

# 99 năm là quốc gia với quốc gia, không phải quốc gia với doanh nghiệp!

*TS. Phạm Sỹ Liêm*

Tôi ngờ rằng người soạn thảo Dự án Luật Đơn vị hành chính kinh tế đặc biệt Vân Đồn, Bắc Vân Phong và Phú Quốc (gọi tắt là "Dự Luật đặc khu" - PV) chẳng hiểu đầy đủ ý nghĩa của việc cam kết 99 năm.



*Một góc Cảng Cái Rồng nằm ở phía đông thị trấn Cái Rồng, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh nhìn ra vịnh Bái Tử Long. Ảnh: Hiếu Công*

## **Nhầm lẫn đến vô lý!**

Trước hết, tại sao lại 99 năm chứ không phải 98, 97 hay con số nào khác? Vì theo thông lệ quốc tế một vùng đất hoang sơ (hiểu là chưa được ai khai thác) nếu được ai đó khai khẩn và chiếm giữ trong vòng 100 năm trở lên, thì mặc nhiên vùng đất đó thuộc về họ.

Từ đó mới có giới hạn (dưới 100 năm) của việc một quốc gia này cho một quốc gia khác sử dụng lãnh thổ của mình (cho thuê chẳng hạn), như các trường hợp Hồng Kông, Ma Cao (Trung Quốc),... Vùng đất cho thuê đó được gọi là “tô giới”, trong thời hạn 99 năm được xem là đất của ngoại bang trên lãnh thổ nước sở tại.

Tựu chung, đây là một khái niệm hạn định thời gian trong cam kết giữa các quốc gia với nhau, chứ không phải giữa quốc gia với doanh nghiệp, doanh nhân. Vì chỉ quốc gia mới



**TS. Phạm Sỹ Liêm,**  
*Nguyên thứ trưởng Bộ xây dựng;  
nguyên Phó Chủ tịch Tổng hội  
Xây dựng Việt Nam*

tồn tại lâu dài, chứ doanh nhân có ai sống thêm những 99 năm (tại thời điểm họ bắt đầu ký hợp đồng) và tuổi thọ công trình cũng có hạn, mà lại đòi thuê lâu đến như vậy? Vô lý quá, có lẽ những ông, bà dự thảo luật chưa hiểu rõ ý nghĩa của thời hạn 99 năm.

Còn đối với doanh nghiệp, doanh nhân, chính quyền cho thuê một khoảnh đất theo vòng đời của dự án (thuộc một khái niệm khác). Chẳng hạn dự án của anh ta là 20 năm làm xong thu hồi vốn và lãi rồi kết thúc, thì chính quyền giao đất 20 năm, và thường một dự án đầu tư do hiệu quả kinh tế và biến động thị trường v.v.. nên không bao giờ kéo dài đến giới hạn 40-50 năm, và lại nếu cần thì họ có thể xin gia hạn. Theo ý

tôi chỉ nên nói cấp đất theo vòng đời dự án phục vụ nhu cầu đầu tư, còn nếu nói 50 năm là tối đa cũng chỉ nhằm để dự phòng đối với loại dự án BOO, BOT nào đó thôi, như cảng biển lớn...

Nhân đây xin nói thêm, một số nước châu Á như Indonesia, Thái Lan, Trung Quốc... cũng không cho thuê quá 50 năm. Chỉ cá biệt vài nước cho thuê đến 99 năm, là năm 2008 Campuchia cho Tập đoàn Phát triển Thiên Tân, Trung Quốc thuê 450 km<sup>2</sup> ở Koh Kong dọc theo 20% bờ biển nước này, lẫn cả Vườn Quốc gia Bokum Sakor, tại khu vực này họ sẽ xây dựng cảng biển nước sâu - tàu chiến có thể vào được, sân bay và một thành phố cho người Hoa cư trú. Như vậy, đây là “tô giới” chứ không còn là đặc khu kinh tế nữa, rất nên chú ý điều này!

## **Chính sách và Luật Đặc khu**

Đặc khu là của cả nước chứ không phải thuộc tỉnh (nếu không thì tỉnh nào rồi cũng đòi có đặc khu như từng muốn có sân bay, cảng biển riêng...).

Tại đây, ngoại kiều có thể đông hơn người Việt, cho nên phải tách nó ra khỏi đơn vị hành chính tỉnh để trở thành khu vực có thể chế quản lý đặc thù với biên chế do Chính phủ bổ nhiệm, chứ không phải là cấp hành chính như tỉnh hay huyện. Vậy đặc khu cần trực thuộc Chính phủ. Còn nếu Việt Nam vì chưa từng quản lý đặc khu, chưa tìm được người có đủ năng lực làm Trưởng đặc khu, thì có thể tuyển chọn chuyên gia giỏi nước ngoài làm giám đốc điều hành và bên cạnh họ có Hội đồng đặc khu gồm đại diện các Bộ, ngành.





*Trước ngày trở thành đặc khu kinh tế, Phú Quốc được nhiều giới đầu tư quan tâm đổ về giao dịch bất động sản. Ảnh: Zing*

Như vậy, về mặt luật pháp, rõ ràng Việt Nam chưa có kinh nghiệm xây dựng đặc khu thì chưa nên vội ban hành Luật Đặc khu, mà chỉ ra Nghị định để làm thí điểm một đặc khu, rồi từ đó rút ra được bài học gì, cần hay không cần đặc khu? Chính phủ dự kiến xây dựng ba đặc khu ở ba miền. Tôi nghĩ trước mắt chỉ nên chọn Phú Quốc để xây dựng đặc khu thí điểm vì những lẽ sau đây:

1. Phú Quốc thuận lợi về mặt địa lý để trở thành đặc khu vì là hòn đảo tách biệt với đất liền, không cần xây dựng rào chắn, dễ quản lý dân cư và khách vãng lai, tiện tổ chức hoạt động casino;
2. Phú Quốc đang được phát triển thành khu vực du lịch, giải trí tầm cỡ khu vực và đã có sân bay quốc tế, nay chỉ cần thêm cảng biển quốc tế. Thể chế đặc khu tạo điều kiện thuận lợi thu hút khách du lịch nước ngoài, tương tự như đảo Cheju (Tết Châu) của Hàn Quốc, được trao thể chế Thành phố quốc tế, hay đảo Batam (Indonesia) là Khu Mậu dịch tự do;
3. Phú Quốc có tiềm năng phát triển thành Trung tâm tài chính-thương mại trong khu vực, bổ sung cho các Trung tâm hiện có là Singapore và Bangkok, vì có môi trường sinh thái tốt, trật tự an ninh đảm bảo, người dân thân thiện, kết nối thuận tiện với các quốc gia chung quanh, thuận lợi cho việc tổ chức các cuộc gặp gỡ, hội thảo, hội

chợ quốc tế. Tiềm năng này càng tạo lợi thế so sánh cho Phú Quốc khi dự án kênh đào qua eo đất Kra thuộc lãnh thổ Thái Lan được triển khai.

*Trần Vũ (ghi)*