

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2016

BÁO CÁO TỔNG HỢP VỀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Dự án Khu nhà ở cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia Tp. Hồ Chí Minh tại phường Phú Hữu, quận 9, TpHCM (gọi tắt là DA245) được triển khai thực hiện trải qua các giai đoạn như sau:

1. Giai đoạn I: Từ 2001- 2009 Do Công đoàn ĐHQG-HCM làm chủ đầu tư, Công ty EDICO làm chủ nhiệm điều hành Dự án.

1.1. Những công việc do Ban QLDA Công đoàn ĐHQG-HCM và Công ty EDICO triển khai thực hiện từ 2001-2009:

- 1.1.1. Thực hiện các thủ tục với chính quyền các cấp nhằm ghi nhận địa điểm Dự án, xin đất lập Dự án từ 30 ha xin lên 80 ha (Có 46 văn bản gửi đi các sở ban ngành, địa phương và nhận 42 văn bản từ các cơ quan chức năng gửi đến).
- 1.1.2. Thực hiện các thủ tục để xin Thủ tướng phê duyệt chủ trương cho Dự án, chấp thuận đầu tư, lấy ý kiến các Bộ, Sở, lập PA BTGPMB, xin UBND TP giao đất, phê duyệt thoả thuận sơ bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- 1.1.3. Ký 1.065 hợp đồng với người góp vốn mua nền tại Dự án.
- 1.1.4. Sang nhượng 145 hợp đồng về quyền sử dụng đất, bằng giấy tay, bằng bản vẽ không chính thức, cưỡng chế được 06 hộ dân... , hỗ trợ 06 hộ dân và giải tỏa mồ mả, ao 59,5 ha/80,3 ha – đạt 74% về BTGPMB.
- 1.1.5. Thực hiện các thủ tục xin UBND Quận 9 cấp phép san lấp giai đoạn 1 và giấy phép san lấp các rạch trong Dự án.
- 1.1.6. San lấp giai đoạn I đạt cao độ trung bình là 1,45m (chưa đạt cao độ theo quy hoạch). Giai đoạn này chưa san lấp diện tích đất các hộ bị cưỡng chế, chưa san lấp các con rạch lớn chảy cắt ngang qua Dự án (Rạch Sơ Dừa, Rạch Ngọn Tiệm).

Do có khiếu kiện, Dự án phải dừng lại để Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh và sau đó là Thanh tra chính phủ thực hiện thanh tra từ 2005-2009. Thực hiện theo đề nghị của Thanh tra Chính phủ và chỉ đạo của TT Chính phủ, Dự án được bàn giao lại cho ĐHQG-HCM làm chủ đầu tư.

1.2. Những công việc Ban QLDA Công đoàn và Công ty EDICO chưa thực hiện xong khi bàn giao như sau:

- 1.2.1. Chưa phê duyệt chính thức quy hoạch chi tiết 1/500 dẫn đến phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 theo các tiêu chuẩn quy hoạch mới.
- 1.2.2. Chưa hoàn thành Dự án đầu tư, lấy ý kiến thiết kế cơ sở cho Dự án.



- 1.2.3. Chưa san lấp để đạt cao trình theo quy hoạch và san lấp các con rạch lớn chảy cắt ngang qua Dự án (Rạch Sơ Dừa, Rạch Ngọn Tiệm).
- 1.2.4. Chưa thiết kế và thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án.
- 1.2.5. Chưa hoàn tất thủ tục pháp lý của một số hợp đồng sang nhượng QSDĐ, đất mua giấy tay với chính quyền địa phương vì vậy các khu đất này chưa đủ điều kiện để thu hồi theo quy định. Bên cạnh đó, trong việc ký kết hợp đồng góp vốn năm 2001-2005 còn khá nhiều bất cập về tính pháp lý, tính trách nhiệm, chưa phân rõ về trách nhiệm pháp lý về đánh giá đầu tư và chưa lường hết về hậu quả của Dự án sẽ còn phải chịu nhiều vấn đề tranh chấp, ra tòa chịu trách nhiệm dân sự giữa tổ chức và cá nhân.
- 1.2.6. Chưa thực hiện việc BTGPMB với 17 hộ chiếm 5,69 ha diện tích nằm phân bố da beo trong khu đất Dự án, gây khó khăn trong việc cưỡng chế để giải phóng mặt bằng và chống đối quyết liệt về giá bồi thường.

2. Giai đoạn II: Từ 2009-2013 do ĐHQG-HCM làm Chủ đầu tư, Ban QLDA ĐTXD Khu nhà ở CB GV ĐHQG-HCM (Ban QLDA245) làm đại diện Chủ đầu tư trước khi có quy hoạch 1/500.

Sau khi có kết luận Thanh tra Chính phủ, căn cứ theo kết luận Thanh tra Chính phủ, từ tháng 3/2009 đến năm 2013, ĐHQG-HCM đã tổ chức thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở CB-GV tại phường Phú Hữu, quận 9 đúng với quy định của pháp luật, tuân thủ nghiêm ngặt kết luận của Thanh tra Chính phủ, ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, chỉ đạo của UBND TP.HCM cũng như hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành. Đây là quy trình bắt buộc mọi nhà đầu tư phải thực hiện. Vì vậy ảnh hưởng đến tiến độ và chi phí của Dự án do phải điều chỉnh quy hoạch và áp dụng các tiêu chuẩn hiện hành về quy hoạch.

Giai đoạn này Ban QLDA 245 theo ủy quyền của Giám đốc ĐHQG-HCM đã tổ chức thực hiện các công việc sau:

2.1. Rà soát các hợp đồng góp vốn đăng ký tham gia Dự án:

Ban QLDA 245 đã rà soát để xác định những trường hợp đủ điều kiện ký lại hợp đồng góp vốn theo kết luận Thanh tra Chính phủ. Qua rà soát lần 1, lần 2, tổng số hợp đồng là 1.065, trong đó có 34 hợp đồng có tên người mua nhưng không thể hiện và chứng minh được việc đóng tiền do vậy Ban QLDA 245 loại vì không hợp lệ, hợp đồng đã trả lại tiền, hợp đồng trùng lặp; còn lại 1031 hợp đồng trong đó có 971 trường hợp được ký lại hợp đồng, **249 trường hợp tương ứng với 342 nền đất phải trả lại tiền cho người góp vốn vì mua trên 2 nền theo kết luận của Thanh tra Chính phủ và UBND TP.HCM.**

2.2. Tổ chức tiếp nhận hồ sơ, chứng từ, các văn bản có liên quan đến Dự án từ Công đoàn ĐHQG-HCM và từ công ty EDICO. Thực hiện kiểm toán độc lập đối với các phần việc đã triển khai của Ban QLDA Công đoàn trước đây như: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng...

2.3. Thực hiện BTGPMB đối với các hộ còn lại của giai đoạn I: phối hợp cùng Ban BT-GPMB quận 9, UBND Quận 9, UBND phường Phú Hữu tiến hành công tác cưỡng chế thu hồi đất đối với 15 hộ, còn 2 hộ chưa ra quyết định cưỡng chế được vì còn

- vướng pháp lý về vấn đề quyền sở hữu; Thu hồi toàn bộ khu đất 80,5 hecta trên công trình. Đối với các hộ dân bị cưỡng chế mà chưa đồng ý nhận tiền thì tiếp tục kết hợp với Ban BTGPMB Quận 9 giải quyết quyền lợi hợp pháp cho các hộ dân;
- 2.4. Tiến hành rà soát bom mìn, vật nổ trước khi tiến hành san lấp giai đoạn 2; tổ chức đấu thầu thi công san lấp giai đoạn 2 theo đúng quy định của pháp luật, đáp ứng cao trình theo quy hoạch của quận 9 và san lấp các rạch chạy cắt ngang Dự án. Thi công hàng rào bảo vệ quanh Dự án để tái lấn chiếm, bảo vệ an ninh cho Dự án;
- 2.5. Tổ chức thi công bước đầu một số hạng mục phục vụ cho việc chuẩn bị thi công hạ tầng của Dự án: đường bên ngoài Dự án phục vụ đi lại của khu dân cư liền kề theo nhu cầu của địa phương (đường 882 và hệ thống cống thoát nước đường kính 1000); thi công hệ thống đường cống thoát nước đường kính 1500 – 1800 giải quyết việc ngập úng các khu vực liền kề.
- 2.6. Hoàn thiện hồ sơ pháp lý của Dự án và Ủy ban Nhân dân Quận 9 đã phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 tại Quyết định số 295 QĐ/UBND ngày 18/09/2013.
- 2.7. Thuê tư vấn viết Dự án đầu tư sau khi Quy hoạch 1/500 phê duyệt chính thức, xin ý kiến Sở GTVT, Sở TNMT về tác động môi trường, PCCC, thỏa thuận về điện. Sau đó trình Chủ đầu tư ĐHQG-HCM phê duyệt Dự án đầu tư.
- 2.8. Cơ sở cho Công ty Địa ốc 9 thực hiện Dự án thành phần 2,5 ha Tái định cư đã được UBND Tp.HCM phê duyệt, cơ sở hoàn trả tiền Dự án đã đầu tư do Sở tài chính Tp.HCM xem xét và có ý kiến. Cách tính của Sở Tài Chính Tp.HCM là hoàn trả lại tiền đã đầu tư trên đất 2,5 ha từ năm 2005 -2011, có tính trượt giá theo thời gian và không thu tiền sang nhượng đất do 2,5 ha này được hoán đổi trong diện tích ao, rạch đã được Dự án san lấp. Đây thuộc đất công do nhà nước quản lý và cụ thể là Sở TNMT Tp.HCM quản lý.
- 2.9. Làm việc với Cục thuế Tp.HCM, Sở tài chánh Tp.HCM, Sở Tài Nguyên và Môi trường và xin ý kiến chỉ đạo UBND Tp.HCM về việc nộp tiền sử dụng đất.
(Có các trường hợp sau sẽ xảy ra:
 + Nếu theo mức 2005 nộp thuế là 300.000 đ/m² thì số tiền phải đóng là : 112,5 tỉ
 + Nếu theo mức 2009 nộp thuế là 805.000 đ/ m² thì số tiền phải đóng là : 301,9 tỉ
 + Nếu không được chấp nhận của UBND TP.HCM thì mức đóng sẽ do địa phương có ý kiến về giá thị trường hiện tại (có 2 trường hợp xảy ra):
 - Trường hợp 1 mức 1.300.000 đ/m² thì số tiền phải đóng là: 487,5 tỉ
 - Trường hợp 2 mức 1.600.000 đ/m² thì số tiền phải đóng là: 600 tỉ).

3. Giai đoạn III-1: Từ 2014 – 2016 Do ĐHQG-HCM làm Chủ đầu tư, Ban QLDA ĐTXD Khu nhà ở CB GV ĐHQG-HCM (Ban QLDA 245) làm đại diện Chủ đầu tư sau khi có quy hoạch 1/500.
- 3.1. Cung cấp thông tin quy hoạch 1/500 của Dự án đến các cơ quan và người góp vốn:

Ban QLDA 245 đã chuyển hồ sơ quy hoạch 1/500 của Dự án cho UBND phường Phú Hữu, Sở Xây Dựng, Sở TNMT, Sở Quy hoạch và Kiến trúc đồng thời làm Pano thông tin quy hoạch 1/500 tại Dự án. Thực hiện đăng thông tin lên Website của Dự án.

3.2. Thực hiện hợp đồng liên kết với công ty EDICO

Thực hiện theo chỉ đạo của Thanh tra chính phủ, Văn phòng Chính phủ và Ủy ban nhân dân TP.HCM về việc thực hiện hợp đồng liên kết đầu tư với công ty EDICO số 08/ĐT-DA ký ngày 23/07/2001 Ban QLDA 245 đã hoàn tất thủ tục bàn giao 15 ha đất cho Công ty EDICO (đơn vị liên kết với Công Đoàn ĐHQG-HCM trước đây). UBND TPHCM đã có quyết định số 2308/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 12/07/2005 và quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 03/03/2009 của UBND TPHCM trong đó giao 15 ha đất cho công ty EDICO.

3.3. Thực hiện các thủ tục để được nộp tiền sử dụng đất và gia hạn nộp tiền sử dụng đất.

Ban QLDA 245 đã phối hợp với công ty EDICO thực hiện thủ tục để nộp tiền sử dụng đất cho Dự án. Tiền sử dụng đất cho mỗi m² đất ở là 300.000 m². Số tiền sử dụng đất của Dự án là 96.422.835.698đ theo thông báo 3782A/TB-CT ngày 22/05/2014 của Cục Thuế Tp.HCM.

Ban QLDA 245 đã thực hiện đợt 1 nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất (*đã nộp 25 tỉ trên tổng số tiền thuế là 96.422.835.698đ*). Do Dự án gặp nhiều khó khăn tài chính Ban QLDA 245 đã lập thủ tục xin phép các cơ quan có thẩm quyền để xin gia hạn thời gian nộp tiền sử dụng đất. Ngày 30/10/2015 DA 245 đã được UBND Tp.HCM chấp thuận gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với Dự án. Thời gian gia hạn là 24 tháng tính từ hạn chót phải nộp tiền sử dụng đất. Ngày 23/05/2016 là hết thời gian gia hạn. Nếu Dự án không thể nộp tiền sử dụng đất thì sẽ phải trả tiền chậm nộp khoản 17 tỷ một năm.

3.4. Thực hiện kết nối giao thông của Dự án với đường Vành đai phía Đông (Vành đai 2).

Ban QLDA 245 đã hợp tác công ty BDS Trí Minh để làm đường kết nối Dự án với đường Vành đai 2. Đường kết nối đã hoàn thành theo hướng từ đường 15 (đoạn lộ giới 30m) của Dự án ra đường D2 (lộ giới 14m), ra đường D (lộ giới 20 m) thuộc Dự án Trí Minh ra đường Vành đai 2.

3.5. Công tác BTGPMB

Kết hợp với Ban BTGPMB chi đền bù, hỗ trợ GPMB cho các hộ chưa chịu nhận tiền đền bù và có khiếu nại về giá. Các hộ dân đã đồng ý nhận tiền đền bù, hỗ trợ.

Hiện tại công tác ĐBGPMB còn lại 2 hộ chưa ra quyết định cưỡng chế được vì còn vướng pháp lý về vấn đề quyền sở hữu thì Ban QLDA 245 vẫn đang tiếp tục thương lượng đồng thời kết hợp với Ban BTGPMB, UBND Q9 để ra quyết định cưỡng chế, hoàn tất công tác bồi thường GPMB.

Thoả thuận bồi thường, di dời Tịnh thất có trong Dự án

Các công tác về pháp luật đất đai khác khi phát sinh tranh chấp.

3.6. Phê duyệt Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về trình tự thực hiện Dự án đầu tư.

Dự án đầu tư cũ được viết từ năm 2001, so với quy hoạch 1/500 được duyệt thì đã có nhiều thay đổi về tiêu chuẩn quy hoạch, Dự án phải viết lại theo các tiêu chuẩn mới, hệ thống điện, chiếu sáng phải lắp đặt ngầm trước đây thì cho phép đi nổi, hệ thống nước mưa và hệ thống nước thải phải tách riêng biệt trước đây thì cho phép được gộp chung, nước thải phải được xử lý tại hệ thống xử lý nước thải tập trung trước khi thải ra môi trường.

Sau khi Quy hoạch 1/500 được phê duyệt, Ban QLDA 245 đã tiến hành bước tiếp theo của Dự án là trình và phê duyệt Dự án Đầu Tư của Dự án.

Tuân thủ các bước theo quy định, trước khi phê duyệt Dự án Đầu Tư, Dự án phải tiến hành lấy ý kiến và được các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành đồng ý về vấn đề chuyên ngành. Như Sở GTVT cho ý kiến hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, chiếu sáng; Sở TNMT thẩm định phê duyệt đánh giá tác động môi trường;

Thuê tư vấn lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, và đã được Sở TNMT phê duyệt tại Quyết định số 2019/QĐ-TNMT-CCBVMT ngày 11/12/2013. Theo quy định tại nghị định 29/2011/NĐ-CP ngày 18/04/2011 thì Báo cáo đánh giá tác động môi trường phải lập lại do không triển khai thực hiện Dự án trong thời gian ba mươi sáu (36) tháng, kể từ thời điểm ban hành quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;

Thuê tư vấn lập thiết kế cơ sở và xin ý kiến của Sở GTVT về hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cây xanh, chiếu sáng. Đã được Sở GTVT cho ý kiến tại công văn số 5103/SGTWT-XD ngày 16/07/2015.

Sau khi đã có đầy đủ ý kiến của Sở ngành, Ban QLDA 245 đã trình cho chủ đầu tư là ĐHQG-HCM phê duyệt Dự án đầu tư theo quy định, làm cơ sở để triển khai bước tiếp theo và căn cứ để tính đơn giá trên mỗi m² phải thu thêm của người góp vốn. Dự án đầu tư được ĐHQG-HCM phê duyệt tại Quyết định số 1609/QĐ-ĐHQG ngày 31/12/2014.

3.7. Triển khai bước thiết kế bản vẽ thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật để làm cơ sở cho việc triển khai thi công hạ tầng.

Ban QLDA 245 đang triển khai thiết kế bản vẽ thi công hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải. Đã thiết kế xong bản vẽ thi công đường H và đường F hai đường trực chính của Dự án để làm cơ sở triển khai thi công, kêu gọi nhà thầu thi công trước đường H và đường F.

Ban QLDA 245 đang thiết kế bản vẽ thi công hệ thống cấp điện, chiếu sáng, làm thủ tục xin đấu nối điện với Điện lực Thủ Thiêm, được Sở Công thương chấp thuận về sự phù hợp quy hoạch phát triển Điện lực địa phương;

3.8. Triển khai thi công hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải

Sở TNMT và Sở Xây Dựng thường xuyên kiểm tra Dự án và đốc thúc Dự án phải triển khai sớm theo quy định. Tuy nhiên do nguồn vốn hiện tại của Ban QLDA 245 không đủ để triển khai thi công. Hiện nay Ban QLDA 245 đã tìm kiếm và kêu gọi các nhà thầu ứng trước vốn để thi công đường H và đường F để khởi động lại Dự án (tổng Dự toán để thi công đường H và đường F là 43 tỷ đồng).

3.9. Kêu gọi đầu tư các Dự án thành phần

Ban QLDA 245 đang tiến hành xin chủ trương để có thể kêu gọi đầu tư vào các Dự án thành phần như trường học, bệnh viện, thương mại, chung cư để giảm bớt phần đóng vốn của người góp vốn vào Dự án. Do Dự án là Dự án đặc thù nên việc xin chủ trương phải thông qua các cơ quan quản lý nhà nước.

3.10. Thực hiện soạn thảo lại hợp đồng để ký kết lại với người góp vốn.

Theo kết luận của Thanh tra chính phủ do tại thời điểm ký hợp đồng trách nhiệm giữa Công đoàn ĐHQG-HCM và người góp vốn chưa có đủ căn cứ pháp luật để thực

hiện, nên phải thực hiện lại việc thương thảo và ký kết hợp đồng mới theo quy định của pháp luật.

Hợp đồng mới vẫn phải giữ nguyên Tên người góp vốn đã ký với Công Đoàn trước đây và không thể thay đổi Tên người mới. Ngoại trừ các trường hợp được chuyển Tên theo quy định của pháp luật.

3.11. Rà soát các hợp đồng góp vốn đăng ký tham gia Dự án lần 3.

Ban QLDA 245, kết hợp với Công đoàn ĐHQG-HCM rà soát lần 3 để xác định những trường hợp đủ điều kiện ký lại hợp đồng góp vốn theo kết luận Thanh tra Chính phủ trước khi tổ chức họp với người góp vốn. Qua rà soát lần 3 đã xác định có 969 trường hợp được ký lại hợp đồng, 250 trường hợp tương ứng với 344 nền đất phải trả lại tiền cho người góp vốn vì mua trên 1 nền theo kết luận của Thanh tra Chính phủ và UBND TP.HCM.

4. GIAI ĐOẠN III.2: Dự kiến

Lộ trình thực hiện Dự án từ tháng 01/2016 ~ tháng 6/2017:

Số thứ tự	Nội dung chính
Năm 2016	
Quý 1/2016	
1.	Khởi công thi công đường H và F (10% khối lượng hạ tầng)
2.	Tổ chức họp người góp vốn thông tin về DA
3.	Ký hợp đồng giao nhận nền nhà với người góp vốn và thu tiền lần 1 theo hợp đồng
4.	Mời gọi hợp tác đầu tư các dự án thành phần
Quý 2/2016	
1.	Thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tiền sử dụng đất
2.	Lựa chọn nhà thầu và tổ chức thi công thêm 30% khối lượng HTKT
3.	Vận động, thực hiện thủ tục di dời tịnh thất trong khu đất
4.	Tiếp tục mời gọi hợp tác đầu tư các dự án thành phần.
5.	Hoàn trả tiền phần nền thứ 2, thứ 3... đã đóng cho người góp vốn có từ 2 nền trở lên
Quý 3/2016	
1.	Triển khai cắm mốc xác định vị trí các lô nền ngoài thực địa
2.	Thu tiền lần 2 theo hợp đồng giao nhận nền nhà
3.	Lựa chọn nhà thầu và tổ chức thi công thêm 30% khối lượng HTKT
4.	Tiến hành di dời tịnh thất
Quý 4/2016	
1.	Thu tiền lần 3 theo hợp đồng giao nhận nền nhà
2.	Tổ chức bốc thăm chọn nền nhà cho người góp vốn
3.	Lựa chọn nhà thầu và tổ chức thi công thêm 30% khối lượng HTKT
4.	Triển khai kiểm toán chi phí đầu tư dự án
Năm 2017	
Quý 1/2017	
1.	Thi công hoàn chỉnh hệ thống HTKT
2.	Quyết toán chi phí đầu tư dự án

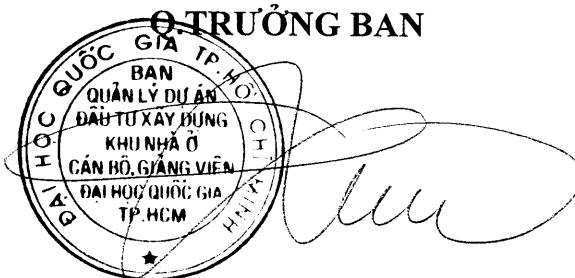
3.	Tiến hành thủ tục cấp sổ cho người góp vốn
Quý 2/2017	
1.	Bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý
2.	Cấp sổ và bàn giao nền cho người góp vốn
3.	Tất toán chi phí đầu tư dự án

5. GIAI ĐOẠN IV:

Bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật lại cho địa phương.

Nơi nhận:

- Ban Chỉ đạo Dự án;
- Lưu VP BQLDA.



Lê Văn Nam

