

Số: ~~7716~~ / UBND-PCNC
Về kiến nghị xử lý vướng mắc tại
dự án đầu tư Khu nhà ở Đại học
Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh
tại phường Phú Hữu, Quận 9

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 12 năm 2015

Kính gửi: Phó Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 4505/VPCP-KNTN ngày 14 tháng 7 năm 2011 của Văn phòng Chính phủ về xử lý sau thanh tra dự án đầu tư Khu nhà ở Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tại Quận 9.

Sau khi xem xét ý kiến của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và báo cáo của Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh báo cáo như sau:

1. Tóm tắt pháp lý và quá trình thực hiện dự án Khu nhà ở Đại học Quốc gia:

- Ngày 12 tháng 7 năm 2005, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 3452/QĐ-UBND về giao đất cho Công Đoàn Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng Khu nhà ở cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh tại phường Phú Hữu, Quận 9.

- Ngày 03 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 814/QĐ-UBND về điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án tại Quyết định giao đất số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005 từ Công Đoàn Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh thành Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 28 tháng 3 năm 2011, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 1535/QĐ-UBND về thuận giao 24.823,5m² đất (nằm trong khu 808.300m² đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất tại Quyết định số 3452/QĐ-Ủy ban nhân dân ngày 12 tháng 7 năm 2005 và số 814/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2009) cho Công ty Cổ phần Địa ốc 9 tại phường Phú Hữu – Quận 9 để thực hiện dự án tái định cư phục vụ dự án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 15 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2308/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005 và Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 03

tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố, theo đó điều chỉnh :

+ Giao 630.436,5m² đất cho Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh (đã trừ 24.823,5m² đất giao cho Công ty Cổ phần Địa ốc 9 để xây dựng chung cư tái định cư cho dự án Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 28 tháng 3 năm 2011).

+ Giao 150.000m² đất cho Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Công nghệ môi trường Sài Gòn (EDICO). Vị trí và ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng (tỷ lệ 1/500, 2 tờ ghép) và Bản đồ vị trí (tỷ lệ 1/1000) số 43599/GĐ-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 25 tháng 3 năm 2014.

2. Về việc thanh tra và thực hiện dự án sau kết luận Thanh tra Chính phủ:

Ngày 27 tháng 10 năm 2008, Thanh tra Chính phủ có Báo cáo Kết luận số 2284/KL-TTTP về kiểm tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh, theo đó kiến nghị:

- Đối với các hợp đồng góp vốn và mua bán nền mà người ký hợp đồng đã nộp tiền: Cho tiếp tục thực hiện dự án đối với tất cả các cá nhân đã ký hợp đồng góp vốn và mua bán nền nhà mà người ký hợp đồng đã nộp tiền và thực sự có nhu cầu về nhà ở, bao gồm các cá nhân là cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh và các cá nhân không phải là cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh.

- Đối với hợp đồng liên kết đầu tư đã ký với Công ty EDICO : Chủ đầu tư có trách nhiệm giải quyết các quyền, lợi ích hợp pháp theo đúng pháp luật và phù hợp với những đóng góp thực tế của Công ty EDICO đối với dự án; Công ty EDICO tiếp tục tham gia dự án để thực hiện đúng quyền được góp vốn đầu tư như chủ đầu tư và Công ty EDICO đã cam kết. Trường hợp sau khi đã thực hiện mà quỹ đất ở còn lại không đủ để giải quyết thì chủ đầu tư và Công ty EDICO thương thảo, thống nhất để giao Công ty EDICO làm chủ đầu tư một số dự án thành phần cho phù hợp.

Ngày 06 tháng 01 năm 2009, Văn phòng Chính phủ có Công văn số 99/VPCP-KNTN về xử lý sau thanh tra việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có nội dung *“Đồng ý với kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo số 2284/KL-TTTP ngày 27 tháng 10 năm 2008 về việc cho phép Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục làm chủ đầu tư dự án, về xử lý các hợp đồng góp vốn và mua bán nền, về hợp đồng liên kết đầu tư với Công ty EDICO; Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chỉ đạo thực hiện.”*

Thực hiện Công văn số 99/VPCP-KNTN ngày 06 tháng 01 năm 2009 của Văn phòng Chính phủ về đồng ý kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Báo cáo Kết luận số 2284/KL-TTTP ngày 27 tháng 10 năm 2008, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 437/UBND-PCNC ngày 06

tháng 02 năm 2009, trong đó chỉ đạo :

- Đối với hợp đồng đã ký liên kết đầu tư với Công ty EDICO (Hợp đồng số 08/ĐT-DA ngày 23 tháng 7 năm 2001) : Yêu cầu Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm thực hiện đúng Mục 3 Phần III Báo cáo Kết luận số 2284/KL-TTCTP ngày 27 tháng 10 năm 2008 của Thanh tra Chính phủ.

- Giao Sở Tài nguyên và Môi trường dự thảo Quyết định điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án là Công Đoàn Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh thành Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh tại Quyết định giao đất số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005, trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản này.

Ngày 03 tháng 3 năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 814/QĐ-UBND điều chỉnh tên chủ đầu tư dự án tại Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005 của Ủy ban nhân dân thành phố từ Công Đoàn Đại học Quốc Gia thành phố thành Đại học Quốc gia thành phố.

Tới nay, việc giao đất cho Công ty EDICO đã hoàn tất (Ngày 15 tháng 5 năm 2014, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 2308/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005 và Quyết định số 814/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có xác định diện tích giao cho Công ty EDICO là 15ha)

3. Về tiến độ thực hiện dự án:

- Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án: Theo Quyết định giao đất số 3452/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì dự án thực hiện thu hồi đất của 147 hộ dân (diện tích thu hồi 701.491 m²), trong đó:

+ Chủ đầu tư đã thỏa thuận với 122 hộ (diện tích thu hồi 595.996 m²), còn lại 25 hộ chưa thỏa thuận (diện tích thu hồi 105.495 m²).

+ Trong 25 hộ trên Ban bồi thường – Giải phóng mặt bằng Quận 9 đã thu hồi mặt bằng 23 hộ (diện tích thu hồi 104.046 m²), còn lại 2 hộ (diện tích thu hồi 1.449 m²) chưa thu hồi do các hộ dân đang khiếu nại giá đất bồi thường.

- Việc kết nối giao thông của dự án:

+ Theo quy hoạch dự án có các hướng kết nối giao thông chính như sau (theo sơ đồ đính kèm):

++ Hướng kết nối từ đường 23 (lộ giới 30m) ra đường Vành đai 2.

++ Hướng kết nối từ đường 15 (đoạn lộ giới 30m) ra đường D2 (lộ giới 14m theo quy hoạch 1/2000) và kết nối ra đường Vành đai 2.

++ Hướng kết nối từ đường 15 (đoạn lộ giới 32m) ra đường Gò Cát.

+ Theo hiện trạng dự án đã có các hướng kết nối giao thông sau:

++ Hướng kết nối từ đường 15 (đoạn lộ giới 30m) ra đường D2 (lộ giới 14m theo quy hoạch 1/2000), đường D (lộ giới 20m thuộc dự án khu nhà ở do Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Trí Minh làm chủ đầu tư) và kết nối ra đường Vành đai 2.

++ Hướng kết nối từ đường 15 (đoạn lộ giới 32m) ra đường Gò Cát (lộ giới 30m, hiện trạng là đường bê tông nhựa rộng khoảng 8m).

- Tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật tại dự án thành phần 15ha của Công ty Edico: Dự án đã hoàn thành việc đầu tư hạ tầng, Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đã tiếp nhận quản lý và giao cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Song Lập (nhà đầu tư cấp 2) quản lý bảo trì hạ tầng dự án theo văn bản số 974/SGTVT-KT ngày 04/02/2015.

- Về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất: Ngày 30 tháng 10 năm 2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký Quyết định số 5536/QĐ-UBND chấp thuận gia hạn nộp tiền sử dụng đất đối với dự án, nhóm nhà ở theo Thông tư số 48/2014/TT-BTC ngày 02 tháng 01 năm 2014 của Bộ Tài chính.

4. Về báo cáo và kiến nghị của Đại học Quốc gia:

Ngày 02 tháng 11 năm 2015, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 1989/ĐHQG-VP, theo đó có báo cáo:

Từ tháng 3/2009 đến năm 2014, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cán bộ, giảng viên 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 Ủy ban nhân dân Thành phố cũng như hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước chuyên ngành. Đến nay tiến độ thực hiện dự án quá chậm, chưa thi công hạ tầng kỹ thuật dự án vì lý do dự án do Công Đoàn Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư trước đây có sai phạm và phải thực hiện hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý, từ đó thời gian thực hiện dự án bị kéo dài hơn 10 năm, Ban quản lý dự án đa số là các Cán bộ thuộc Đại học Quốc gia kiêm nhiệm nên hiệu quả tổ chức điều hành chưa hiệu quả, còn lúng túng. Trong khi giá cả thị trường biến động nhiều, nên suất đầu tư dự kiến trước đây cho 1m²/đất của dự án không còn phù hợp với thời điểm hiện tại. Theo ước tính, suất đầu tư dự kiến hiện nay đã tăng gấp hơn 03 lần so với thời điểm lập Dự án vào năm 2005.

Để tiếp tục thực hiện dự án, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh cần phải có nguồn tài chính nhưng điều này rất khó huy động được trong giai đoạn hiện nay. Bởi lẽ trước đây, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã huy động vốn từ cán bộ nhân viên để thực hiện dự án, nhưng với nguồn vốn hạn chế huy động được từ thời điểm năm 2005 chỉ đủ để thực hiện các phần việc như đã báo cáo nêu trên.

Các Cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh là đối tượng thụ hưởng lợi ích từ Dự án cũng mất niềm tin khi được yêu cầu tiếp tục đóng góp để thực hiện Dự án. Trong khi trách nhiệm của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh rất nặng nề, phải giải quyết nhu cầu cấp bách về nhà ở cho cán bộ giảng viên theo cam kết từ 10 năm trước nhưng chưa thực hiện được. Nếu không huy động được nguồn tài chính, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh không có bất kỳ giải pháp nào để thực hiện hoàn tất dự án và không có tiền để hoàn trả lại vốn góp cho các đối tượng phải thanh lý hợp đồng, trả lại nền theo kiến nghị của Thanh tra Chính phủ đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý.

Do đó, để có thể huy động được thêm một phần nguồn vốn nhằm giảm bớt số vốn phải góp thêm của mỗi cán bộ nhân viên cho đến khi hoàn tất dự án, Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đề xuất chủ trương cho phép kêu gọi các doanh nghiệp có năng lực tham gia khai thác các khu đất quy hoạch chung cư (khoảng 5,5ha), thương mại, bệnh viện, trường học, có kết hợp tham gia xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật để tạo thêm nguồn vốn đầu tư vào dự án. Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tin rằng, giải pháp trên sẽ tạo triển vọng và niềm tin để tiếp tục thực hiện dự án cho đến khi hoàn tất và làm giảm gánh nặng tài chính do giảm số tiền phải đóng thêm vào dự án của từng cán bộ giảng viên.

5. Ý kiến đề xuất của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Dự án khu nhà ở Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh có mục tiêu là giải quyết nhà ở cho cán bộ, giảng viên Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đã có nhiều sai phạm nên Thanh tra Thành phố và Thanh tra chính phủ đã tiến hành thanh tra dự án. Sau khi có kết luận thanh tra đến nay, việc thực hiện dự án còn rất chậm, hiện khu đất mới chỉ được san lấp mặt bằng, chưa triển khai xây dựng hạ tầng, gây bức xúc cho những người tham gia góp vốn thực hiện dự án trước đây.

Theo kiến nghị của Đại học Quốc gia thì nguyên nhân chậm triển khai dự án, là sau khi có kết luận thanh tra phải làm một số thủ tục từ đầu, đây là dự án nhà ở cho cán bộ, giảng viên không phải là dự án mang yếu tố kinh doanh, định mức góp vốn tham gia dự án được đưa ra cách đây hơn 10 năm, nay chi phí đầu tư tăng lên rất nhiều, từ đó Đại học quốc gia gặp rất nhiều khó khăn về tài chính trong việc triển khai tiếp dự án.

Theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt, đối với đất nền theo báo cáo của Đại học quốc gia thì số lượng nền nhà (981 nền) đảm bảo đủ để giải quyết cho những người tham gia góp vốn đủ điều kiện ký hợp đồng theo quyết định của Thanh tra chính phủ (971 nền). Do hợp đồng góp vốn trước đây giữa Công đoàn Đại học Quốc gia với các hộ dân góp vốn để nhận nền đất, không có nhu cầu về nhà ở chung cư và đầu tư khai thác các công trình dịch vụ công cộng (trường học, thương mại dịch vụ, y tế...).

Vì vậy, để giải quyết khó khăn về tài chính do giá thành đầu tư tăng lên rất nhiều so với huy động ban đầu, Ủy ban nhân dân Thành phố thống nhất

kiến nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép khai thác quỹ đất chung cư, thương mại để lấy kinh phí bù đắp thiếu hụt kinh phí xây dựng hạ tầng, có kết hợp tổ chức đấu thầu tham gia xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng của dự án. Đối với công trình công cộng (y tế, trường học) địa phương sẽ rà soát lại nếu không nằm trong quy hoạch mạng lưới trường học, cơ sở y tế công lập thì cho phép xã hội hóa kêu gọi đầu tư để bổ sung kinh phí thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật và có điều kiện thúc đẩy xây dựng hạ tầng xã hội tại dự án, giảm mức kêu gọi đóng góp thêm (nếu có) đối với cán bộ, giảng viên của Đại học Quốc gia.


Tuy nhiên, do Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh là tổ chức giáo dục, không có chức năng và kinh nghiệm khai thác phát triển nhà ở thương mại, tổ chức đấu giá đất và cũng để đảm bảo việc tổ chức đấu thầu, đấu giá chọn nhà đầu tư khai thác đất, thi công hạ tầng được minh bạch, khách quan, tránh phát sinh khiếu nại, tố cáo có liên quan, do đó, nếu được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận đề xuất nêu trên thì Ủy ban nhân dân Thành phố sẽ giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức việc đấu giá, đấu thầu chọn nhà đầu tư khai thác các khu đất, thi công hạ tầng kỹ thuật đảm bảo hiệu quả, đúng quy định pháp luật để sớm bàn giao nền đất cho cán bộ, giảng viên của Đại học Quốc gia và những người góp vốn theo kết luận của Thanh tra Chính phủ.

Kính trình Phó Thủ tướng Chính phủ xem xét, có ý kiến chỉ đạo./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thanh tra Chính phủ;
- TT-UB: CT, PCT/ĐT, NC;
- Đại học Quốc gia TP.HCM;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- UBND Quận 9;
- VP-UB: PVP/PC, ĐT;
- Phòng ĐT-MT, Phòng PC-NC (02b);
- Lưu VT, (PC-Tha) 17

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín