

“Đầu tư đất quy mô lớn ở Campuchia: Cơ chế và tác động”

Siphat Touch

Chuyên gia Nghiên cứu độc lập

Tam Đảo, VN

Ngày 09 tháng 5 năm 2013

25 16:22

Giới thiệu

- Đầu tư đất trên quy mô lớn ở Campuchia được thực hiện dưới dạng Chuyển nhượng đất kinh tế (ELCs).
- ELCs đã trải qua sự tăng trưởng mới từ đầu những năm 1990 khi Campuchia cải cách nhanh chóng từ nền kinh tế kế hoạch tập trung sang định hướng thị trường và mở cửa cho cả đầu tư tư nhân cả trong và ngoài nước trong lĩnh vực tài nguyên thiên nhiên.
- Sau cuộc tổng tuyển cử đầu tiên năm 1993, Campuchia đã tạo được hơn 30 vùng chuyển nhượng rừng trải rộng trên diện tích 6,5 triệu hecta và tư nhân hóa những khu vực này cho khai thác.

- Năm 2002, việc nhượng đất rừng cho tư nhân bị xóa bỏ khi Luật Đất đai 2001 có hiệu lực pháp luật và chuyển lại thành tài sản Nhà nước theo một thuật ngữ pháp luật mới được giới thiệu là **“đất công của Nhà nước”**.
- Cùng với hiệu lực của Nghị định phụ số 146 về chuyển nhượng đất kinh tế (RGC 2005) và tăng cường mạnh mẽ vai trò của chuyển nhượng đất kinh tế trong việc khuyến khích sự phát triển của công – nông nghiệp, một sự bùng nổ mới của chuyển nhượng đất kinh tế bắt đầu.
 - 2 triệu hecta đất chuyển nhượng vì mục đích kinh tế được cấp đến tháng 3/2012 (tương đương khoảng 53% đất canh tác)
(LICADHO, 2012)
 - Cường chế thu hồi, tranh chấp đất đai và các cuộc xung đột bạo lực tăng mạnh trong thời gian gần đây
 - Tranh chấp đất đai có xu hướng tăng từ năm 2006 trở đi. Có 282 trường hợp đang diễn ra tranh chấp đất đai được ghi nhận trong năm 2010 bởi Diễn đàn các Tổ chức phi Chính phủ. Ước tính có hơn 220.000 người bị ảnh hưởng bởi thu hồi và tranh chấp đất đai trong năm 2010.

Câu hỏi nghiên cứu

- ❑ **Cơ chế** lấy đất là gì và nó có mối quan hệ như thế nào với kế hoạch sử dụng đất được các nhà tài trợ hỗ trợ xây dựng?
- ❑ Câu chuyện và “mánh lới” của những người thực hiện khác nhau liên quan đến việc lấy đất và kế hoạch sử dụng đất?
- ❑ **Tác động** đến sinh kế địa phương và **Chiến lược phản kháng** của cộng đồng địa phương?



Khung pháp lý về chuyển nhượng đất kinh tế

• Quy phạm pháp luật:

- **Luật Đất đai 2001:** Luật Đất đai năm 2001 đã thiết lập một khuôn khổ cho việc công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên khắp Campuchia.
- **ELC theo Luật Đất đai 2001:**
 - Thời hạn thuê tối đa của 99 năm
 - Giới hạn diện tích tối đa là 10.000 ha cho mỗi người hoặc công ty (cấm một người hoặc một số pháp nhân kiểm soát bởi cùng một người có quyền lợi trong nhiều khu vực khác nhau)
 - Không chuyển đổi thành sở hữu tư nhân (ELCs cho phép các nhà đầu tư độc quyền trong quản lý và thu hoạch đất, nhưng chỉ là quyền sử dụng đất trong thời một khoảng thời gian xác định)

➤ **Nghị định phụ 146 về ELC (2005)**

✓ Nghị định phụ xác định tiêu chuẩn, thủ tục, cơ chế và hình thức tổ chức để bắt đầu và cấp giấy chuyển nhượng đất vì mục đích kinh tế mới, để giám sát việc thực hiện các hợp đồng ELC và xem xét ELCs được cấp trước ngày có hiệu lực của Nghị định phụ cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2001.

- ✓ Nghị định phụ này đặt ra một số điều kiện:
 - Đất đăng ký là đất tư nhân Nhà nước
 - Kế hoạch sử dụng đất
 - Đánh giá tác động môi trường và xã hội
 - Giải pháp cho vấn đề tái định cư
 - Tham vấn cộng đồng

Các tổ chức được cấp phép:

Bộ Nông, Lâm, Thủy sản: Chuyển nhượng đất cho Nông nghiệp

Bộ Quản lý Đất đai: Chuyển nhượng đất vì mục đích xã hội

**Bộ CN, Khoáng sản và Năng lượng: Chuyển nhượng đất
cho khai khoáng**

**Bộ Giáo dục, Thanh thiếu niên và TT: Chuyển nhượng đất
cho Du lịch sinh thái**

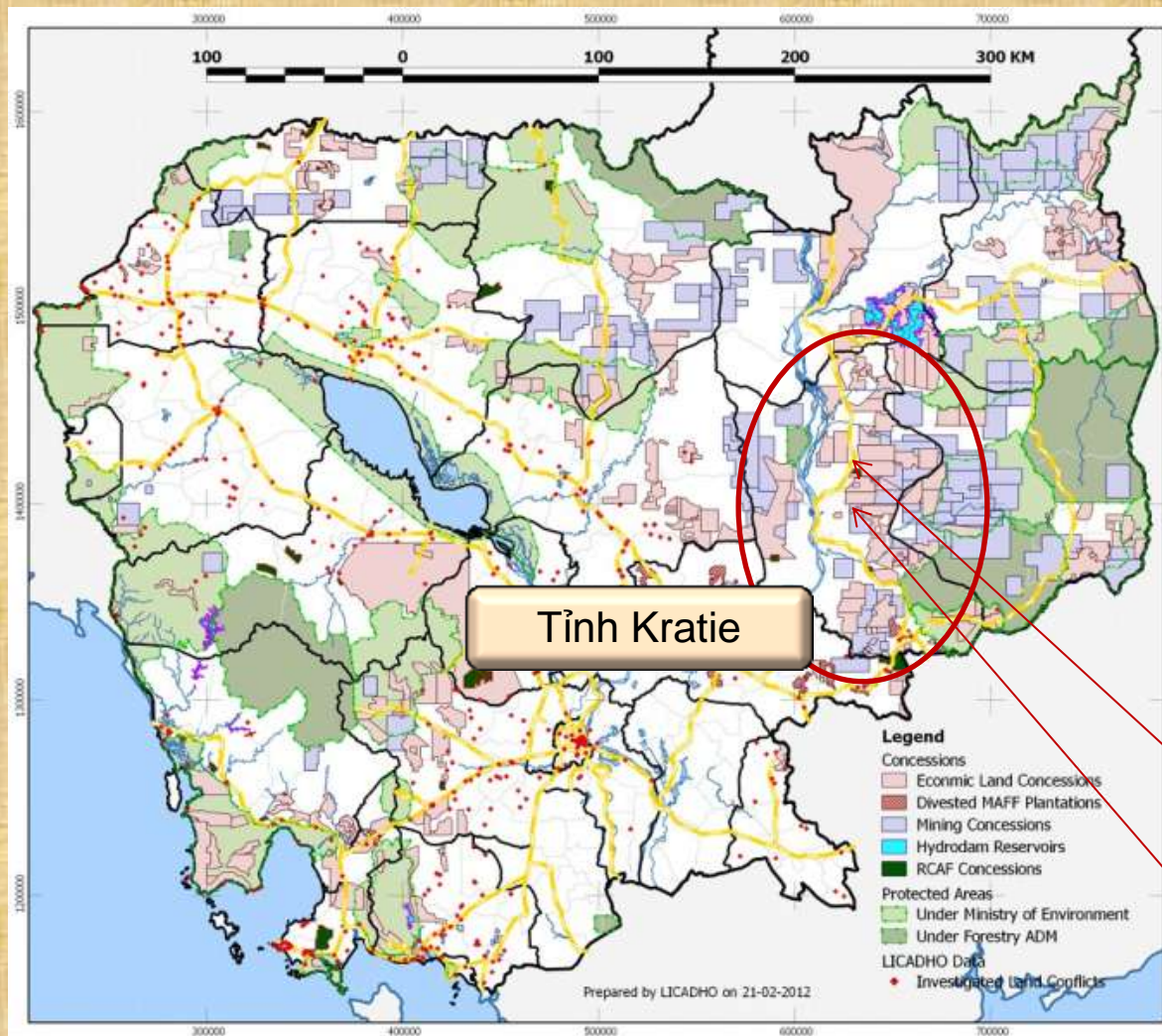
**Ủy ban Phát triển Campuchia: Chuyển nhượng đất làm Đặc
khu Kinh tế**

➤ Số liệu thống kê ELC

- Trước đây, chính quyền địa phương có thẩm quyền cấp ELC cho diện tích dưới 1.000 ha. Từ năm 2008, ELCs chỉ có thể được cấp ở cấp quốc gia (Thông qua Nội các của Thủ tướng Chính phủ).
- Tháng 6/ 2012, ELCs của các công ty đã ký hợp đồng với MAFF được thống kê là 117 công ty với diện tích đất mặt là 1.181.522 ha tính từ tháng 1/1996 đến tháng 6/ 2012.
- Dữ liệu không bao gồm ELCs có diện tích từ 1.000 ha trở xuống, thuộc thẩm quyền cấp của các bộ khác như MIME và MoE, ...

- Liên đoàn Campuchia về Khuyến khích và Bảo vệ Nhân quyền (LICADHO) chỉ ra rằng: Tính đến tháng 2 năm 2012 hơn **2 triệu ha** đất, khoảng 53% diện tích đất canh tác của Campuchia, đã được giao cho 227 ELCs.
- Tháng 6/ 2012, trang web Campuchia Phát triển Mở rộng đã thống kê được tổng số **320 ELCs, 87** khu đất chuyển nhượng cho khai thác mỏ (chủ yếu là thăm dò) và **23** khu đặc quyền kinh tế.
- Nhiều đất chuyển nhượng cũng đã được cấp trong những khu vực được bảo vệ trong suốt vài năm qua. Ít nhất **109 công ty đã được cấp diện tích đất là 627,627 ha, chiếm tới gần 20% tổng diện tích các khu vực được bảo vệ** của Campuchia tại 16/ 23 khu vực được bảo vệ đã được chuyển nhượng, hầu hết là cấp cho các dự án sản xuất nông nghiệp trên quy mô công nghiệp và du lịch sinh thái.

Chuyển Nhượng đất Kinh tế và Xã hội



S. Touch

Hai trường hợp nghiên cứu tại tỉnh Kratie

- Làng O'Taneoung & ELCs
- LASED* (GIZ/WB), SLCs & ELCs

(LICADHO Feb 2012)

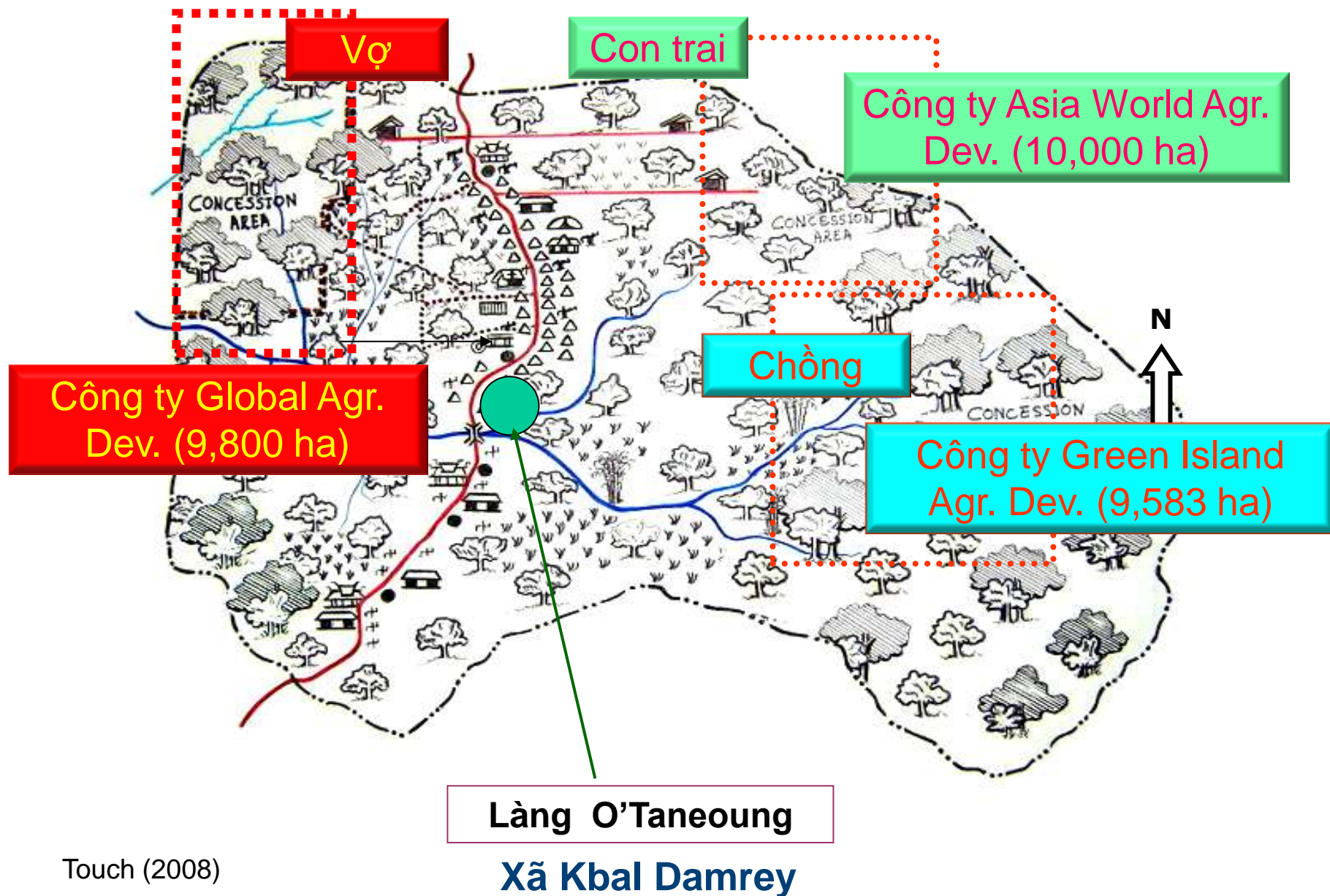
* Giao đất cho phát triển Kinh tế và Xã hội

- Tỉnh Kratie nằm tại phía Đông Bắc, cách thủ đô Phnom Penh khoảng 340 km theo đường bộ.
- Diện tích của tỉnh là 1.109.400 ha với tổng dân số 319.124 người, trong đó 25.604 người thuộc các nhóm bản địa.
- Kratie được phân loại là một tỉnh nông thôn với 70% dân số làm việc trong lĩnh vực nông nghiệp. Đây là một trong 11 tỉnh có nhiều rừng nhất của Campuchia.

- Tính đến ngày 30/12/2010, 30 ELCs quy mô lớn và 19 ELCs quy mô nhỏ được ghi nhận, với tổng diện tích của 244,844.3 ha hay 22% lãnh thổ của tỉnh (KPD AFF 2010).
- Phần lớn các ELCs quy mô lớn đã cho các nhà đầu tư nước ngoài thuê (chủ yếu là Việt Nam và Trung Quốc) trong thời gian 70 năm, trong khi hầu hết ELCs quy mô nhỏ đã được giao cho các doanh nhân Campuchia.

Quốc tịch	Số lượng Công ty	Tổng DT (ha)
Hơn 1,000 ha		
Việt Nam	10	73686.00
Nga	1	15165.00
Trung Quốc	9	66782.63
Hàn Quốc	3	21822.00
Ấn Độ	2	16892.00
Campuchia	4	28929.21
Khác*	1	7000.00
Tổng 1	30	230,306.84
Ít hơn 1,000 ha		
Việt Nam	3	2763.39
Nga	1	987.00
Campuchia	15	10787.00
Tổng 2	19	14,537.39
1+2	49	244,844.23

Chuyển nhượng đất Kinh tế và Cộng đồng địa phương



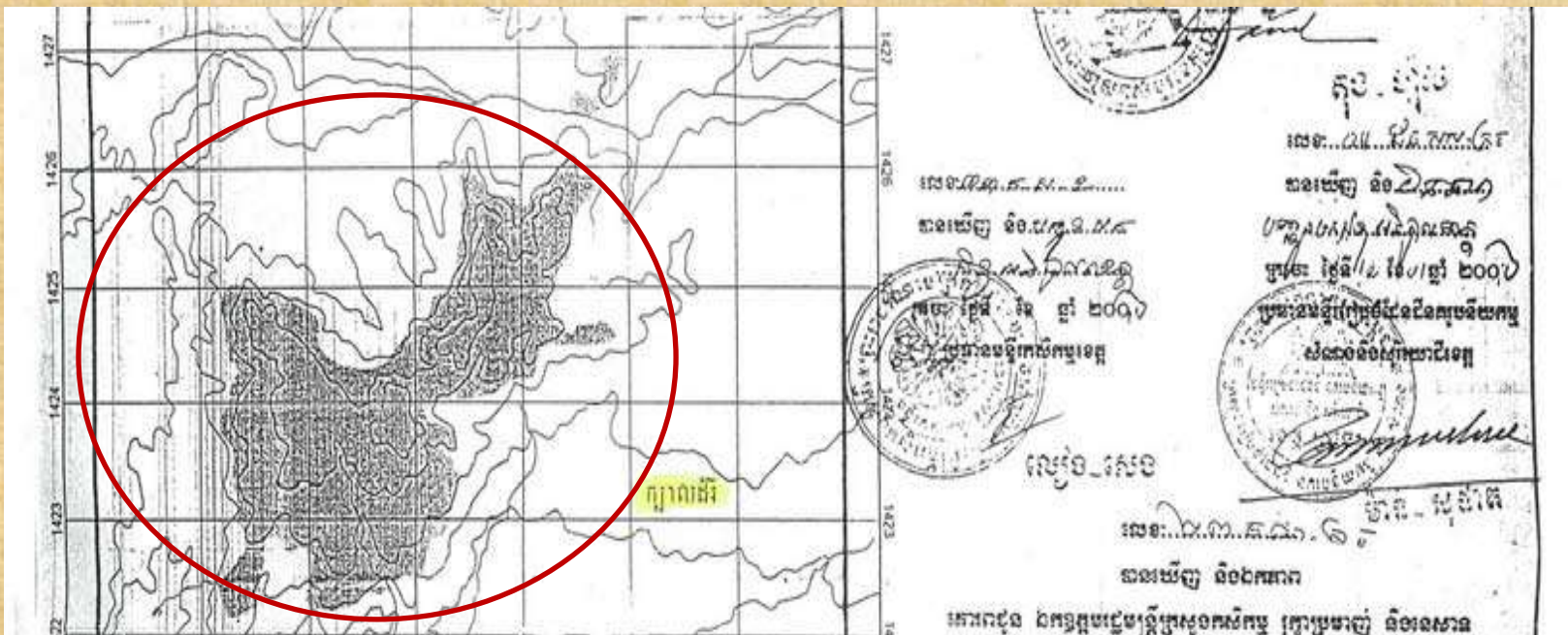


22 8.04

Chuyển nhượng đất Kinh tế và Cộng đồng địa phương

Cơ chế cấp ELC

- Phân loại lại đất công của Nhà nước thành đất tư nhân của Nhà nước
- Toàn bộ quá trình cấp ELC cho 3 công ty chỉ mất có 3 tháng (từ khi có chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ vào đầu tháng 1/2006 tới khi ký Hợp đồng vào giữa tháng 3/2006)
- Không có đánh giá tác động môi trường và xã hội (có một đội sẽ xuống kiểm tra khu vực chỉ trong 3 ngày, từ 10-12/01/2006)
- Không thực hiện nguyên tắc tự nguyện, báo trước và cung cấp thông tin
- Diện tích rừng cộng đồng là 1468 ha đã được khởi xướng trong CDP đã bị bãi bỏ bởi chuyển nhượng đất vì mục đích kinh tế



Trích từ tài liệu chuyển nhượng đất

Touch (2008)

Chuyển nhượng đất kinh tế và cộng đồng địa phương



S.Touch



S.Touch

Tác động tới sinh kế của cư dân địa phương

- Dân làng mất quyền sử dụng chức năng “mạng lưới an toàn” của rừng cộng đồng
- Dân làng bị mất đường vào đồng cỏ cho gia súc của họ; Nhiều bê chết sau khi rơi vào các rãnh nước?
- Một vùng trồng lúa nước bị xâm lấn bởi việc chuyển nhượng đất
- Việc chuyển nhượng đất chặn dòng chảy của các con sông tại khu vực
- Việc chuyển nhượng đất ngăn chặn dân làng trong việc sử dụng các tuyến giao thông vận tải thông thường

ELCs: Câu chuyện thực và những “mảnh lời”

Dân làng O'Taneoung: “

"Khu vực chuyển nhượng đất rừng thuộc xã của chúng tôi bao gồm một phần lớn của rừng già (prey Chas) giàu đa dạng sinh học và gỗ có giá trị?", "Chúng tôi sẽ không làm việc cho những tên cướp đất"

Phó Thống đốc: Khu vực chuyển nhượng là đất tư nhân của nhà nước chỉ bao gồm rừng bị suy thoái; Công ty sẽ tái trồng cây gây rừng, bán gỗ xuất khẩu và cung cấp cơ hội việc làm cho người dân địa phương"

ELCs và Chiến lược Phán kháng của Cộng đồng



- Cổ tình chặn đường không cho các xe ủi đất qua, đáp trả bằng quân sự;
- Nộp đơn khiếu nại đến các thống đốc tỉnh? (Với sự hỗ trợ của các NGO địa phương)
- Tẩy chay việc lao động cho các đồn điền/ các hành vi cô lập phá hoại.

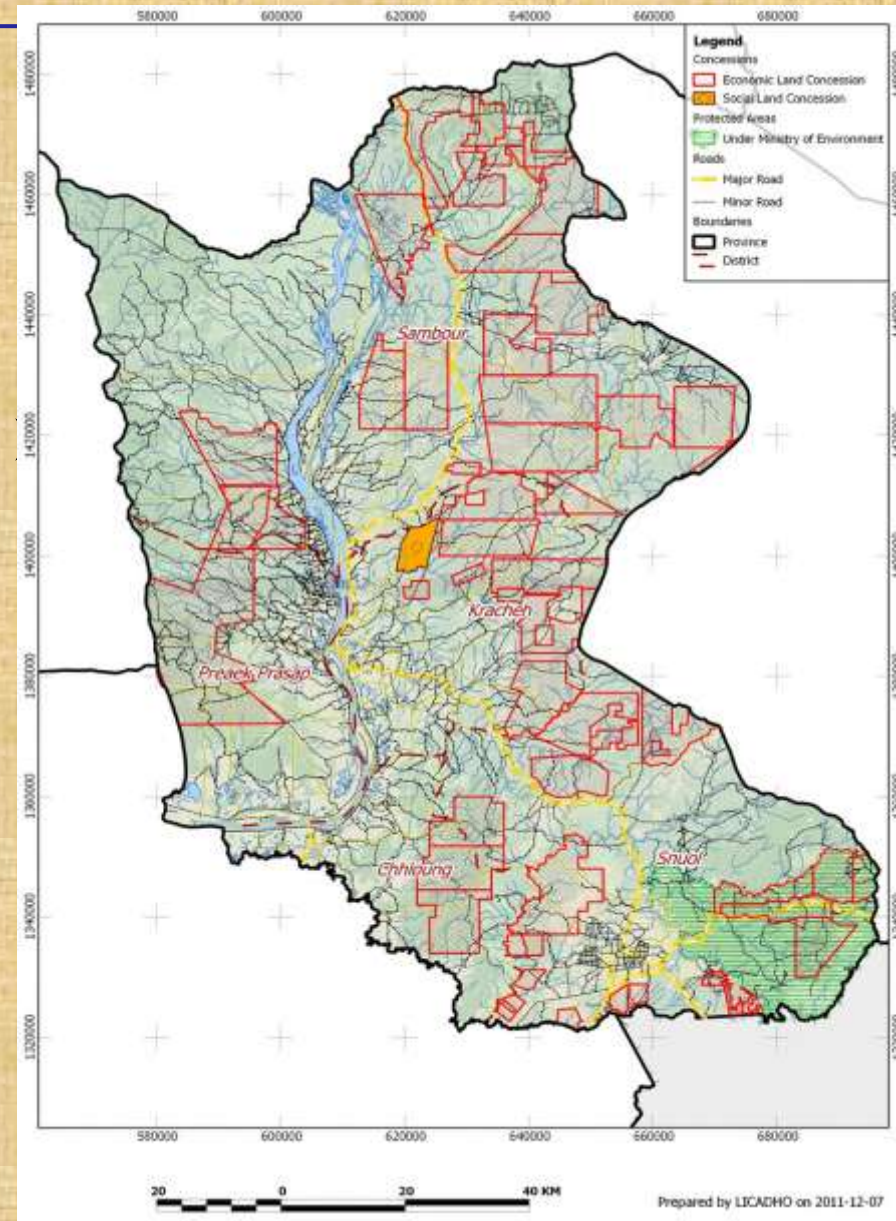
- ⇒ Sau các cuộc biểu tình tiếp tục, chủ đồn điền đồng ý chuyển 100m xa khỏi khu vực ruộng của dân làng (dân làng yêu cầu là 500m)
- ⇒ Hoạt động của mạng lưới NGO bị cấm bởi Thống đốc tỉnh
- ⇒ Tiến triển mới nhất (2/2012): số lượng đất chuyển nhượng trong xã tăng lên 9; khai thác gỗ bất hợp pháp và di dân vẫn diễn ra

Câu chuyện về ELCs và SLCs

Chuyển nhượng đất kinh tế

(= cấp đất cho các nhà đầu tư quy mô lớn)

- “thúc đẩy đất nước phát triển, xóa đói giảm nghèo khu vực nông thôn”
(báo cáo chính sách của CP Campuchia)
- phân phối đất công "nhàn rỗi", "không sử dụng", "xuống cấp"
(văn bản chính sách khác nhau)
- “300,000 ha đất đang đợi nhà đầu tư Nhật Bản”
(Đại sứ Campuchia tại Nhật Bản 2010)
- “Campuchia: Vùng đất để bán?”
(BBC World News 2009)



SLCs, ELCs và cộng đồng địa phương

LASED: Chuyển nhượng đất xã hội ở 3 tỉnh (Kratie, Kampong Cham, Kampong Thom)

‘Thành tựu’ của Dự án(2008-2011)

Chỉ có 6,850 ha được giao cho 1,614 “người nhận đất đúng tiêu chí” (Tháng 9/2011)

(⇔ 2 triệu ha là nhượng đất kinh tế; 53% diện tích đất trồng trọt của Campuchia)

Số lượng xã mục tiêu giảm từ 20 xã ban đầu xuống còn 7 xã

Websites của Ngân hàng Thế giới và NCDD giới thiệu trường hợp cá biệt được ghi nhận “thành công”

Liệu có phải chuyển nhượng đất xã hội là trường hợp thành công trên giấy tờ?



SLCs, ELCs và cộng đồng địa phương

Trường hợp của Lar Or (tỉnh Kratie)

Trong khi chờ đợi việc “rút thăm may mắn” trong chương trình giao đất của LASED cuối năm 2008, người dân bản địa đã mất một phần diện tích làng mình với diện tích 3.600 ha vào tay một chủ đồn điền Khmer khi Nhà nước thực hiện chuyển nhượng đất vì mục đích kinh tế.

⇒ ELC lần chiếm trên một phần của đất trồng lúa nước, một phần lớn diện tích đất canh tác nương rẫy và cả của rừng thiêng (nghĩa trang)

Năm 2011, một nhà đầu tư Việt Nam đã đến phân định ranh giới 3,900 ha đất

⇒ Trải rộng toàn bộ diện tích rừng cộng đồng của dân làng bao gồm cả khu vực văn hóa với một số ngôi đền cổ



SLCs, ELCs và Chiến lược phản kháng của Cộng đồng



- Kháng nghị và cuộc họp với chủ đồn điền Khmer? (Một phần thành công)
- Kiến nghị với chính quyền cấp tỉnh và hỗ trợ pháp lý của tổ chức NGO địa phương trong trường hợp chủ đồn điền Việt Nam (không thành công)
- Dân làng có kế hoạch phát triển "nhượng quyền cộng đồng" của riêng họ với mỗi hộ gia đình góp phần diện tích 2 ha (thành công??)

Kết luận

- Văn hóa pháp lý của Campuchia với những người quản lý đứng đầu ngày càng tham nhũng, đặc biệt liên quan đến lĩnh vực Đất đai
- Đẩy nhanh sự tước đoạt tài sản của dân cư nông thôn bằng những đầu tư quy mô lớn về đất
- Sự xuất hiện của một vùng đất không an toàn và không có đất cho dân cư nông thôn
- Giao dịch đất đai quy mô lớn tăng mạnh và được thực hiện bởi những đại diện của những quốc gia có quyền lực trong khu vực (như Trung Quốc, Hàn Quốc, Malaysia, Việt Nam): khó khăn để đảo ngược xu hướng này
- Lợi ích hứa hẹn của việc đầu tư đất (như tạo việc làm, phát triển nông thôn) đã không được cụ thể hóa

A photograph showing three individuals from behind, walking away on a wide, unpaved dirt road. Each person is carrying a large, heavy bundle of harvested crops, likely rice or similar grains, balanced on their head. The person on the left is wearing a light-colored shirt and dark pants. The person in the middle is wearing a dark shirt and pants. The person on the right is wearing a light-colored long-sleeved shirt and dark pants. The road is flanked by lush green vegetation, including trees and large-leafed plants. The background shows a dense line of trees under a clear sky. The overall scene depicts a rural agricultural setting.

Cảm ơn!

29/11/09