

QUY HOẠCH “TREO” VÀ GIÁ ĐẤT VÙNG VEN ĐÔ THỊ Ở ĐỒNG BẰNG SÔNG CỬU LONG

TS. LÊ KHƯƠNG NINH

Khoa Kinh tế-QTKD – Đại học Cần Thơ

I. Giới thiệu

Quy hoạch là hết sức cần thiết đối với chiến lược phát triển đô thị trong dài hạn. Song, đây lại là vấn đề gây nhiều tranh cãi vì nó có thể làm lợi cho một nhóm người nhưng lại gây thiệt hại cho một nhóm người khác trong xã hội. Do đó, công tác quy hoạch cần được xúc tiến một cách khoa học để mang lại phúc lợi cao nhất cho mọi người. Nếu làm được như vậy thì giá trị của đất đai ở các vùng ven đô thị – nơi chịu ảnh hưởng rất lớn của quy hoạch – sẽ tăng lên. Cụ thể, ở những khu quy hoạch hoàn chỉnh, đường sá sẽ được làm mới hay mở rộng, các trung tâm thương mại (TTTM), công nghiệp, dịch vụ và các tiện ích khác cũng sẽ dần xuất hiện, mang lại cơ hội tạo ra thu nhập cao hơn cho người dân. Ngoài ra, người dân từ nơi khác sẽ chuyển đến ở để thụ hưởng các tiện ích của đô thị, qua đó làm tăng nhu cầu đối với đất (Goldsmith và cộng sự 2004, Saks 2008, v.v.). Cả hai yếu tố trên đều có tác động làm tăng giá trị của đất vùng ven.

Ảnh hưởng của các yếu tố vừa nêu đến giá đất vùng ven đã được phân tích khá kỹ trong các nghiên cứu trước đây (như Cavaihes và Wavresky 2003, Guilling và cộng sự 2009, v.v.). Song, thực tế nước ta cho thấy một yếu tố khác có ảnh hưởng rất lớn đến giá đất vùng ven nhưng chưa được nghiên cứu một cách cặn kẽ, đó là hiện tượng quy hoạch “treo”. Ở các khu quy hoạch “treo”, chính quyền địa phương công bố quy hoạch để xây dựng các công trình, dự án nhưng sau đó không triển khai thực hiện trong khi người dân lại không được phép canh tác, xây dựng, sửa chữa nhà cửa, đầu tư cơ sở làm ăn và không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thậm chí không được thế chấp để vay tiền. Bị ngăn cấm như vậy làm cho thu nhập của người dân giảm đáng kể và đời sống trở nên khó khăn hơn, buộc họ phải bán đất cho chính các chủ dự án để tìm nơi khác hay nghề khác sinh sống¹. Khi đó, các chủ dự án trở thành độc quyền mua và sẽ ép giá người bán. Hệ quả của vấn đề này là phúc lợi xã

TẠP CHÍ **Công nghệ
ngân hàng**

PHIẾU ĐẶT BÁO DÀI HẠN

To: Tạp chí **Công nghệ
ngân hàng**
36 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

70C 1207 - 014SG

Bạn đọc không cần
dán tem



¹ Đó là vì ít có ai khác chịu mua đất “bị” quy hoạch hay chỉ chịu mua với giá rất thấp theo kiểu may rủi



hội sẽ chuyển từ những người nghèo hơn (những người dân có đất bị quy hoạch “treo”) sang những người giàu hơn (các chủ dự án). Hiện tượng này dẫn đến sự bất bình đẳng về thu nhập ngày càng lớn trong xã hội cũng như sự nghèo nàn của người dân trong các khu quy hoạch “treo”.

Điểm mới và cũng là mục tiêu của bài viết này là ước lượng ảnh hưởng tiêu cực của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven đô thị bằng cách sử dụng số liệu sơ cấp thu thập trực tiếp từ 1.449 giao dịch mua bán đất ở các vùng ven đô thị ở Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL). Trên cơ sở ước lượng này, bài viết sẽ tính toán khoản mất mát của người dân sống trong các khu quy hoạch “treo”

khi phải bán đất với giá rẻ.

II. Cơ sở lý luận về ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven

Gần đây, ở nước ta hiện tượng quy hoạch “treo” ngày một phổ biến. Chẳng hạn, tính đến tháng 7-2008 cả nước có khoảng 1.650 khu quy hoạch “treo” với diện tích 344.665 ha, hiện diện trên nhiều tỉnh thành². Như đã đề cập trong phần trước, ở các khu quy hoạch “treo” chính quyền địa phương công bố quy hoạch một vùng hay một khu đất để xây dựng các công trình, dự án nhưng lại không triển khai thực hiện trong khi người dân ở đó không được phép canh tác, xây dựng, sửa chữa nhà cửa, đầu tư cơ sở làm ăn, không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thậm chí không thể thế chấp để vay tiền. Nói cách khác, quy hoạch “treo” là tình trạng các quy hoạch có nội dung sử dụng đất nhưng không được thực hiện hay thực hiện rất chậm làm cho các hoạt động của người dân sống ở đây bị ngưng trệ một cách kéo dài và thu nhập sút giảm nghiêm trọng.

1. Nguyên nhân của hiện tượng quy hoạch “treo”

Thực tế cho thấy có hai nhóm nguyên nhân của quy hoạch “treo”, bao gồm cả khách quan và chủ quan³. Về nguyên nhân khách quan, trong thời gian qua nền kinh tế nước ta phát triển khá nhanh kéo theo nhu cầu đầu tư cũng tăng nhanh nhưng trình độ của người làm công tác quy hoạch lại không theo

TẠP CHÍ Công nghệ ngân hàng

Tôi đồng ý đặt mua Tạp chí Công nghệ Ngân hàng

<input type="checkbox"/> 6 kỳ (có số Xuân)	(110.000đ)	X cuốn/kỳ
<input type="checkbox"/> 6 kỳ (không có số Xuân)	(102.000đ)	X cuốn/kỳ
<input type="checkbox"/> 12 kỳ	(212.000đ)	X cuốn/kỳ

Từ tháng:/200..... đến tháng:/200.....

PHÁT HÀNH MỖI THÁNG 1 KỶ
(Từ tháng 9/2007)

Họ tên :

Chức vụ :

Công ty :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Email :

Ngày tháng..... năm 200.....

HƯỚNG DẪN ĐĂNG KÝ:

Cách 1: Đăng ký trực tiếp tại tòa soạn.

Cách 2: Bạn đọc điền đầy đủ thông tin vào phiếu đặt báo và gửi đến tòa soạn.

Tiền đăng ký vui lòng gửi đến tòa soạn qua:

- Đường bưu điện (dịch vụ chuyển tiền tại các bưu cục).
- Chuyển khoản.

CTK: Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh
STK: 102010000080992
NH: Sở giao dịch II Ngân hàng Công thương TP.HCM

Cách 3: Đăng ký tại các bưu cục

² Nguồn: <http://www.sgpp.org.vn>

³ Nguồn: Sổ Kế hoạch – Đầu tư Vinh Phúc

kip và do thiếu vốn để đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng theo quy hoạch đã được duyệt nên nhiều dự án không được thực hiện hay thực hiện rất chậm mà lại không được xóa bỏ hay điều chỉnh. Quy hoạch “treo” còn là hệ quả của bệnh quan liêu của các địa phương trong công tác quy hoạch, dẫn đến nhiều dự án quy hoạch không phù hợp với thực tế của nền kinh tế nói chung, của địa phương nói riêng cũng như nguyện vọng của người dân nên không thể triển khai.

Bên cạnh các nguyên nhân khách quan, còn có nguyên nhân chủ quan như nhiều địa phương sẵn sàng “trải thảm đỏ” để mời gọi đầu tư nhưng lại không tìm hiểu kỹ năng lực – nhất là năng lực tài chính – của các nhà đầu tư nên đã cấp phép tràn lan và thiếu cân nhắc, dẫn đến tình trạng quy hoạch “treo” trên diện rộng. Việc lập, thẩm định và duyệt các dự án quy hoạch lại thiếu cơ sở khoa học vì các dự báo thường kém chính xác và chưa sát với thực tế nhiều biến động. Sự phối hợp giữa các loại hình quy hoạch liên quan đến sử dụng đất chưa được nhịp nhàng (như quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch về xây dựng, giao thông và thủy lợi, v.v.), khiến cho việc thực hiện quy hoạch này gây khó khăn, làm trì hoãn hay thậm chí cản trở việc thực hiện (các) quy hoạch khác. Ngoài ra, khâu điều chỉnh quy hoạch còn chưa linh hoạt, không kiên quyết xử lý hiện tượng quy hoạch “treo” hoặc còn né tránh thu hồi đất các dự án “treo” vì lý do nào đó. Hơn nữa, thực tế còn cho thấy nhiều chủ đầu tư xin dự án để sang bán đất thu lợi nhuận chứ không thực sự muốn đầu tư.

2. Ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven

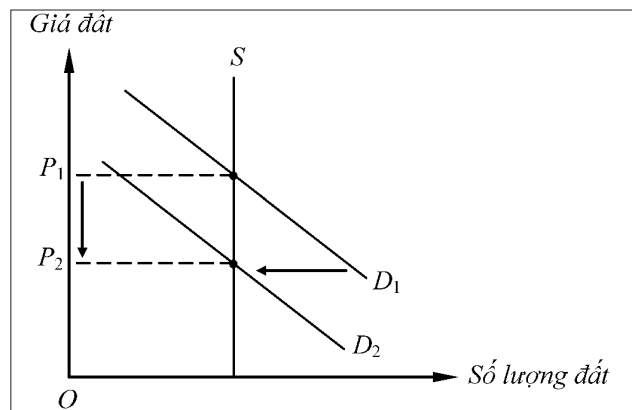
Khác với các loại hàng hóa thông thường có giá (thị trường) được quyết định bởi cả cung và cầu, do có số cung cố định nên giá đất phụ thuộc chủ yếu vào nhu cầu đối với nó. Nói cách khác, khi nhu cầu đối với đất đai thay đổi thì giá đất sẽ thay đổi rất lớn, như được minh họa bởi đồ thị 1. Có thể dễ dàng thấy rằng nhu cầu đối với đất ở các khu quy hoạch “treo” là rất thấp vì ít người dám mua do sợ bị mất trắng⁴. Do đó, giá đất ở đây cũng rất thấp so với giá trị thực của nó.

Hơn nữa, còn có hiện tượng một số chủ đầu tư cố tình gây khó khăn để người có đất bị quy hoạch “treo” không còn động cơ giữ đất vì thu nhập quá bấp bênh, buộc phải bán đất với giá rẻ. Thực tế cho thấy các chủ

đầu tư đã sử dụng nhiều cách để gây khó khăn cho người dân trong các khu quy hoạch “treo” (như làm hỏng đường dẫn nước, gây ách tắc giao thông, gạ gẫm hay thậm chí dọa dẫm những người có đất, v.v.), đồng thời ngăn cản người dân chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Các chủ đầu tư làm tất cả những việc này với mục đích biến mình trở thành người độc quyền mua để có thể ép giá người bán. Theo ghi nhận của chúng tôi, ở ĐBSCL nhiều hộ gia đình do không thể kham nổi cuộc sống khó khăn trong các khu quy hoạch “treo” kéo dài triền miên nên buộc phải bán đất đi nơi khác để tìm kế sinh nhai.

Đồ thị 1. Ảnh hưởng của quy hoạch “treo” đến giá đất vùng ven

Ảnh hưởng tiêu cực của các hiện tượng trên



đến giá đất ở các khu quy hoạch “treo” được mô tả bằng đồ thị 1. Đây là một đồ thị đơn giản với trục tung là giá đất (P) và trục hoành là số lượng đất (Q). Do số lượng đất ở một nơi nào đó, dù có bị quy hoạch “treo” hay không, là cố định nên đường cung đất (S) sẽ thẳng đứng trong khi đường cầu đối với nó dốc xuống từ trái sang phải. Nếu không bị quy hoạch “treo” thì đường cầu đối với đất sẽ là D1 nhưng khi bị quy hoạch “treo” thì, với những lý do trên, đường cầu đối với đất ở đây sẽ dịch chuyển sang trái thành D2. Khi đó, giá đất sẽ giảm mạnh từ P1 thành P2. Mặc dù giá thấp như vậy nhưng người có đất vẫn phải bán cho các chủ đầu tư vì không thể làm khác hơn. Đồ thị này giúp giải thích vì sao lại có sự chênh lệch giá rất lớn giữa đất ở các khu quy hoạch “treo” và ở những nơi khác (hay không bị quy hoạch “treo”). Như đã đề cập ở phần trước, mục tiêu của bài viết này là ước lượng khoản chênh lệch giá, để từ đó tính toán khoản mất mát của người dân có đất bị quy hoạch “treo”.

(xem tiếp số 44)

⁴ Thực tế cho thấy có người tìm mua đất ở các khu quy hoạch “treo”, mặc dù việc mua bán này không chính thức. Đó thường là những người có khá đủ thông tin về triển vọng của các khu quy hoạch đó hay là những người có mối liên hệ chặt chẽ với các chủ đầu tư hay một số người có thẩm quyền trong công tác quy hoạch