

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 7 năm 2016

Kính gửi: Quý vị người góp vốn
tham gia Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cán bộ, giảng viên
Đại học Quốc gia TP.HCM tại Phường Phú Hữu, Quận 9

Trong quá trình triển khai thực hiện dự án sau thanh tra, Ban Quản lý Dự án 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 (sau đây viết tắt là BQLDA 245) đã nhận được các thắc mắc từ những người góp vốn (NGV) đăng ký tham gia dự án. BQLDA 245 đã tổng hợp lại thành các câu hỏi chính và xin được trả lời như sau:

Câu hỏi 1:

Cơ sở pháp lý để giao 15ha cho Công ty EDICO? Giá trị mà Công ty EDICO đóng góp được tính như thế nào?

Trả lời:

1.1. Cơ sở pháp lý để giao 15 ha cho Công ty EDICO:

- Kết luận của Thanh tra Chính phủ xác định:
+ Trước khi ký hợp đồng liên kết đầu tư với Công đoàn ĐHQG-HCM, Công ty EDICO đã được KTS trưởng TP có công văn giới thiệu địa điểm để Công ty EDICO lập dự án “Xây dựng nhà ở cho CBCNV và Trung tâm thử nghiệm và Ứng dụng công nghệ mới về môi trường” với quy mô 30 ha tại Phường Phú Hữu, Quận 9. Công ty EDICO không làm tiếp các thủ tục triển khai lập dự án mà chuyển sang liên kết với Công đoàn ĐHQG-HCM tiến hành lập các thủ tục đề nghị được lập dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở cho CB, GV ĐHQG-HCM tại khu vực Công ty EDICO đã được giới thiệu địa điểm, với diện tích tăng từ 30 ha lên 80 ha.

+ Hợp đồng liên kết 08/ĐT-DA thể hiện các nội dung chính sau:

- Công đoàn ĐHQG.HCM (Bên A) làm chủ đầu tư DA;
- Công ty EDICO (Bên B) làm chủ nhiệm điều hành DA;
- Vốn đầu tư là nguồn vốn đóng góp của:

* Cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM: góp 65/80 ha

* Công nhân viên Công ty EDICO: góp 15/80 ha

+ Đến ngày 22/8/2001 (sau 30 ngày ký hợp đồng với Công ty EDICO), Công đoàn ĐHQG-HCM đã phân phối hết phần diện tích đất ở thông qua việc ký các hợp đồng góp vốn đầu tư và mua bán nền để tiến hành thu tiền của các cá nhân đã ký hợp đồng. Vì vậy, trong thực tế Công ty EDICO không còn điều kiện để thực hiện việc góp vốn đầu tư trên diện tích 15 ha/80 ha như đã ghi trong hợp đồng số 08/ĐT-DA.

+ 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.

1.2. Giá trị mà Công ty EDICO đóng góp được tính như thế nào?

- Sau nhiều lần làm việc với các cơ quan chức năng của TP, do Công đoàn ĐHQG-HCM làm mất quyền đầu tư của Công ty EDICO, TP yêu cầu Ban QLDA 245 phải giải quyết quyền lợi được đầu tư của Công ty EDICO tại thời điểm mà Công ty EDICO không còn quyền đầu tư (cuối năm 2001).

- Cách tính quyền đầu tư của Công ty EDICO trên 15 ha theo tỉ lệ diện tích trên tổng mức giá đầu tư đến cuối năm 2013 là 399,5 tỷ đồng, từ đó, Công ty EDICO phải trả cho Ban QLDA 245 số tiền là **74,9 tỷ đồng/15 ha** và các khoản đóng góp chung cho công tác đền bù, giải phóng 13 hộ dân còn lại, xây dựng trạm xử lý nước thải cho dự án (cụ thể tại câu hỏi số 3).

Câu hỏi 2:

Vì sao Công ty EDICO đã 02 lần không thực hiện đúng nội dung hợp đồng liên kết mà Ban QLDA 245 không thanh lý hợp đồng và chấm dứt tư cách tham gia dự án của họ?

Trả lời:

- Ban QLDA 245 đã ký Hợp đồng liên kết đầu tư số 21/2011/HĐLK ngày 29/04/2011 với Công ty EDICO theo Kết luận số 2284/KL-TTCTP ngày 27/10/2008 của Thanh tra Chính phủ; văn bản số 99/VPCP-KNTN ngày 06/01/2009 của Văn phòng Chính phủ; công văn số 437/UBND-PCNC ngày

06/02/2009 của UBND TP.HCM về xử lý sau thanh tra việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở CB, GV ĐHQG-HCM.

- Tuy nhiên trong quá trình tranh chấp vị trí ranh đất phải giao 15 ha, UBND Quận 9 chưa phê duyệt quy hoạch 1/500 nên Công ty EDICO không thực hiện nội dung hợp đồng, chờ kết quả giải quyết của các cơ quan chức năng. Việc tranh chấp này trong thực tế kéo dài từ sau khi có kết luận của Thanh tra Chính phủ cho đến đầu năm 2014.

- Ban QLDA 245 cũng đã có văn bản kiến nghị UBND TP.HCM; Thanh tra Chính phủ có Văn bản đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép ngưng liên kết với Công ty EDICO và phần diện tích 15 ha dự kiến. Tuy nhiên kiến nghị này không được các cơ quan thẩm quyền giải quyết vì dự án còn đang tranh chấp, Công ty EDICO cũng đã có đơn kiện Ban QLDA 245 lên Văn phòng Chính phủ, do đó, các cơ quan chức năng không giải quyết kiến nghị của Ban QLDA 245 tại thời điểm này được.

Câu hỏi 3:

Các khoản nợ của EDICO, Công ty Địa ốc 9 đã được Ban 245 thu hồi chưa? Nếu chưa thì tại sao lại có sự chậm trễ bất thường như vậy? Bao giờ sẽ được thu hồi đầy đủ để phục vụ cho dự án?

Trả lời:

3.1- Đối với Công ty EDICO:

Song song với quá trình thực hiện nghĩa vụ đầu tư trên diện tích 15 ha, Công ty EDICO đã:

- Hoàn trả lại số tiền theo kết quả quyết toán giữa Công đoàn ĐHQG-HCM và Công ty EDICO ngày 25/10/2010: **5.868.002.716 đồng;**

- Hoàn trả lại số tiền đã nhận từ Hợp đồng đền bù giải tỏa và Hợp đồng san lấp giai đoạn 1 giữa Công đoàn ĐHQG-HCM và Công ty EDICO theo kết luận của Kiểm toán độc lập: **582.367.613 đồng;**

- Chia sẻ tiền đền bù giải tỏa đối với 13 hộ còn lại chưa nhận tiền: **3.000.000.000 đồng;**

- Chia sẻ trong chi phí xây dựng trung tâm xử lý nước thải chung cho toàn khu: **3.000.000.000 đồng.**

3.2- Đối với Công ty Địa ốc 9:

- UBND T.PHCM đã có quyết định giao đất cho Công ty Địa ốc 9 xây dựng khu tái định cư cho Quận Thủ Đức trên diện tích 24.878 m² đất của dự án. Đây là quy định nghĩa vụ chung của các dự án nhà ở đối với địa phương.

- Công ty Địa ốc 9 có nghĩa vụ hoàn trả lại kinh phí đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư san lấp mặt bằng với số tiền là **14.791.000.000 đồng**. Do dự án tái định cư đang gặp khó khăn, chưa thể triển khai tiếp theo chủ trương chung của UBND Quận Thủ Đức, vì vậy cho đến nay, Công ty Địa ốc 9 chỉ mới chuyển số tiền **2.556.374.180 đồng** cho Ban QLDA 245. Ban QLDA 245 sẽ tiếp tục liên hệ với Công ty Địa ốc 9 và các cơ quan chức năng có liên quan để yêu cầu hoàn trả đủ số tiền như đã nêu trên.

Câu hỏi 4:

Trong kết luận của Thanh tra Chính phủ (TTCP) không đề cập đến việc cắt nền của người góp vốn nhiều nền là CB, GV của ĐHQG-HCM, cơ sở nào mà Ban QLDA 245 cắt nền của họ?

Trả lời:

- Trong kết luận của TTCP không đề cập đến việc cắt nền của người góp vốn nhiều nền là CB, GV ĐHQG-HCM mà chỉ đề cập đến 516 Hợp đồng của những người đăng ký góp vốn ngoài ĐHQG-HCM.

- Tuy nhiên trong thực tế, sau phiên làm việc của Đoàn Thanh tra Chính phủ và lãnh đạo UBND TP.HCM (ngày 07/01/2010), trên cơ sở kết quả rà soát các Hợp đồng góp vốn tham gia dự án, Chính phủ và UBND TP.HCM đã có các văn bản yêu cầu chủ đầu tư giao cho Công ty EDICO 15 ha. Yêu cầu trên thể hiện qua các văn bản sau:

+ Biên bản làm việc giữa TTCP, UBND TP.HCM, các Sở Ngành TP, UBND Quận 9, ĐHQG-HCM và Công ty EDICO ngày 07/01/2010;

+ Công văn số 3805/BC-TTCP ngày 15/12/2010 của TTCP báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kết quả thực hiện dự án sau thanh tra;

+ Công văn số 9505/VPCP-KNTN ngày 30/12/2010 của Văn phòng Chính phủ; Công văn số 4805/VPCP-KNTN ngày 14/7/2011 của Văn phòng Chính phủ;

+ Công văn số 3820/UBND-PCNC ngày 02/8/2011 của UBND TP.HCM;

- + Công văn số 1903/UBND-PCNC ngày 23/4/2013 của UBND TP.HCM.
- Sau khi giao cho Công ty EDICO 15ha theo yêu cầu của Chính phủ và UBND TP.HCM, với diện tích 65ha còn lại, với quy định về quy hoạch và trên cơ sở dự trù tính toán sao cho đủ số lô giao cho NGV, BQLDA245 đã phải triển khai theo quy định 1 người 1 nền cho tất cả NGV. Điều đó cũng khiến cho diện tích các lô đất có sự thay đổi so với đăng ký trong hợp đồng trách nhiệm.

Câu hỏi 5:

Tiền thu từ những người góp vốn trước đây là bao nhiêu? Có tính lãi suất không, nếu có thì giá trị là bao nhiêu? Số tiền này dùng để chi cho những việc gì? Hiện nay còn lại bao nhiêu?

Trả lời:

- Theo số liệu bàn giao từ Công đoàn ĐHQG-HCM thì tổng số tiền thu từ người góp vốn là: 349,489 tỷ đồng.
- Tổng số tiền Công đoàn ĐHQG-HCM đã chi là 287,105 tỷ đồng. Số tiền Công đoàn ĐHQG-HCM bàn giao cho Ban QLDA 245 là 92,989 tỷ đồng.
- Các phần tiền này có phát sinh lãi khi gửi ngân hàng và được ghi nhận đầy đủ trong sổ sách.
- Số tiền đã đóng góp của NGV dùng để chi phí cho những công việc:
 - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (chưa hoàn tất đủ diện tích cho toàn dự án);
 - + Chi phí san lấp giai đoạn 1 và 2;
 - + Chi phí tư vấn xây dựng;
 - + Chi phí quản lý Dự án;
 - + Chi phí cho những công trình cấp thiết như hàng rào bảo vệ, đường dân sinh 882...
- Tính đến ngày 30/6/2016, số tiền còn lại tại BQLDA245 là 2.057.422.133 đồng.

Câu hỏi 6:

Khi Công đoàn ĐHQG-HCM bàn giao cho Ban QLDA 245 gần 100 tỷ đồng thì tại sao Ban QLDA 245 không ưu tiên đóng tiền sử dụng đất trước mà lấy tiền đầu tư làm hạ tầng? Trước thời điểm giao đất cho Công ty EDICO và Công ty Địa ốc 9 thì

Ban 245 đã đóng tiền thuế sử dụng đất được bao nhiêu rồi? Đóng cho phần diện tích nào?

Trả lời:

- Thực hiện kết luận của TTCP và ý kiến chỉ đạo của Chính phủ, UBND TP.HCM, Công đoàn ĐHQG-HCM không tiếp tục làm chủ đầu tư dự án mà phải bàn giao cho chủ đầu tư là ĐHQG-HCM do Ban QLDA 245 làm đại diện. Công đoàn ĐHQG-HCM bàn giao số tiền còn lại của dự án cho Ban QLDA 245 là 92,989 tỷ đồng.

- Tại thời điểm bàn giao (tháng 4/2009), do dự án chưa tiến hành xong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng (*còn 17 hộ bố trí da beo trong Dự án chống đối quyết liệt không chịu giao mặt bằng, cương quyết không nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng*). Vì vậy, Ban QLDA 245 phải quyết định tập trung các công việc chiến lược như đền bù giải phóng phần mặt bằng còn lại, san lấp mặt bằng, rạch, làm đường ranh để giữ đất ngay sau khi Công đoàn ĐHQG-HCM bàn giao dự án cho Ban QLDA 245 là hết sức cần thiết, làm cơ sở cho việc giao đất, điều chỉnh quy hoạch 1/500 và thực hiện các công việc tiếp theo của dự án.

- Đến ngày 15/5/2014, UBND TP.HCM mới có quyết định số 2308/QĐ-UBND để giao đất cho chủ đầu tư, đó là cơ sở để Cục Thuế TP.HCM ban hành Thông báo về việc nộp tiền sử dụng đất ngày 22/5/2014. Vì vậy, Ban QLDA 245 không có cơ sở để ưu tiên nộp tiền sử dụng đất ngay tại thời điểm Công đoàn ĐHQG-HCM bàn giao cho Ban QLDA 245 được.

- Như vậy trước thời điểm giao đất cho Công ty EDICO và Công ty Địa ốc 9 thì Ban QLDA 245 chưa có cơ sở để đóng tiền sử dụng đất. Ban QLDA 245 xác định rõ là Công ty EDICO và Công ty Địa ốc 9 chịu trách nhiệm đóng tiền sử dụng đất trên phần đất của họ.

Câu hỏi 7:

Diện tích dự án thực tế theo quy hoạch 1/500 bị hụt so với diện tích danh sách đăng ký của người góp vốn là khoảng 11.700m², đề nghị giải thích rõ trường hợp chênh lệch giữa tổng diện tích đăng ký và tổng diện tích lô nền theo quy hoạch?

Trả lời:

- Tại thời điểm năm 2001, khi người góp vốn đến đăng ký mua đất chưa có bản vẽ quy hoạch 1/500 để phân thành từng lô đất rõ ràng. Vì vậy, trong Hợp đồng

trách nhiệm giữa người góp vốn và Công đoàn ĐHQG-HCM, tại Điều 3 Mục b về cơ sở giao nền có ghi rõ: “*Bên B chấp nhận diện tích từng lô có thể tăng - giảm do đặc điểm quy hoạch tổng mặt bằng. Hai bên sẽ điều chỉnh tiền theo diện tích của giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*”.

- Đến ngày 18/9/2013, UBND Quận 9 mới có Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500. Theo Quyết định này, toàn dự án có 981 nền nhà, với tổng diện tích là 245.503 m². Như vậy, phần diện tích chênh lệch giữa diện tích mà người góp vốn đã đăng ký (257.200m²) với diện tích theo quy hoạch thực tế là 11.697 m² thuộc vào phần đất của các dự án thành phần: đường giao thông, công viên, khu thương mại, bệnh viện, trường học nằm trong dự án.

Câu hỏi 8:

Cách xử lý của Ban QLDA 245 đối với những trường hợp chênh lệch diện tích lô nền quá lớn so với diện tích đăng ký ban đầu của người góp vốn như thế nào? Cách tính toán trả lại tiền cho những người góp vốn có phần diện tích nền bị hụt hoặc góp thêm của những người góp vốn có diện tích nền tăng so với đăng ký ra sao?

Trả lời:

- Qua bóc thăm lô nền có xuất hiện trường hợp diện tích lô nền bóc thăm nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích lô nền dự kiến ban đầu. Do lúc người góp vốn đăng ký mua nền nhà chưa có Bản đồ Quy hoạch 1/500, chưa xác định được lô nền cụ thể nên khi bắt thăm lô nền có thể lớn hơn hoặc nhỏ hơn lô nền đã đăng ký. Trong “Hợp đồng trách nhiệm” giữa Công đoàn ĐHQG-HCM và người góp vốn, Điều 3 Mục b cũng đã ghi rõ điều này nên việc tính toán vẫn tính như bình thường theo Hợp đồng mới đã ký, tức là theo diện tích lô nền đã bóc thăm được.

Câu hỏi 9:

Hệ số bất lợi đường điện là thế nào? Sao không có hệ số bất lợi cho kết cấu địa chất các lô nền?

Trả lời:

- Hệ số bất lợi đường điện được tính cho những lô nền phí trước có đường điện cao thế (trục đường 15), hệ số bất lợi đường điện được tính là 0,9.

- Ban QLDA 245 chủ trương không tính hệ số bất lợi cho yếu tố địa chất của những lô nền nằm trên các rạch đã san lấp, vì việc san lấp các rạch đã diễn ra cách nay khá lâu (hơn 5 năm), vật liệu san lấp là cát sông và trước khi san lấp rạch đã có vét bùn nên hiện nay nền đất đã cố kết tương đối đồng đều. Thực tế hiện trường cho thấy không có xuất hiện những chỗ trũng hay lún bất thường tại những vị trí san lấp rạch.

Câu hỏi 10:

Đề nghị Ban QLDA 245 giải thích rõ hơn các thông tin sau:

+ *Do có 01 số người không góp vốn nên TTCP kết luận đề nghị loại ra khỏi danh sách những người góp vốn đăng ký tham gia dự án?*

+ *Như vậy, đối với những người góp vốn trước đây chưa đủ 90% số tiền như phần lớn những người đã góp thì giải quyết như thế nào?*

Trả lời:

- Theo Kết luận số 2284-KL-TTCP ngày 27/10/2008 của TTCP: “Trong quá trình thực hiện, Công đoàn ĐHQG-HCM đã hủy 85 hợp đồng theo Công văn số 108/CĐ-ĐHQG ngày 27/5/2003 do người ký không nộp tiền, có 12 cá nhân xin chấm dứt hợp đồng và đã được trả lại tiền”.

- Đối với những người góp vốn trước đây chưa đủ 90% số tiền: Thông qua việc tổ chức ký lại Hợp đồng và rà soát số liệu chứng từ đã góp vốn của từng hợp đồng cụ thể, Ban QLDA 245 đã và đang thống kê lại chi tiết các trường hợp góp vốn và sẽ xử lý trên nguyên tắc tôn trọng các điều khoản trong Hợp đồng trách nhiệm mà những người góp vốn đã ký hợp đồng với Công đoàn ĐHQG-HCM trước đây và điều kiện thực tế trong giai đoạn 2001 – 2008 của dự án. Việc xử lý này sẽ được tiến hành theo từng trường hợp và sẽ có lập biên bản.

Câu hỏi 11:

Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật giai đoạn hiện nay (giai đoạn 3) đã được Ban QLDA 245 tính toán dựa trên những cơ sở nào?

Trả lời:

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3 được tính toán trên các cơ sở sau đây:

- Quy hoạch 1/500 đã được UBND Quận 9 phê duyệt tại Quyết định 295/QĐ-UBND ngày 18/9/2013;

- Bản vẽ thiết kế cơ sở được Sở GTVT thẩm duyệt, đơn giá nhân công cơ bản 2,0 triệu đồng/tháng, mỗi hạng mục công tác đều có bảng tính toán chi tiết trên cơ sở khối lượng tính cho 65ha và đã được ĐHQG-HCM phê duyệt tại Quyết định số 1609/QĐ-ĐHQG ngày 31/12/2014;

- Tổng chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 3 ước tính là: 542,89 tỷ đồng, trong đó:

+ Chi phí xây dựng và thiết bị:	471,91 tỷ đồng
+ Chi phí quản lý dự án xây dựng:	4,69 tỷ đồng
+ Chi phí tư vấn xây dựng:	13,88 tỷ đồng
+ Chi phí khác:	2,63 tỷ đồng
+ Dự phòng phí:	49,78 tỷ đồng

Câu hỏi 12:

Tại sao Ban QLDA 245 không ký Phụ lục hợp đồng mà phải ký Hợp đồng mới đối với những người góp vốn tham gia dự án?

Trả lời:

Việc ký Hợp đồng mới là thực hiện theo mục 2 III Kiến nghị của Báo cáo kết luận TTCP số 2284/KL-TTCP ngày 27/10/2008, có nêu: “*Chấp nhận phân giao kết về “góp vốn đầu tư”, từ đó chấp nhận quyền được mua nền của người đã góp vốn, song phân giao kết về “mua bán nền” do tại thời điểm ký hợp đồng chưa có đủ căn cứ pháp luật để thực hiện, nên phải thực hiện lại việc thương thảo và ký kết hợp đồng mới đúng quy định của pháp luật về đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan, để thay thế hợp đồng cũ”*”.

Kết luận của TTCP như đã nêu trên đã được Phó Thủ tướng Chính phủ Trương Vĩnh Trọng đồng ý thông qua tại Công văn số 99-VPCP-KNTN ngày 06/01/2009 của Văn phòng Chính phủ.

Câu hỏi 13:

Hiện nay người góp vốn muốn chuyển tên ký hợp đồng sang người khác thì có được không? Phải làm thủ tục như thế nào?

Trả lời:

- Ban QLDA 245 chấp nhận hình thức thừa kế hoặc ủy quyền đúng các quy định của pháp luật của người đã ký hợp đồng trách nhiệm trước đây cho người

được thừa kế hoặc được ủy quyền để ký hợp đồng hợp tác góp vốn thực hiện dự án, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhận phân chia nền đất.

- Song song với việc đã và đang thực hiện chủ trương trên, ĐHQG-HCM cũng đã có văn bản số 964/ĐHQG ngày 24/5/2016 gửi UBND TP.HCM báo cáo và xin chủ trương cho phép thay đổi tên chủ thể đã ký hợp đồng góp vốn. Việc có thể thay đổi tên chủ thể ký hợp đồng góp vốn và nhận nền nhà được hay không thì đang chờ ý kiến chỉ đạo của UBND TP.HCM.

Câu hỏi 14:

Giá tiền đóng góp hiện nay cho 1m² nền nhà được tính như thế nào? Với cách tính đó có bao gồm tiền trả lại cho người góp vốn nhiều nền?

Trả lời:

- Tổng chi phí đã thực hiện từ 2001 – 2015 trên toàn bộ diện tích 80 ha là: 407,89 tỷ đồng, tương ứng giá thành 1,1 triệu đồng 1m² đất ở.

- Nhu cầu chi phí cần thiết để thực hiện hoàn thành dự án trên diện tích 65 ha là: 692,56 tỷ đồng. Phương án đóng góp tạm tính như sau:

+ Nếu không tính nguồn từ kêu gọi đầu tư các dự án thành phần: đơn giá đóng góp là: $692,56 \text{ tỷ đồng} / 245.503 \text{ m}^2 = 2.820.000 \text{ đồng/m}^2$, tổng đơn giá đóng góp là: 3.920.000 đồng/m².

+ Nếu tính nguồn kêu gọi đầu tư dự án thành phần: đơn giá đóng góp chính là đơn giá ghi trong HĐ ký mới 2.830.000đ. Tổng số tiền đóng góp thêm là 490,56 tỷ đồng, phần tiền còn lại: $692,56 - 490,56 = 202,00 \text{ tỷ đồng}$ được bổ sung từ nguồn tiền kêu gọi đầu tư các dự án thành phần. Đơn giá này phục vụ cho việc làm cơ sở hạ tầng của dự án.

+ Số tiền đóng góp thêm của người góp vốn không bao gồm tiền trả lại cho người có trên 1 nền. Số tiền hoàn trả lại cho những người trên 1 nền được trích từ nguồn khai thác các dự án thành phần.

- Giá trên chỉ là giá tạm tính, nếu trong quá trình kêu gọi đầu tư nhiều giá dự kiến, đồng thời với việc giám sát chặt chẽ việc tổ chức thi công các hạng mục hạ tầng dự án để hạ giá thành đầu tư thì giá trị đầu tư 1m² nền nhà có thể còn kéo giảm xuống, được tính toán cụ thể khi kiểm toán toàn bộ dự án sau khi dự án hoàn thành.

Câu hỏi 15:

Khi có kết luận của TTCP về việc trả lại tiền cho những người có từ 2 nền trở lên, tại sao Ban 245 không tiến hành trả ngay cho bà con mà để đến bây giờ chưa trả khi đồng tiền đã bị trượt giá lên nhiều lần?

Trả lời:

Ngay sau khi có Báo cáo kết luận Thanh tra Chính phủ số 2284/KL-TTCP ngày 27/10/2008, một mặt Ban QLDA rà soát số liệu nhận bàn giao từ Công đoàn ĐHQG-HCM như: số liệu hợp đồng trách nhiệm, số liệu đã đền bù giải phóng mặt bằng, các số liệu thu chi tài chính, ..., mặt khác tập trung các công việc chiến lược là đền bù giải phóng phần mặt bằng còn lại (*có 17 hộ dân không đồng ý về giá đền bù, không giao mặt bằng*) và san lấp mặt bằng, rạch, làm đường ranh để giữ đất. Các công việc cụ thể:

- Tập trung chi trả cho bồi thường giải phóng mặt bằng;
- Thực hiện san lấp cưỡng chế 15 hộ dân;
- Rà phá bom mìn, vật nổ, xây dựng hàng rào bảo vệ;
- San lấp giai đoạn 2 (bao gồm kênh, rạch) theo giấy phép san lấp số 116/GP-UBND-QLĐT ngày 07/12/2010 của UBND Quận 9, có hiệu lực 3 tháng kể từ ngày ký;
- Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa D1.200 – D1.500 và đường dân sinh 882.

Vì vậy, việc trả lại tiền cho những người có từ 2 nền trở lên ngay sau khi có kết luận của TTCP là chưa thực hiện được.

Câu hỏi 16:

Tiền trả lại cho những người nhiều nền hiện được tính như thế nào? Tiền gốc bao nhiêu? Tiền lãi bao nhiêu? Nguồn tiền trả lại lấy từ đâu? Kế hoạch khi nào thì trả lại? Người góp vốn 01 nền có phải chịu chi phí này không?

Trả lời:

Việc trả lại tiền cho những người đã góp vốn mua trên 01 nền nhà, sẽ được tính toán để trả lại từ nền thứ 2 trở lên, cụ thể như sau:

- Trả lại số tiền vốn đã đóng cho diện tích 82.700m² đất nền.

- Tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi của ngân hàng từ khi đóng tiền, có tính lũy tiến. Số liệu tạm tính đến tháng 12/2016 là 177,00 tỷ đồng.
- Dự kiến kế hoạch trả lại tiền cho người nhiều nền bắt đầu từ tháng 01/2017 sau khi kêu gọi đầu tư các dự án thành phần.
- Người góp vốn 01 nền không phải chịu chi phí trả cho người nhiều nền.

Ban QLDA 245 đã tiếp thu toàn bộ các ý kiến thắc mắc, chất vấn của những người góp vốn thành những câu hỏi và trả lời tại văn bản này để báo cáo cho những người góp vốn được rõ.

Nếu có những vấn đề cần muốn tìm hiểu thêm, đề nghị những người góp vốn tham khảo trực tiếp từ hồ sơ đang lưu trữ tại Văn phòng Ban QLDA 245.

Xin chân thành cảm ơn các ý kiến đóng góp từ những người góp vốn tham gia dự án nhằm giúp việc triển khai Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cán bộ, giảng viên ĐHQG-HCM sau thanh tra được hoàn thành theo tiến độ đã dự kiến.

Trân trọng kính chào.

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN 245