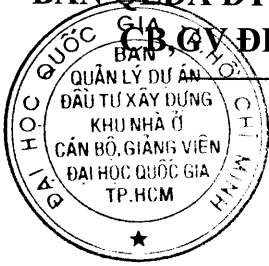


Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 5 năm 2017



## BIÊN BẢN CUỘC HỌP

### I. Thời gian và địa điểm

- Thời gian: 9g00 thứ năm, ngày 07/5/2017.
- Địa điểm: Phòng họp 111, Khu CNPM ĐHQG-HCM.

### II. Thành phần tham dự và chủ trì cuộc họp

Thành phần tham dự: Theo danh sách đính kèm.

Chủ trì cuộc họp: Ông Lê Văn Nam, Trưởng Ban QLDA 245.

### III. Nội dung cuộc họp

- Thông báo công việc đã thực hiện được từ ngày 07/5/2016 đến 07/5/2017.
- Dự kiến kế hoạch triển khai các công việc giai đoạn tiếp theo.

### IV. Tóm tắt các phát biểu và ý kiến trong cuộc họp

#### 1. Ông Lê Văn Nam, Trưởng Ban QLDA

- Phát biểu mở đầu cuộc họp, giới thiệu thành phần tham gia dự họp.
- Thông báo công việc đã thực hiện được từ ngày 07/5/2016 đến 07/5/2017 (Chi tiết trên [www.da245.com](http://www.da245.com)).

#### 2. Ông Nguyễn Công Mậu, Phó Ban Chỉ đạo dự án

Thời gian qua Dự án triển khai chưa đúng tiến độ theo như kế hoạch do các nguyên nhân sau:

- Tập trung giải quyết các đơn thư của NGV tham gia Dự án.
- Khó khăn trong việc kêu gọi đầu tư vào các Dự án thành phần:
  - o Dự án 5,5 ha chung cư chờ chỉ đạo của Chính phủ; của UBND Tp.HCM.
  - o Các Dự án thành phần Trường học, bệnh viện.... chờ phối hợp với UBND Q.9.
  - o Dự án thành phần là kinh doanh do đó phải bảo đảm thuế cho Cục thuế Tp.HCM.

Dự án càng kéo dài thì càng tạo sự bất ổn trật tự trên địa bàn Tp.HCM. ĐHQG-HCM nhận trách nhiệm và tự kiểm điểm với lãnh đạo UBND Tp.HCM và xin ý kiến của lãnh đạo TP, Chính phủ chủ trương thực hiện giai đoạn tiếp theo:

Xin TP và CP cho phép khai thác các dự án thành phần, cho phép chủ đầu tư hợp tác với một đơn vị có đầy đủ tiềm lực và năng lực để thực hiện Dự án. Đơn vị này sẽ ứng vốn để thực hiện các công việc tiếp theo nhằm hoàn tất Dự án theo như Kế hoạch đã được phê duyệt như:

Cụ thể các bước:

- i. Đơn vị đầu tư ứng vốn để chi trả (vốn và lãi suất) cho những người góp vốn mua trên 01 nền đất thuộc dự án.
- ii. Đơn vị đầu tư tự bỏ kinh phí ứng trước để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ hạ tầng còn lại của dự án.
- iii. Đồi lại, đơn vị đầu tư được đầu tư các dự án thành phần: CC3, CC4, CC5, khu thương mại, ..theo quy hoạch được duyệt.
- iv. Đơn vị đầu tư cam kết tổ chức hoàn tất thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án còn lại trong 6 tháng, kể từ ngày nhận chủ trương từ các cơ quan có thẩm quyền; hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ cho những người góp vốn ngay sau khi hoàn tất dự án.
- v. Tổ chức thu phần tiền còn lại từ những người góp vốn (*căn cứ vào hợp đồng đã ký kết lại với Ban QLDA 245*) trong quá trình bàn giao nền nhà và sổ đỏ cho từng người.

Cuộc họp hôm nay xin ý kiến đồng thuận của Ban Giám sát, Ban Đại diện, Chủ tịch Công Đoàn các đơn vị thành viên, trực thuộc có CBVC góp vốn đăng ký mua nền nhà của dự án để Chủ đầu tư chính thức triển khai các thủ tục xin phép các cơ quan chức năng.

### **3. Ý kiến góp ý, thảo luận của các thành viên tham dự cuộc họp:**

#### **1. Ông Trương Xuân Tám**

Bà con bức xúc với Dự án. Dự án càng kéo dài càng thiệt hại cho bà con.

Ứng hộ chủ trương về việc để cho một đơn vị thực hiện toàn bộ Dự án.

Hiện nay còn có một số người chưa ký hợp đồng trong những người đóng thiếu 1.1tr/m<sup>2</sup> từ thời CĐ ĐHQG-HCM. Đề nghị xem những người đó có tiếp tục thực hiện Dự án hay không? Và có phương hướng giải quyết.

Đối với những trường hợp trả lại tiền thì nên làm ngay để dứt điểm. Đối với những người trên 01 nền nên áp dụng việc cản trừ tiền của nền còn lại vào các đợt đóng tiền tiếp theo của Dự án.

Ban QLDA 245 cần cập nhật thông tin kịp thời trên trang Website của Dự án.

Phụ lục đã nói rõ là giá thành chỉ có giảm, do đó khi giao cho đơn vị đối tác thực hiện Dự án thì giá thành cũng không được tăng.

#### **2. Ông Huỳnh Ngọc Sang**

Tôi hoàn toàn đồng ý về việc có 1 đơn vị thực hiện toàn bộ Dự án, do đơn vị này có nguồn tài lực mạnh và có đội ngũ kỹ thuật tốt để thực hiện triển khai Dự án là phương án tốt nhất hiện nay.

Tôi thấy trên mạng có thông tin không chính xác, NGV không nắm và chọn lọc các thông tin đó làm phát sinh nghi ngờ. Đó cũng là lỗi của Ban QLDA 245 vì không cung cấp thông tin kịp thời cho NGV.

Về việc NGV chưa đóng đủ 1.1tr/m<sup>2</sup> phải có hướng giải quyết, không thể để lâu được.

Về các Dự án thành phần thì ĐHQG-HCM và Ban QLDA 245 không có thẩm quyền giải quyết, việc này do các cơ quan thẩm quyền quyết định.

ĐHQG-HCM là đơn vị sự nghiệp đào tạo nghiên cứu do đó không thể thực hiện Dự án này nếu không có sự giúp đỡ của UBND Tp.HCM. Giải quyết việc cấp bách của Dự án là giao sổ đỏ trong năm nay.

### **3. Bà Đàm Thị Thái**

Nhất trí với ý kiến của Anh Tám và anh Sang.

Việc có đơn vị tài chính thực hiện Dự án thực hiện thì phải có sự đồng thuận của NGV. Nếu chúng ta không thống nhất sẽ kéo dài, tôi đề nghị mọi người đồng thuận để đơn vị tài chính có thể triển khai sớm. Việc đồng thuận này không cần phải 100% NGV.

### **4. Bà Nguyễn Thị Thanh Bút**

Nhất trí với ý kiến của anh Tám là Ban QLDA 245 quá chậm trong việc thực hiện các công việc được giao.

Ta phải họp những người trên 01 nền để thông báo về việc chậm trả tiền cho bà con, tôi đã nhắc nhiều lần. Tuy nhiên Ban QLDA 245 vẫn chưa thực hiện.

Rất thông cảm cho Ban QLDA 245 vì các thủ tục hành chính qua lại giữa Ban QLDA 245, Ban GS, Ban Chỉ đạo rất nhiều khê, mất rất nhiều thời gian.

Thu hồi nền của NGV chưa nộp đủ 1.1tr/m<sup>2</sup> nên có thời hạn. Để gom vào giải quyết cho NGV bị cắt nền có nhu cầu.

Tôi hoàn toàn ủng hộ và đồng thuận ý kiến của Anh Mậu về việc có đơn vị thực hiện toàn bộ Dự án, ai làm cũng được nhưng phải đảm bảo chất lượng công trình và giá cả.

Phải đưa xây dựng bờ kè và hệ thống xử lý nước thải vào trong Dự án nhưng giá không được tăng.

Đề nghị cơ cấu lại Ban QLDA 245. 1/3 là người của trường, 2/3 là của NGV. Giải tán Ban GS và Ban Đại diện. Ban Quản lý phải có luật sư, kiến trúc sư, xây dựng, cầu đường, địa chất.... Chia làm 2 bộ phận, một bộ phận giải quyết các tồn tại của Dự án, nghiên cứu các hồ sơ trả lời các thắc mắc của bà con. Còn bộ phận đội ngũ giám sát, theo dõi việc thực hiện công trình.

Đề nghị cuộc họp hôm nay không nên giới hạn thời gian để mọi người được phát biểu ý kiến của mình.

Đề nghị có cuộc họp với toàn thể bà con để báo cáo cho bà con được biết về tình hình của Dự án.

### **5. Ông Bùi Thành**

Do vì từ tết đến giờ không thấy thi công và triển khai Dự án, nhưng nghe phát biểu của Anh Mậu tôi rất là ủng hộ và vui mừng khi có một đối tác thực hiện toàn bộ Dự án. Nếu cần biểu quyết đồng thuận thì ngay cuộc họp này biểu quyết là được.

### **6. Ông Trần Văn Nuôi**

Tôi thống nhất hướng giao cho 01 đơn vị khác thực hiện. Tuy nhiên chúng ta giao Dự án cho đối tác là giao theo kiểu gì? Quy chế thế nào, chất lượng ra sao?

Theo quy hoạch của Thành phố HCM, sẽ thành lập Thành phố vệ tinh bao gồm Thủ đức và Quận 9... sẽ ảnh hưởng đến giá đất thì giá các dự án thành phần sẽ tăng, thì có ảnh hưởng đến giá đóng của NGV hay không?

Những thầy cô giáo trong trường có hoàn cảnh khó khăn, hoặc thương binh nên lưu ý để có ưu tiên. Nếu có nền dư thì nên ưu tiên giải quyết.

### **7. Ông Hoàng Việt Hùng**

Dự án rất gặp nhiều trở ngại, nhất là tài chính.

Ban QLDA 245 chỉ là đơn vị được giao trách nhiệm thực hiện, điều quan trọng nhất là chốt giá cụ thể cho bà con yên tâm không để trượt giá nữa.

Đồng ý chủ trương có 01 đơn vị bỏ vốn đầu tư toàn bộ Dự án nhưng Ban QLDA 245 vẫn phải quản lý. Nếu cần biểu quyết đồng thuận thì Ban Đại diện là Ban đã được NGV bầu do đó có đầy đủ quyền để biểu quyết thống nhất.

Các trường hợp chưa đóng đủ tiền, phải yêu cầu nộp đủ tiền thì mới thương thảo ký lại HĐ mới. Còn hiện nay vẫn cho ký lại HĐ mới là không hợp lý. Đối với trường hợp không thực hiện thương thảo ký lại Hợp đồng theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, đề nghị Chủ đầu tư thanh lý Hợp đồng, không nên kéo dài.

Có một bộ phận gây rối làm trở ngại Dự án, vì có một lý do nào đó. Việc đòi tiền của EDICO và Địa ốc 9 thì ĐHQG-HCM có trách nhiệm thực hiện, NGV không có trách nhiệm trong việc này.

Về chất lượng công trình thì nên có mức tương đối. Do khi hoàn thành thì sẽ bàn giao cho địa phương quản lý, việc hư hỏng hay cần khắc phục thì đã có địa phương xử lý. Chúng ta không nên quá khắt khe các vấn đề tiểu tiết, gây ảnh hưởng đến việc triển khai Dự án.

Về lộ trình trả tiền trả tiền cho NGV trên 01 nền thì đã vượt qua những Ban QLDA 245 vẫn không có công văn giải thích cho NGV trên 01 được biết tạo tâm lý hoang mang cho NGV.

## **8. Bà Vũ Thị Bích Hạnh**

Nhiệm vụ của ĐHQG-HCM là phải thu hồi công nợ để bổ sung vào chi phí thực Dự án, giảm giá thành cho NGV.

Nếu trả tiền cho NGV trên 01 nền thì nên trả theo lãi vay của Ngân hàng.

## **9. Ông Nguyễn Lê Quang**

Có văn bản thương thảo với bên đối tác hay không? Hay chỉ nói miệng. Nếu có thương thảo thì đó là chính đáng.

Việc hứa thanh toán cho NGV trên 01 nền cuối năm 2016 đầu 2017 mà đến giờ vẫn chưa thực hiện mà Ban QLDA 245 không có thông báo cho NGV được biết.

Nếu có sự liên kết với một đơn vị đối tác thì phải cơ cấu lại Ban QLDA để có thể kiểm tra, giám sát được chặt chẽ.

## **10. Ông Trương Xuân Tám**

Nên có công khai về việc kết hợp với đơn vị đối tác.

Đòi tiền EDICO và Địa ốc 9 là chính đáng. Nhưng nếu thực hiện thì có thể sẽ làm dự án tiếp tục kéo dài. Tuy nhiên Ban QLDA 245 phải có động thái với EDICO và Địa ốc 9 để nhắc nhở việc này.

Công khai những người không tiếp tục Dự án.

## **11. Bà Bùi Thị Luận**

Nhất trí các ý kiến của Thầy cô đã đưa ra. Thành phần làm phiên hà cho Dự án là tối thiểu.

Nên nêu các vấn đề chung, không nên đưa các vấn đề cá nhân. Nên có đồng thuận với Ban QDLA 245 để bảo đảm quyền lợi của bà con. Nếu chúng ta cứ đưa ra các vấn đề cá nhân đòi giải quyết thì không biết bao giờ Dự án mới hoàn thành. Việc đầu tư là phải chấp nhận rủi ro.

## **12. Ông Nguyễn Đức Duy**

Ủng hộ ý kiến của Anh Mậu, mong có đất sớm. Ban Giám đốc, Ban QLDA 245 cần tăng tốc đẩy nhanh tiến độ để cuối cùng có sổ đỏ càng sớm càng tốt.

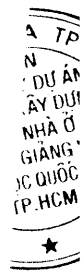
Dự án này đã không còn rủi ro. Chúng tôi ủng hộ 100%.

## **13. Ông Đỗ Văn Quý**

Rất mừng và ủng hộ khi UBND Tp.HCM cho một phương hướng tốt nhất. Tuy nhiên có 2 điều cần giải quyết là thi công giá bao nhiêu, dự án thành phần giá bao nhiêu, chúng ta phải chốt giá trong thời gian sớm nhất. Chốt xong thì mới tiến hành, để minh bạch về sau.

Lâu nay ĐHQG không tổ chức cuộc đối thoại với NGV, do đó trên mạng có nhiều ý kiến và thảo luận gây nhiều tranh cãi.

Khi thành lập ban Đại diện thì có nói rõ là Ban QLDA 245 phải phối hợp với Ban Đại diện để thực hiện công việc, tuy nhiên Ban QLDA 245 đã phát hành Hợp



đồng khi chưa làm việc cùng với Ban Đại diện, do đó có nhiều bà con không đồng ý với Hợp đồng.

Có việc chỉ định thầu đường H và đường F, xem có đúng quy định hay không?

Chúng ta phải có trách nhiệm buộc EDICO phải trả tiền.

Ủng hộ ý kiến cải tổ Ban QLDA 245.

#### **14. Ông Lê Tiến Sinh**

Ban Chỉ đạo và Ban QLDA 245 cho biểu quyết về đồng thuận về việc liên kết với đơn vị đối tác.

#### **15. Ông Trương Xuân Tám**

Hầu hết đều ủng hộ chủ trương của UBND Tp.HCM.

EDICO chỉ lấy 15ha do Chính phủ quyết định, không thể nói là lấy nền của NGV.

#### **16. Ông Lê Văn Nam**

Giá cả Hợp đồng: chỉ có thể giảm không tăng. Theo đề nghị của Bà Nguyễn Thị Thanh Bút thì sẽ đưa vào dự toán bờ kè và xử lý nước thải. Nếu làm hệ thống xử lý nước thải mà không dùng thì phải có kế hoạch bảo quản, sợ hư và lãng phí, đối với bờ kè sẽ đưa vào và làm ở những điểm xung yếu. Sẽ làm công viên cây xanh kết hợp với di dời tịnh thất.

NGV trên 01 nền: Người của Ban Đại diện đã phối hợp Ban QLDA 245 đã tính toán chi phí để trả cho NGV trên 01 nền. Theo kế hoạch tháng 12/2016 phải trả tiền cho NGV trên 01 nền mà chưa thực hiện được. Thật sự nếu không có đơn vị tài chính đối tác hỗ trợ thì Ban QLDA 245 rất khó thực hiện được.

NGV chưa đóng đủ: Ban QLDA 245 cam kết sẽ thu đúng thu đủ tiền lãi và gốc của NGV nộp thiếu. Những người đóng thiếu không ảnh hưởng đến NGV trên 01 nền.

**Theo đề nghị của chủ trì cuộc họp, Ông Nguyễn Công Mậu, Phó Ban Chỉ đạo dự án kết luận cuộc họp:**

i. Về việc hợp tác với đối tác để thực hiện Dự án, về pháp lý xong khi có đồng thuận của bà con. Sau khi các thủ tục hợp tác hoàn thành thì sẽ công khai tất cả cho Người góp vốn. ĐHQG-HCM khẳng định không bán Dự án mà vẫn sẽ còn trách nhiệm đến khi giao sổ đỏ cho bà con.

ii. Chất lượng của Dự án ĐHQG-HCM sẽ chịu trách nhiệm và xác lập cơ chế giám sát chất lượng một cách cụ thể.

iii. Giá cả NGV phải đóng chỉ có thể giảm, không vượt quá số tiền trong hợp đồng đã ký kết lại với Ban QLDA 245. Nếu đơn vị đầu tư thực hiện Dự án thì phải làm bờ kè, hệ thống xử lý nước thải nhưng không được tăng giá thành.

iv. Những chủ trương tiếp tục thực hiện dự án theo các bước như tôi đã nêu ở phần trên, thực ra chủ đầu tư đã phải làm việc với các cơ quan chức năng, đơn vị

tài chính dự kiến đầu tư từ nhiều tháng trước; cuộc họp hôm nay để báo cáo lại với các thành viên tham dự cuộc họp, làm cơ sở để chính thức triển khai các văn bản xin chủ trương từ các cơ quan chức năng; khi có kết quả sẽ báo cáo công khai việc thực hiện trên trang web của Ban QLDA 245 và trang web của Công Đoàn ĐHQG-HCM.

v. Ban QLDA 245 tiếp tục việc thu hồi tiền của bà con đóng thiếu (1,1triệu/m<sup>2</sup>). Ban QLDA 245 sẽ ra thông báo thời hạn nộp tiền thiếu cả gốc và lãi cho quý vị NGV thuộc nhóm này. Hết thời hạn, Ban QLDA 245 báo cáo kết quả và xin chủ trương giải quyết những NGV không thực hiện thông báo. Đối với những trường hợp không tiếp tục thương thảo ký lại Hợp đồng mới thì Ban QLDA 245 sẽ lập danh sách báo cáo xin ý kiến chỉ đạo của cấp trên.

vi. Ghi nhận để nghiên cứu nội dung đề xuất kiện toàn Ban QLDA để có thể giải thể Ban Giám sát, Ban Đại diện khi triển khai thực hiện dự án theo phương thức đã nêu. Việc thành lập Ban QLDA phải tuân thủ theo các quy định của pháp luật đối với dự án nhà ở xã hội. Tôi sẽ báo cáo, xin ý kiến Ban Chỉ đạo để sớm trả lời nội dung kiến nghị này.

vii. Đối với các ý kiến kiến nghị việc giải quyết các tồn đọng trong quá trình triển khai thực hiện dự án trước đây (có liên quan đến Công ty EDICO, Công ty Địa ốc 9) Chủ đầu tư đã và đang giải quyết theo các văn bản của các cơ quan chức năng, tuân thủ theo pháp luật. Các hồ sơ đã giải quyết hiện còn lưu lại đầy đủ tại Văn phòng Ban QLDA 245. Đối với các kiến nghị vượt quá thẩm quyền giải quyết của Chủ đầu tư thì đề xuất đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết tiếp.

### **Phần biểu quyết**

100% thành viên dự họp (theo danh sách đính kèm) biểu quyết đồng thuận với phương án xin chủ trương của UBND TpHCM giao cho một đơn vị có tiềm lực, năng lực phối hợp cùng với ĐHQG-HCM để thực hiện các công việc tiếp theo cho đến khi Dự án hoàn thành theo Kế hoạch đã được phê duyệt.

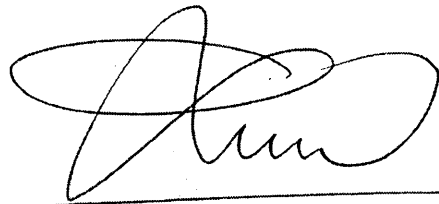
Cuộc họp kết thúc vào 12h00 cùng ngày.

### **THƯ KÝ CUỘC HỌP**



**Nguyễn Công Dũng**

### **CHỦ TRÌ CUỘC HỌP**



**Lê Văn Nam**  
(Trưởng Ban QLDA 245)