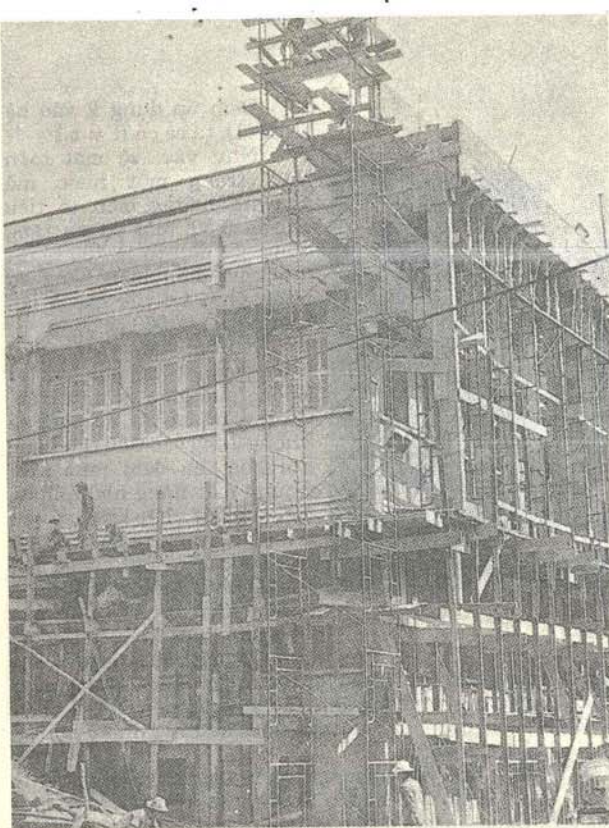




Việt Nam là một nước đang phát triển có quá trình hòa nhập vào nền kinh tế thế giới tương đối nhanh chóng và ổn định. Việc kéo tỷ lệ lạm phát xuống dưới 2 chỉ số (như năm 1993 là 7%) là một trong những điều kiện tiên quyết để các tổ chức tín dụng - tài chính quốc tế (Ngân hàng thế giới, Quỹ tiền tệ quốc tế, Ngân hàng phát triển Á châu...) quyết định cấp những khoản tín dụng đáng kể nằm trong chương trình đầu tư gián tiếp cho các nước trong khối khu vực "Nam" (là những nước có chỉ số GNP và thu nhập bình quân đầu người hàng năm thấp) như Việt Nam... Hơn nữa, ngoài nguồn tín dụng trên, các nước tư bản cũng đang gia tăng khối lượng đầu tư trực tiếp tư bản vào Việt Nam với chiến lược nhắm vào thị trường hạ tầng cơ sở (HTCS) một trong những mảnh đất tiềm ẩn độ màu mỡ lợi nhuận chưa được khai phá.

Theo một số tính toán chung, trong chương trình nâng cấp và phát triển HTCS ở TP.HCM đến năm 2000, tổng vốn đầu tư cần thiết đạt đến khoảng 889 triệu USD cho vài năm đầu, và khoảng 5 - 6 tỷ USD cho những năm tới. Trong đó, ước tính huy động vốn đầu tư nước ngoài trực tiếp (FDI) khoảng 1,5 tỷ USD. Tất nhiên đây dù mới chỉ là kết quả của những tính toán sơ bộ, nhưng dù sao cũng đặt cho chúng ta một vấn đề hết sức nghiêm túc: vay vốn để đạt mục đích cuối cùng là không phải vay nữa và đầu tư luôn phải xác

định được khả năng hoàn vốn.

Khác với các ngành thương mại, dịch vụ, HTCS mang tính đặc thù phục vụ tính công cộng xã hội, chủ yếu sử dụng vốn ngân sách quốc gia, đặc biệt có những công trình không thể hoàn vốn. Tuy nhiên kinh nghiệm thời gian vài năm vừa qua cho thấy có rất nhiều công ty nước ngoài (kể cả những công ty lớn) đang rất quan tâm đến lãnh vực đầu tư HTCS này. Chẳng hạn như dự án cầu Thủ Thiêm vượt sông Saigon là một công trình giao thông huyết mạch có tính chất quyết định đối với việc xây dựng khu vực Thủ Thiêm 1000 ha, ngoài các đề xuất cấp vốn nghiên cứu từ ODA Anh, còn có hàng chục công ty của Úc, Trung Quốc, CH Triều Tiên, Pháp, Đài Loan đang ráo riết nghiên cứu, đặc biệt có công ty đã hoàn thành xong bước một lập dự án sơ bộ cho nghiên cứu tiền khả thi. Hoặc như Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng đã nhận được giấy phép đầu tư của SCCI, xây dựng đường Bắc Nhà Bè và các cụm công nghiệp - thương mại - dịch vụ hai làn đường với tổng số vốn đầu tư lên đến 262 triệu USD. Đặc điểm nổi bật nhất trong các loại hình hoàn vốn đầu tư của những công trình trên là phía nước ngoài đề nghị Nhà nước Việt Nam cho đối việc xây dựng công trình HTCS lấy quyền sử dụng đất trong một khoảng thời gian nhất định. Riêng đối với các công trình giao thông, có thể nói đây là một phương án hoàn vốn tối ưu nhất hiện nay, ngoài phương án thu lệ phí giao thông vốn gặp rất nhiều khó khăn.

Về quỹ đất đai ở Thành phố HCM, cuối tháng 8.1993, Thủ tướng Võ Văn Kiệt đã làm việc với lãnh đạo Ủy ban Nhân dân Thành phố, chính thức cho phép TP.HCM sử dụng quỹ đất chuyển đổi lấy các công trình HTCS lớn như nút giao thông Ngã tư Hàng Xanh, giao lộ Phú Lâm. Tổng diện tích quỹ đất đai của thành phố 242 ha, thực hiện bằng phương thức đấu giá với sự tham gia của 5 cơ quan chuyên môn: vật giá, tài chính, xây dựng, quản lý ruộng đất, tư pháp của Trung ương và TP. Tuy nhiên, cho tới nay, dường như một phương án rõ ràng về chuyển đổi quyền sử dụng đất lấy HTCS vẫn chưa được thực hiện. Khi đàm phán với nước ngoài, sau khi thống nhất với nhau các thông số kỹ thuật của công trình, các cơ quan chuyên môn chúng ta cùng với họ lại lúng túng thật sự khi bàn qua vấn đề: Công trình sẽ lấy gì hoàn vốn? Những dự kiến mơ hồ về địa điểm tái sử dụng được đưa ra: Cát Lái, Nhà Bè, Bình Chánh hay Thủ Thiêm? Cho dù đã biết thời gian được thuê đất tối đa là 99 năm và giá thuê đất theo Luật đầu tư nước ngoài tại

PHẠM CHÍ DŨNG

Việt Nam, chúng ta vẫn chưa thể xác định được một cách rõ ràng giá trị thật sự của diện tích đầu dự kiến đưa vào sử dụng. Hơn nữa, việc thiếu các văn bản hướng dẫn cụ thể của các cơ quan tài chính, vật giá, xây dựng đối với các ngành kỹ thuật cũng làm cho các ngành này không thể lên được phương án hoàn vốn chặt chẽ.

Từ đó đặt ra một vấn đề: TP cần gấp rút tổ chức qui hoạch quỹ đất đai cho từng công trình HTCS riêng biệt. Nếu tổng quỹ đất đai là 242 ha, với giá thuê đất bình quân 6,75 USD/m² năm và thời gian cho thuê là 20 năm, chúng ta mới chỉ có khoảng 300 triệu USD làm cơ sở chuyển đổi cho các công trình HTCS, chỉ bằng 1/5 con số 1,5 tỷ USD đầu tư trực tiếp từ nước ngoài dự kiến ở đây. Do đó ngay trong việc tính

ĐỀ XUẤT MỘT CÔNG THỨC TÍNH TOÁN VIỆC CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT LẤY CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG CƠ SỞ

toán sơ khởi này, các cơ quan tham gia xây dựng quỹ đất đai của TP cũng cần phối hợp với các ngành kỹ thuật để xác định một số điểm: 242 ha đã đủ hay chưa? Nếu chưa đủ, cần huy động thêm đất ở đâu? Phương án giải tỏa đền bù như thế nào? Giá thuê đất ra sao? Thời gian sử dụng bao lâu?... Sự phối hợp này cần được thể hiện bằng hàng loạt cuộc họp để có thể mang lại kết quả những thông tư liên ngành hoặc quyết định chính thức của Ủy ban Nhân dân TP. Đồng thời, các cơ quan và ngành cũng phải xác định được một danh mục các công trình HTCS trọng yếu và thứ yếu cùng dự toán xây dựng với độ sai số không quá lớn (nhỏ hơn 20-30%), làm cơ sở hoạch định diện tích và địa điểm đất dự kiến sử dụng cho các công trình đó.

Về giá trị đất sử dụng, cần phải thực hiện rằng người nước ngoài có thể biết rõ một số yếu tố dẫn đến lợi nhuận cao mà chúng ta chưa biết. Có khá nhiều thực tiễn qua việc liên doanh với nước ngoài cho thấy bên VN đánh giá quyền góp vốn bằng đất của mình thấp hoặc quá thấp, dẫn đến những thiệt hại vô hình. Để hạn chế những thiệt hại đó trong hình thức đầu tư HTCS, tôi xin đề xuất một công thức tham khảo tính giá trị thuế đất dưới đây:

$$V = V_1 + \dots + V_n$$

(1)

Trong đó:

V: Tổng giá trị thuế đất trong năm.

V₁, V₂,... V_n: Giá trị thuế đất của năm thứ nhất, thứ 2,... thứ n.

$$V_i = K_i \cdot S \cdot R \quad (2)$$

Trong đó:

K_i: Hệ số tổng hợp năm i.

S: Diện tích đất cho thuê, giá sử S được sử dụng 100%.

R: Giá thuê đất năm tính toán.

Từ (1) ta có:

$$V = K_1 S R + K_2 S R + \dots + K_n S R \quad (3)$$

Thông thường với một khoảng thời gian thuê đất ngắn (3-5 năm), người ta chỉ tính V = S.R mà bỏ qua hệ số K. Tuy nhiên nếu khoảng thời gian thuê đất dài (từ 10 năm trở lên), chúng ta bắt buộc phải tính đến các yếu tố ảnh hưởng như trượt giá, các hệ số địa điểm, hệ số kết cấu hạ tầng và hệ số ngành nghề.

Cách tính K tổng hợp có thể dựa vào 2 phương án:

Phương án 1: lấy cơ sở là qui định của Bộ tài chính về điều chỉnh tiền thuê đất (Thông tư 51/TC, 1992) 15% trong vòng 5 năm. Như vậy:

$$K_6 = 1,15 K_1$$

Tuy nhiên cách tính này chỉ đạt hiệu quả với điều kiện độ ổn định qui hoạch đô thị cao. Ở TP.HCM, với các khu vực Nhà Bè, Bình Chánh..., chưa được xác định rõ, còn Thủ Thiêm thì hoàn toàn mới, do đó khi dự đến quỹ đất đai ở những khu vực này chúng ta phải tính trong điều kiện qui hoạch chưa ổn định trong phương án 2.

Phương án 2:

$$K = K_{tg} + K_{dd} + K_{kcht} + K_{nn} \quad (4)$$

Trong đó:



K_{tg}: Hệ số trượt giá của đồng USD (giá sử lấy USD là đồng tiền tính toán).

K_{dd}: Hệ số địa điểm, phụ thuộc chủ yếu vào giá bất động sản.

K_{kcht}: Hệ số kết cấu hạ tầng.

K_{nn}: Hệ số ngành nghề, phụ thuộc chủ yếu vào mức độ doanh thu và lợi nhuận.

Theo qui định Bộ tài chính thì trị số cực đại

của các K_{dd}, K_{kcht}, K_{nn} = 2.

K_{tg} ở đây có tính đến cả chu kỳ biến động lớn của đồng USD (thay đổi 30-50%/năm trong khủng hoảng kinh tế), bảo đảm độ an toàn cao hơn cho giá trị cho thuê đất.

Ưu điểm của phương án 2 so với phương án 1 được thể hiện qua ví dụ dưới đây:

Một công ty nước ngoài xây dựng một công trình HTCS đã đổi lấy quyền sử dụng 10.000m² năm trong vòng 10 năm với giá khởi điểm là 10 USD/m²/năm trong điều kiện qui hoạch chưa ổn định.

Phương án 1:

$$V = (10.000 \times 10 \times 5 \text{ năm}) + (1,15 \times 10.000 \times 10 \times 5 \text{ năm}) = 1.075.000 \text{ USD}$$

Phương án 2: do quy hoạch chưa ổn định nên sau 5 năm đầu, K_{dd} = K_{kcht} = K_{nn} = 1,2. Hơn nữa, sau 5 năm đầu, đồng USD trượt giá 30%, do đó:

$$V = (10.000 \times 10 \times 5 \text{ năm}) + (1,3 \times 1,2 \times 1,2 \times 1,2 \times 10.000 \times 10 \times 5 \text{ năm}) = 1.623.200 \text{ USD}$$

Hiệu số của V (PA1) và V (PA2) là 548.200 USD, cho thấy việc tính toán đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê đất sẽ giúp cho nhà nước Việt Nam thu được thêm một giá trị không nhỏ.

Cho dù công thức và những tính toán trên chỉ mới nằm trên phương diện lý thuyết và có thể chưa hoàn chỉnh, song được dựa trên cơ sở tính toán hiện thời của Bộ tài chính và do đó có thể một phần nào ứng dụng trong quản lý nhà nước đối với giá trị đất đai. Chỉ có điều các hệ số K cần được xác định giá trị tối đa ngay từ ban đầu để nhà đầu tư nước ngoài có thể cảm thấy yên tâm khi đầu tư vào các công trình HTCS đang ngày càng yêu cầu đến tính luận chứng trong việc phát triển ♣