GIẢI BÀI TOÁN QUỸ ĐẤT CHO GIÁO DỤC

Kính thưa ông Nguyễn Đức Hải, phó Chủ tịch Quốc hội
Kính thưa ông Trần Hồng Hà, phó Thủ tướng Chính phủ
Kính thưa ông Lê Minh Ngân, thứ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường,
Kính thưa ông Phạm Tấn Công, chủ tịch VCCI
và các quý vị có mặt tại hội thảo ngày hôm nay.

Tôi là Trần Phương Hoa, Giám đốc Chiến lược của Tập đoàn Giáo dục EQuest.

Hệ thống EQuest gồm trường liên cấp Newton, Alpha, Ngôi sao Hà Nội, Công nghệ giáo dục CGD và Victory Thực nghiệm tại Hà Nội; trường Quốc tế Canada gồm 4 trường tại tp Hồ Chí Minh, trường Quốc tế Saint Nicholas tại Đà Nẵng...; cùng các trường Trung cấp, Cao đẳng Việt Mỹ, đại học Phú Xuân và Đại học Broward Mỹ tại Việt Nam.
Chúng tôi hiện có hơn 23 ngàn học sinh/sinh viên với 17 trường từ mẫu giáo, phổ thông liên cấp tới cao đẳng đại học. Ngoài ra, chúng tôi có hơn 134 nghìn học sinh đang sử dụng nền tảng kỹ thuật số.
Đơn cử một cơ sở nằm trong hệ thống của EQuest năm học 2022-2023 có 2.500 học sinh đăng ký mà nhà trường chỉ có thể nhận khoảng 400 học sinh. Chính vì vậy EQuest rất cần quỹ đất để mở rộng các cơ sở để có thể đáp ứng được nhu cầu giáo dục đang ngày một tăng cao trong hệ thống.

1. Hiện trạng

EQuest đang đóng góp tích cực vào việc thực hiện mục tiêu Định hướng giáo dục Việt Nam đến năm 2030 của Bộ Giáo dục. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, chúng tôi gặp phải rất nhiều khó khăn:
a. Việc đầu tiên chúng tôi cần làm là cần tìm những mảnh đất giáo dục để xây trường, nhưng ngay việc đầu tiên này đã gặp khó khăn rồi, tại vì thông tin không được công khai; Chúng tôi phải nhờ các bên giới thiệu rất khó khăn thì mới có được thông tin.
b. Thứ hai, chi phí nhận chuyển nhưởng đất giáo dục quá cao và không phù hợp với những nhà đầu tư thuần giáo dục. Nhiều lô đất giáo dục được giao theo chủ trương xã hội hóa gần như miễn phí ban đầu, tuy nhiên nhiều chủ đầu tư được giao đất không triển khai đầu tư xây dựng, để hoang và chờ giá lên. Hiện tại, giá đất giáo dục lên tới 8-10 triệu/m2, thậm chí hơn, dẫn tới mảnh đất giáo dục có giá trị hàng trăm tỷ, trở thành rào cản cho nhà đầu tư thuần về giáo dục.
c. Thứ ba, suất đầu tư xây dựng cũng đang rất cao, với chi phí lên tới 8-10 triệu/m2 sàn xây dựng, chưa kể đến chi phí cho nội thất và thiết bị dạy học. Thêm vào đó, các yêu cầu về tiêu chuẩn m2 đất/học sinh, số lượng học sinh/lớp, diện tích lớp học và số lượng học sinh/trường... khiến việc đầu tư xây dựng lên tới hơn trăm tỷ. Có nghĩa là để có 1 cơ sở vật chất chúng tôi phải đầu tư từ 200-300 tỷ đồng.
d. Thứ tư, nhiều mảnh đất giáo dục đã được quy hoạch từ rất lâu, theo mạng lưới cố định và chưa linh hoạt, hiện tại không còn phù hợp với nhu cầu thực tế về thị trường. Trong khi việc thay đổi quy hoạch tốn kém nguồn lực và thời gian. Chúng tôi đã gặp phải nhiều trường hợp, theo quy hoạch trong khu vực chỉ còn trường mầm non, trong khi nhu cầu của thị trường lại là trường phổ thông liên cấp. Mầm non chỉ có khoảng 200-300 học sinh là nhiều, nhưng phải bỏ ra 200-300 tỷ đầu tư để xây dựng trường?!!! Điều này cho thấy tuy đất thừa, nhu cầu thì lớn, nhưng ai có thể đầu tư vào trường học vì bài toán kinh tế không hiệu quả này???

e. Thứ năm, đấu giá đất giáo dục cũng gặp nhiều khó khăn và rủi ro, khiến cho việc tìm kiếm đất để xây dựng trường học trở thành một thách thức lớn đối với các nhà đầu tư giáo dục. Thậm chí, trong quá trình đấu giá, còn có rủi ro một số cá nhân hay tổ chức đẩy giá đất lên cao, gây khó khăn cho các tổ chức giáo dục thực sự cần đất để đáp ứng nhu cầu học tập của rất nhiều học sinh.

2. Kiến nghị

a. Thứ nhất, cần tăng cường việc kiểm soát quản lý việc sử dụng đất giáo dục. Đối với các dự án giáo dục chậm tiến độ, nên gia hạn cho Chủ đầu tư tiếp tục thực hiện thêm một thời gian cố định. Nếu CĐT không đủ năng lực và không cam kết thực hiện, cần cưỡng chế thu hồi, tổ chức đấu giá cho cá nhà đầu tư mới.

b. Thứ hai, cân nhắc khung giá riêng cho Giáo dục (bằng 1/15 đến 1/20 đất thổ cư). Chỉ như thế, việc đầu tư vào giáo dục mới hiệu quả.

c. Đồng thời nên giảm bớt các thủ tục hành chính cho việc tiếp cận đất, xây dựng, đầu tư và vận hành trường học.

Cụ thể, chúng tôi có 1 dự án đã được cấp chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch cho cao đẳng, chủ đầu tư cũ không có đủ nguồn lực để thực hiện, sau khi chúng tôi đầu tư vào, họ cũng không đủ kiên nhẫn đã rút ra. Mặc dù đáp ứng đủ năng lực về tài chính và kinh nghiệm vận hành (hiện tại chúng tôi phải đi thuê cơ sở vật chất, và cũng đã tuyển sinh hơn 1000 sinh viên, cơ sở thuê cũng đã lấp đầy), chúng tôi gặp rất nhiều khó khăn trong các thủ tục xin gia hạn để thực hiện dự án, và thậm chí là phải chạy vòng quanh, không biết tháo gỡ ở đâu. Trường hoạt động tốt, không có cơ sở/phải đi thuê, dự án được cấp mà không thực hiện được, tôi rất mong được gặp người có thẩm quyền để hỗ trợ việc này.

Tổng kết lại, việc đầu tư vào giáo dục là cần thiết và quan trọng để đáp ứng nhu cầu học tập rất lớn tại Việt Nam. Tuy nhiên, để đầu tư hiệu quả và mang lại lợi ích thiết thực là việc cực kỳ gian khó, đầu tư nhiều thời gian và tâm huyết. Vì vậy, cần có sự quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất giáo dục, xây dựng các chính sách ưu đãi và khuyến khích đối với đất đất giáo dục, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các tổ chức giáo dục trong việc tiếp cận đất, xây dựng, đầu tư và vận hành trường học.