

ĐỀ ÁN

“V/v Đề xuất lộ trình khơi thông Dự án Khu nhà ở Tân An Huy, thực hiện nghĩa vụ tài chính và xử lý quyền lợi khách hàng theo quy định pháp luật”

I. Mục tiêu của Đề án

Đề án này được xây dựng nhằm đề xuất lộ trình tổng thể để Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tân An Huy từng bước khơi thông Dự án Khu nhà ở Tân An Huy, trên cơ sở:

1. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
2. Chứng minh năng lực tài chính thông qua đối tác/nhà đầu tư mới.
3. Giải quyết quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng đã ký hợp đồng góp vốn.
4. Hoàn thiện hồ sơ pháp lý còn tồn tại.
5. Tạo cơ sở để cơ quan có thẩm quyền xem xét cho Công ty tiếp tục triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định pháp luật.

II. Cơ sở thực tiễn

Dự án Tân An Huy đã tồn đọng trong thời gian dài, phát sinh nhiều vướng mắc về nghĩa vụ tài chính, pháp lý dự án, hiện trạng đất xen cài, khách hàng góp vốn và tiến độ đầu tư hạ tầng.

Theo biên bản làm việc với Thanh tra Thành phố ngày 24/6/2026, đại diện Thuế Cơ sở 7 xác định Công ty còn nợ 229.930.837.854 đồng và đang bị áp dụng nhiều biện pháp cưỡng chế thuế, đồng thời muốn khôi phục trạng thái hoạt động bình thường thì Công ty phải hoàn thành nghĩa vụ kê khai, nộp thuế và các khoản nợ khác theo quy định.

Biên bản cũng thể hiện Chủ tịch UBND Thành phố đã từng yêu cầu Công ty khẩn trương thực hiện đầy đủ nghĩa vụ ngân sách và chứng minh năng lực tài chính để tiếp tục thực hiện dự án trước khi cơ quan có thẩm quyền xem xét cho phép triển khai các bước tiếp theo.

Bên cạnh đó, theo nội dung buổi làm việc với Thanh tra Thành phố và các cơ quan chuyên môn, việc giải quyết các tranh chấp phát sinh giữa Công ty với khách hàng được xác định thuộc quan hệ dân sự giữa các bên; Công ty có trách nhiệm chủ động thương lượng, thỏa thuận và giải quyết theo quy định pháp luật. Đây là cơ sở để Công ty xây dựng phương án xử lý khách hàng theo hướng đối thoại, thỏa thuận trên tinh thần thiện chí; trường hợp không đạt được sự thống nhất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự theo quy định.

III. Nguyên tắc xử lý

Đề án được xây dựng trên 05 nguyên tắc:

1. Không xin miễn, không xin giảm nghĩa vụ tài chính.
2. Không yêu cầu Nhà nước cam kết trước ngoài thẩm quyền.
3. Không để nhà đầu tư mới chuyển tiền khi chưa có điều kiện bảo đảm pháp lý tối thiểu.
4. Không cưỡng ép khách hàng tiếp tục tham gia nếu không đồng thuận.
5. Mọi tranh chấp với khách hàng không đồng thuận được chuyển sang cơ chế dân sự, trên cơ sở Công ty đã thiện chí thương lượng.

IV. Phương án tài chính

Theo nội dung làm việc với cơ quan thuế, nghĩa vụ tài chính còn phải thực hiện là 229.930.837.854 đồng và các khoản phát sinh nếu có theo quy định.

Nguồn tài chính thực hiện gồm:

1. Vốn tự có của Công ty.
 2. Vốn hợp tác từ nhà đầu tư mới.
 3. Khoản tiền khách hàng đồng thuận tiếp tục tham gia nộp bổ sung theo phương án được Công ty công bố.
 4. Nguồn hỗ trợ/bảo chứng tài chính khác theo hợp đồng hợp tác đầu tư.
- Nhà đầu tư mới không chuyển ngay toàn bộ tiền vào Công ty, mà thực hiện theo cơ chế điều kiện:
- Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư.
 - Ký Cam kết tài trợ/bảo đảm nguồn vốn.

- Xác nhận số dư tài khoản hoặc các tài liệu chứng minh khả năng huy động vốn hợp pháp.
- Chỉ giải ngân khi Công ty có văn bản ghi nhận lộ trình xử lý của cơ quan có thẩm quyền hoặc có điều kiện pháp lý tối thiểu để bảo vệ dòng tiền.

V. Phương án xử lý khách hàng

Tổng số khách hàng liên quan đến hợp đồng góp vốn cũ chia thành 03 nhóm:

Nhóm 1: Khách hàng đồng thuận tiếp tục tham gia

Đối với nhóm khách hàng đồng thuận, Công ty thực hiện:

- Ký phụ lục/thỏa thuận điều chỉnh.
- Xác định phân nghĩa vụ tài chính bổ sung.
- Xác định quyền lợi được tiếp tục nhận nền/nhà theo phương án mới.
- Ghi nhận thời hạn thanh toán và tiến độ thực hiện.

Nhóm 2: Khách hàng còn phân vân

Đối với nhóm này, Công ty tổ chức đối thoại thêm vòng cuối cùng, giải thích rõ:

- Dự án đã kéo dài hơn 20 năm.
- Nghĩa vụ tài chính Nhà nước đã thay đổi.
- Giá trị đất và chi phí đầu tư hạ tầng đã tăng.
- Nếu không có nguồn tiền bổ sung thì dự án khó khơi thông.
- Công ty không phủ nhận quyền lợi cũ của khách hàng, nhưng cần điều chỉnh trên cơ sở thực tế pháp lý và tài chính hiện nay.

Nhóm 3: Khách hàng không đồng thuận

Đối với khách hàng không đồng thuận, Công ty đưa ra 02 lựa chọn:

1. Nhận hoàn trả/bồi thường/thanh lý theo phương án thỏa thuận.
2. Nếu không thống nhất, Công ty lập hồ sơ chuyển sang giải quyết tranh chấp dân sự tại Tòa án.

Trước khi khởi kiện, Công ty phải có đủ chứng cứ:

- Thông báo mời làm việc.
- Biên bản làm việc.
- Phương án quyền lợi đã gửi.
- Chứng cứ khách hàng từ chối hoặc không hợp tác.

- Vi bằng ghi nhận quá trình gửi thông báo nếu cần.

VI. Lộ trình thực hiện

Giai đoạn 1: Hoàn thiện hồ sơ nền

Thời gian: 15–30 ngày.

Công việc:

- Hoàn thiện hồ sơ gia hạn tiến độ đưa đất vào sử dụng.
- Hoàn thiện báo cáo hiện trạng dự án.
- Hoàn thiện hồ sơ đất xen cài, đất Nhà nước quản lý.
- Hoàn thiện phương án tài chính.
- Hoàn thiện hồ sơ năng lực nhà đầu tư mới.
- Hoàn thiện phương án xử lý khách hàng.

Giai đoạn 2: Gửi UBND Thành phố và Sở ngành

Công ty gửi văn bản đề nghị UBND Thành phố xem xét ghi nhận lộ trình:

Sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính, khắc phục các tồn tại theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và chứng minh năng lực tài chính, kính đề nghị UBND Thành phố chỉ đạo các Sở, ngành tiếp tục xem xét, hướng dẫn Công ty triển khai các bước tiếp theo của dự án theo quy định pháp luật.

Giai đoạn 3: Kích hoạt nguồn tiền

Khi có văn bản ghi nhận hoặc chỉ đạo xử lý của cơ quan có thẩm quyền, Công ty và nhà đầu tư mới kích hoạt giải ngân theo hợp đồng.

Nguồn tiền được ưu tiên sử dụng theo thứ tự:

1. Nộp nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
2. Khôi phục tình trạng hoạt động bình thường của doanh nghiệp.
3. Xử lý hồ sơ pháp lý dự án.
4. Thanh toán/hoàn trả cho nhóm khách hàng không tiếp tục tham gia.
5. Triển khai hạ tầng kỹ thuật.

Giai đoạn 4: Xử lý khách hàng và tranh chấp

- Nhóm đồng thuận: ký phụ lục, tiếp tục thực hiện.
- Nhóm không đồng thuận: tiếp tục thương lượng lần cuối.

– Nhóm khách hàng không đồng thuận hoặc tiếp tục khiếu nại, khiếu kiện: chuyển sang tổ tụng dân sự sau khi Công ty đã thực hiện đầy đủ quy trình thông báo, đối thoại, thương lượng và chuẩn bị chứng cứ thiện chí theo quy định.

Giai đoạn 5: Hoàn thiện pháp lý và triển khai dự án

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và được cơ quan có thẩm quyền xem xét, Công ty tiếp tục thực hiện:

- Điều chỉnh/cập nhật pháp lý dự án nếu có.
- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
- Xử lý phần đất xen cài.
- Làm việc với cơ quan xây dựng, môi trường, quy hoạch.
- Triển khai dự án theo tiến độ được chấp thuận.

VII. Kiến nghị Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình

Công ty kính đề nghị Tổ công tác đặc biệt;

1. Ghi nhận thiện chí của Công ty trong việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
2. Ghi nhận việc Công ty đã có đối tác/nhà đầu tư mới tham gia hỗ trợ nguồn lực tài chính.
3. Chỉ đạo các Sở, ngành hướng dẫn Công ty hoàn thiện hồ sơ gia hạn, hồ sơ đất đai, nghĩa vụ tài chính và các thủ tục liên quan.
4. Sau khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ tài chính và khắc phục các tồn tại theo yêu cầu, xem xét, hướng dẫn và tạo điều kiện để Công ty tiếp tục triển khai.
5. Ghi nhận phương án Công ty tự thỏa thuận với khách hàng; trường hợp không thỏa thuận được thì giải quyết theo trình tự tố tụng dân sự.

VIII. Kết luận

Đề án này không nhằm xin cơ chế đặc thù hoặc miễn giảm nghĩa vụ tài chính, mà nhằm đề xuất một lộ trình khả thi để đồng thời giải quyết 03 lợi ích:

1. Nhà nước thu hồi được khoản nghĩa vụ tài chính khoảng 230 tỷ đồng.
2. Khách hàng được xử lý quyền lợi bằng phương án rõ ràng, minh bạch.

KY
AM
TUV
ONG
HO
MIN
HN

3. Dự án tồn đọng nhiều năm có cơ hội được khơi thông, tránh tiếp tục phát sinh khiếu kiện, lãng phí đất đai và nguồn lực xã hội.

Công ty cam kết thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ theo quy định pháp luật và chịu trách nhiệm về tính trung thực của hồ sơ, tài liệu, phương án tài chính, phương án khách hàng và tiến độ thực hiện dự án.

IX. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Để bảo đảm việc triển khai Đề án đạt hiệu quả, Ban Lãnh đạo Công ty xem xét quyết định thành lập Tổ công tác triển khai Đề án khơi thông Dự án Khu nhà ở Tân An Huy, với nhiệm vụ chủ yếu:

1. Theo dõi tiến độ thực hiện các nội dung của Đề án.
2. Phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án.
3. Làm việc với nhà đầu tư chiến lược về phương án tài chính và tiến độ giải ngân.
4. Tổ chức làm việc, đối thoại và thương lượng với khách hàng theo từng nhóm đối tượng.
5. Chuẩn bị hồ sơ phục vụ giải quyết tranh chấp (nếu có) theo quy định pháp luật.
6. Định kỳ báo cáo Ban Lãnh đạo Công ty về kết quả thực hiện Đề án và kịp thời đề xuất các giải pháp điều chỉnh khi cần thiết.

Kính trình Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tân An Huy xem xét, thống nhất chủ trương triển khai Đề án này làm cơ sở tổ chức thực hiện đồng bộ các giải pháp về tài chính, pháp lý, đầu tư và xử lý quyền lợi khách hàng; đồng thời làm tài liệu phục vụ quá trình làm việc với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, các Sở, ngành có liên quan, đối tác chiến lược và các tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình khơi thông Dự án Khu nhà ở Tân An Huy theo đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình triển khai, tùy theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, diễn biến thực tế của dự án và kết quả làm việc với khách hàng, Công ty sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật, bổ sung và điều chỉnh nội dung Đề án để bảo đảm phù hợp với quy

định pháp luật hiện hành, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước, doanh nghiệp, nhà đầu tư và khách hàng.

Đề án này là căn cứ định hướng quản trị và tổ chức thực hiện trong nội bộ Công ty; không làm thay đổi, hạn chế hoặc loại trừ các quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định pháp luật và các hợp đồng đã được ký kết. Việc triển khai các nội dung của Đề án được thực hiện trên cơ sở các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các thỏa thuận hợp pháp giữa các bên liên quan.

- + *Đơn vị thực hiện:* Trung tâm nghiên cứu Tư vấn Đầu tư Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh.
- + *Địa chỉ:* 224 Điện Biên Phủ, phường Xuân Hòa Thành phố Hồ Chí Minh
- + *Email:* info@horec.vn

TM. TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU TƯ VẤN
ĐẦU TƯ BĐS THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
PHÓ GIÁM ĐỐC 



NGUYỄN THANH THỦY