

Số: 32/BQLDA 245

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 5 năm 2019

## THƯ NGỎ

Về việc triển khai thực hiện Dự án Khu nhà ở cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM  
tại Phường Phú Hữu, Quận 9.

Kính gửi: Quý thầy cô và người góp vốn

### 1. Tình hình triển khai thực hiện Dự án:

Dự án khu nhà ở Cán bộ - Giảng viên Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tại Phường Phú Hữu, Quận 9 (sau đây gọi là Dự án) được Thủ tướng chính phủ cho phép đầu tư và giao cho UBND Tp.HCM chỉ đạo Chủ đầu tư theo Công văn số 157/TTg-CN ngày 04/02/2005. Đây là loại dự án nhà ở dành cho CBGV, phi lợi nhuận, không kinh doanh, nguồn vốn triển khai thực hiện dự án hoàn toàn từ nguồn huy động, đóng góp của chính CBGV có nhu cầu mua đất, xây nhà trong khu đất của dự án được giao.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Dự án, đã phát sinh nhiều lý do cả khách quan và chủ quan, nên việc thực hiện dự án kéo dài khiến giá đất và các khoản chi phí xây dựng hạ tầng tăng đáng kể, đặt ra yêu cầu tăng giá trị vốn góp của cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM và người góp vốn (NGV). Hậu quả của việc dự án kéo dài do bởi các nguyên nhân nêu trên dẫn đến việc mất niềm tin từ người góp vốn nên việc yêu cầu cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM và người góp vốn đóng thêm tiền để xây dựng cơ sở hạ tầng gặp nhiều khó khăn. Thực tế chứng minh sau khi khởi động lại Dự án, việc huy động vốn từ CB, GV và NGV rất chậm và tỉ lệ đóng không cao, dẫn đến việc triển khai tiếp tục Dự án không thuận lợi.

Trước khó khăn nêu trên, chủ yếu thiếu hụt vốn, do đó để có đủ vốn thực hiện Dự án. ĐHQG-HCM đã đưa ra hai phương án nhằm kêu gọi vốn góp từ các nhà đầu tư và nhà thầu xây dựng để thực hiện Dự án. Cụ thể:

Phương án 1: ĐHQG-HCM kêu gọi các nhà thầu ứng trước vốn thi công nhằm tạo niềm tin từ NGV, sau đó ĐHQG-HCM kêu gọi NGV đóng góp phần của mình và ĐHQG-HCM dùng phần vốn góp thêm đó của cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM và người góp vốn cùng với phần tiền từ việc kêu gọi đầu tư các Dự án thành phần sau khi nghiệm thu để thanh toán lại cho nhà thầu. Tuy nhiên, phương án này đã thất bại. ĐHQG-HCM đã tiến hành đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà thầu thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo ý tưởng trên nhưng không thành công. Các nhà thầu nhận thấy có quá nhiều rủi ro trong việc thu hồi vốn khi ĐHQG-HCM không đảm bảo vốn từ nguồn thu do người góp vốn đóng góp cũng như



việc đấu thầu các Dự án thành phần để thực hiện Dự án vẫn chưa hoàn chỉnh về mặt pháp lý nên không tham gia.

Phương án 2: ĐHQG-HCM mời gọi đầu tư các Dự án thành phần theo hình thức đấu giá. Tuy nhiên phương án này cũng thất bại do thủ tục đấu giá phức tạp, các yêu cầu về pháp lý đất để đưa ra đấu giá chưa hoàn toàn đảm bảo và hạ tầng toàn khu chưa thực hiện, nên sẽ không xác định rõ thời điểm giao đất cho nhà đầu tư. Thực tế, ĐHQG-HCM đã triển khai mời gọi các nhà đầu tư và xúc tiến đấu giá các Dự án thành phần trong năm 2016 nhưng không có nhà đầu tư nào tham gia.

Trước tình hình đó, ĐHQG-HCM đã được giới thiệu Liên danh HFIC – Thuận Việt – Cienco 6, theo đó Liên danh HFIC – Thuận Việt – Cienco 6 đồng ý ứng toàn bộ vốn để đầu tư hoàn tất việc xây dựng hạ tầng của Dự án, ứng vốn để trả tiền gốc + lãi cho người mua trên 1 một nền và đổi lại Liên danh HFIC – Thuận Việt – Cienco 6 được phép tiếp nhận các Khu đất xây dựng chung cư CC3, CC4, CC5 thuộc Dự án để đầu tư xây dựng Dự án theo quy hoạch được duyệt nhằm thu hồi vốn đã ứng cho ĐHQG-HCM như nêu trên.

Ngày 07/5/2017, Ban QLDA 245 tổ chức họp cùng Ban Chỉ đạo, Ban Giám sát và Ban Đại diện NGV để thông báo và lấy ý kiến về phương án hợp tác với Liên danh. Kết quả của cuộc họp thu nhận được 100% các thành viên đồng ý với phương án hợp tác cùng Liên danh để thực hiện Dự án.

Trên cơ sở thống nhất phương án hợp tác nêu trên, ĐHQG-HCM đã có Tờ trình số 932/TTr-ĐHQG ngày 25/5/2017 trình UBND Tp.HCM đề nghị UBND Tp.HCM chấp thuận phương án hợp tác với Liên danh HFIC – Thuận Việt – Cienco 6 để thực hiện Dự án.

Tuy nhiên, đến nay sau gần 02 năm ĐHQG-HCM trình phương án hợp tác với Liên danh HFIC – Thuận Việt – Cienco 6 với rất nhiều thủ tục thông qua các Bộ - ngành, mà vẫn đi vào bế tắc.

## **2. Phương hướng triển khai thực hiện Dự án trong thời gian tới:**

Đứng trước những khó khăn trên, Ban QLDA 245 nhận thấy không còn cách nào khác là sẽ triển khai thi công theo Phương án 01 trước đây: Nhà thầu ứng trước tiền để thi công, sau đó Ban QLDA 245, Ban Giám sát, Ban Đại diện NGV cùng nhau nghiệm thu chất lượng, khối lượng, giá trị các công trình đã thực hiện; từ đó kêu gọi thầy, cô và người góp vốn tiếp tục đóng tiền để thanh toán cho phần công trình đã được thực hiện, nghiệm thu theo tiến độ hoàn thành của công trình.

Đối với việc quản lý thu chi của Dự án, các nguồn thu từ thầy, cô và người góp vốn, các nguồn thu từ Dự án thành phần và các nguồn thu khác của Dự án cùng với tất cả các khoản chi sẽ được Ban QLDA 245, Ban Giám sát, Ban Đại diện NGV cùng theo dõi dòng tiền vào tài khoản của Ban QLDA 245 kịp thời và các Ban cùng xác nhận trước khi thực hiện chi trả, tạo ra sự tin tưởng và đồng thuận cao trong tất cả thầy cô và người góp vốn, từ đó triển khai hoàn thiện thi công hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

Với sự đồng lòng, hợp tác chặt chẽ giữa Ban QLDA 245, Ban Giám sát, Ban Đại diện NGV, Quý thầy, cô và người góp vốn thì tin chắc sẽ triển khai thành công phương án 01 trước đây.

Việc triển khai thuận lợi gói thầu đầu tiên (gói thầu 01): thi công hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải trừ đường H và đường F của cả Dự án, sẽ là tiền đề tạo niềm tin ở thầy cô và người góp vốn để tiếp tục triển khai các gói thầu còn lại bao gồm thi công hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, hệ thống cấp nước, hệ thống vỉa hè, cây xanh, hệ thống công viên cây xanh,.... để có thể đủ điều kiện xin sổ đỏ, bàn giao nền đất cho thầy cô và người góp vốn.

Khi tổ chức đấu thầu thành công gói thầu 01 và khởi công thi công gói thầu 01, Ban QLDA 245, Ban Giám sát và Ban Đại diện NGV sẽ lên kế hoạch tổ chức cuộc họp với Quý thầy, cô và người góp vốn để thông báo lộ trình thực hiện Dự án.

Đối với NGV trên 01 nền: đến thời điểm hiện tại tại Dự án vẫn chưa có nguồn kinh phí để chi trả cho NGV trên 01 nền theo Kết luận của Thanh tra Chính phủ, nhưng theo cơ chế hiện Dự án nêu trên sẽ tạo ra giá trị tăng thêm cho các Dự án thành phần. Chủ đầu tư thúc đẩy được việc xin chuyển đổi mục đích thương mại, khai thác các Dự án thành phần bao gồm 5.5ha Chung cư và 5.1ha các công trình Trường học, Y tế, Thương mại khác đảm bảo việc chi trả cho NGV trên 01 nền.

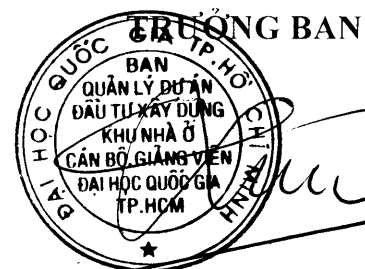
Kính thưa Quý thầy, cô và người góp vốn, Dự án bắt nguồn từ Chủ Đầu tư là Công đoàn ĐHQG-HCM đã có những sai phạm đã được Thanh tra Chính phủ kết luận, nay đổi sang Chủ Đầu tư là ĐHQG-HCM mà Ban QLDA 245 làm đại diện đã gặp rất nhiều khó khăn, trở ngại và quá chậm trễ trong việc bàn giao nền đất cho Quý thầy, cô và người góp vốn. Ban QLDA 245 xin nhận khuyết điểm và gửi lời xin lỗi đến Quý thầy, cô và người góp vốn vì sự chậm trễ này. Hiện nay Ban QLDA 245 đang cùng Ban Giám sát, Ban Đại diện quyết tâm đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án để sớm bàn giao nền đất cho Quý thầy, cô và người góp vốn. Chúng tôi mong muốn Quý thầy, cô và Người góp vốn thấu hiểu và chia sẻ những khó khăn của Dự án, chung sức góp vốn thực hiện Dự án để Ban QLDA 245, Ban Giám sát, Ban Đại diện NGV có điều kiện tài chính đẩy nhanh tiến độ Dự án sớm có nền đất giao cho Quý thầy, cô và người góp vốn.

Chân thành cảm ơn.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban GS, Ban Đại diện NGV;
- Website Dự án, Website CĐ;
- Lưu: VT.



Lê Văn Nam