ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

BÀI GIẢNG

KINH TẾ ĐẤT

Biên soạn:

1. **Ths.GVC. Trần Văn Nguyện**
2. **Ks. Trần Trọng Tấn**

Năm 2010

PHÂN BỔ CHƯƠNG TRÌNH

CHƯƠNG 1: ĐẠI CƯƠNG VỀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT

CHƯƠNG 2: CƠ SỞ KHOA HỌC NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT

CHƯƠNG 3: PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ ĐẤT

CHƯƠNG 4: ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT

CHƯƠNG 5: THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT VÀ CÔNG TÁC ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

CHƯƠNG 1

ĐẠI CƯƠNG VỀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT

1.1. KHÁI NIỆM VÀ PHÂN LOẠI TÀI NGUYÊN

1.2. VAI TRÒ CỦA ĐẤT ĐAI TRONG SẢN XUẤT VẬT CHẤT VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1.3. ĐẶC ĐIỂM ĐẤT ĐAI VÀ Ý NGHĨA KINH TẾ

1.4. SỰ CẦN THIẾT CỦA KHOA HỌC KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT.

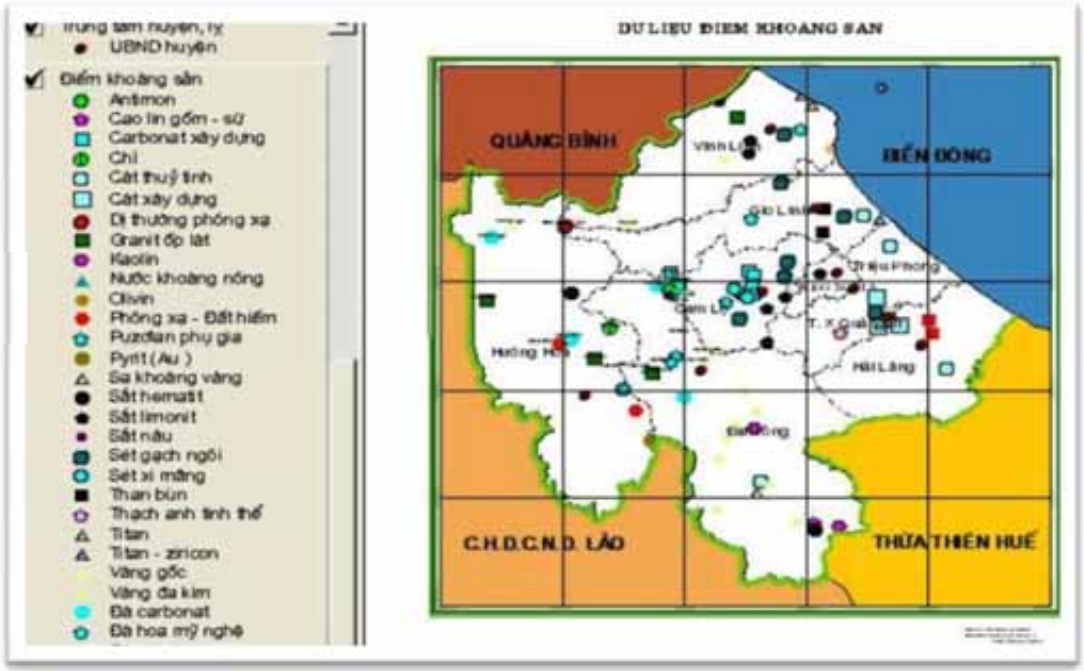
1.1. KHÁI NIỆM VÀ PHÂN LOẠI TÀI NGUYÊN

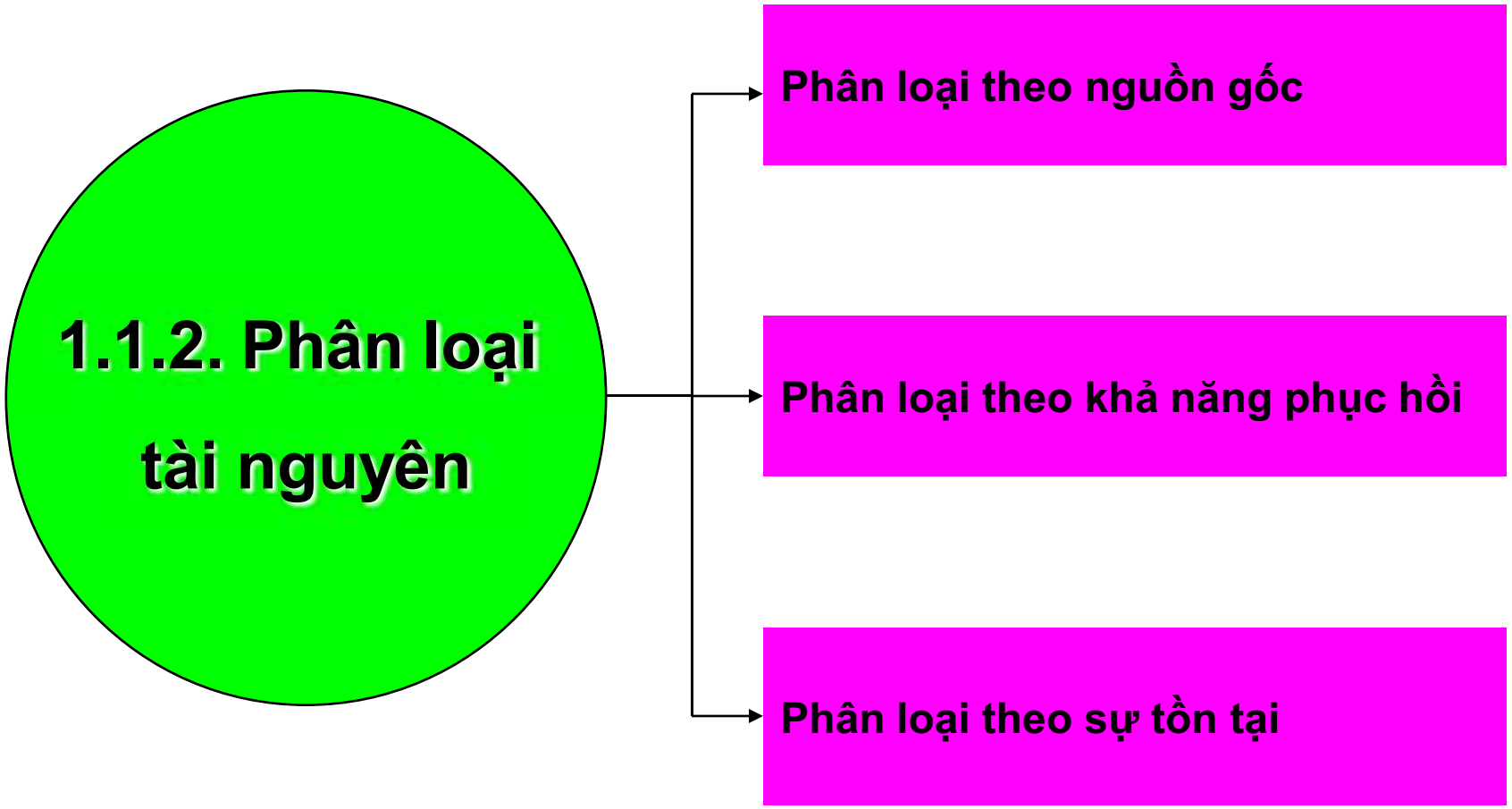
1.1.1. Khái niệm

Tài nguyên là các dạng vật chất được tạo thành trong suốt quá trình hình thành và phát triển của tự nhiên, cuộc sống sinh vật và con người.

Nguồn tài nguyên cung cấp nguyên nhiên vật liệu, hỗ trợ và phục vụ cho các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của con người.

Bản đồ tài nguyên khoáng sản tỉnh Quảng Trị




1.1.2. Phân loại tài nguyên
Phân loại theo nguồn gốc
Phân loại theo khả năng phục hồi
Phân loại theo sự tồn tại

1.1.2.1. Phân loại theo nguồn gốc

1. Tài nguyên thiên nhiên

Tài nguyên thiên nhiên là nguồn của cải vật chất được hình thành và tồn tại trong tự nhiên mà con người có thể sử dụng để đáp ứng các nhu cầu của cuộc sống.

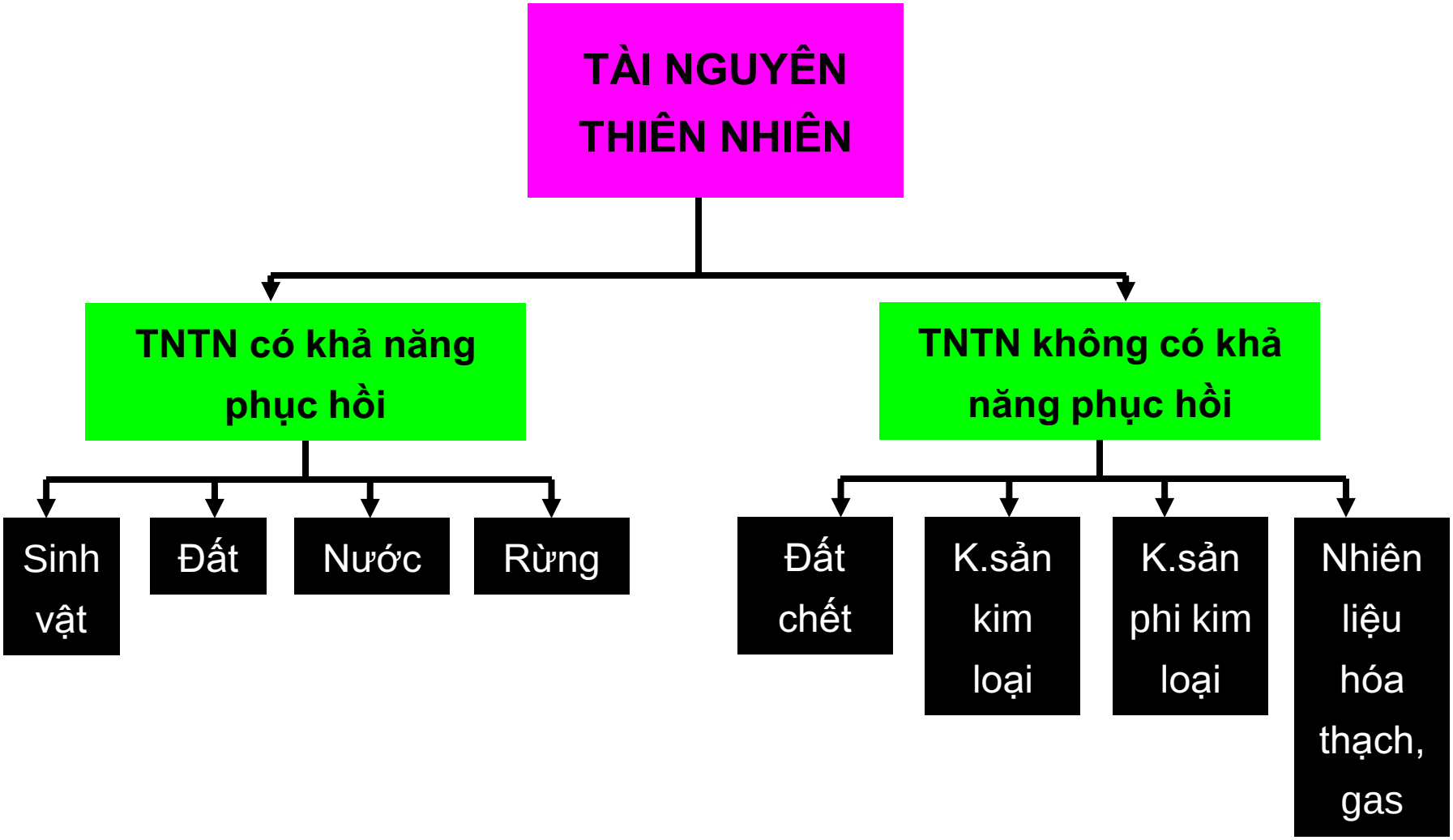
Một số dạng tài nguyên thiên nhiên

- Tài nguyên năng lượng: dầu mỏ, khí đốt, than
- Khoáng sản: kim loại,…
- Sinh vật, đất, nước, khí hậu, cảnh quan, v.v...

2. Tài nguyên nhân tạo

Là loại tài nguyên do lao động của con người tạo ra như nhà cửa, ruộng vườn, xe cộ, đô thị, nông thôn và các của cải vật chất khác.

1.1.2.2. Phân loại theo khả năng phục hồi



1.1.2.3. Phân loại theo sự tồn tại

1. Tài nguyên hữu hình

Dạng tài nguyên hiện diện trong thực tế mà con người có thể đo lường, ước tính về trữ lượng cũng như tiềm năng khai thác, sử dụng với nhiều mục đích khác nhau như: tài nguyên khoáng sản, tài nguyên nước, v.v...

2. Tài nguyên vô hình

Dạng tài nguyên mà con người sử dụng cũng đem lại hiệu quả thực tế cao nhưng nó lại tồn tại ở dạng “không nhìn thấy”, không xác định được trữ lượng…Ví dụ: Tài nguyên trí tuệ, tài nguyên sức lao động, tài nguyên văn hoá...

1.2. VAI TRÒ, CHỨC NĂNG CỦA ĐẤT ĐAI TRONG SẢN XUẤT VẬT CHẤT VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1.2.1. Khái niệm kinh tế về đất đai

◆ Đất đai là phần không gian nhất định: phân bố trên từng vị trí không gian, cố định về số lượng, bền vững về vị trí

◆ Đất đai là tài nguyên thiên nhiên: đồng nhất, tồn tại lâu dài, có khả năng tái tạo đáp ứng mục đích sử dụng cần phải bảo vệ, sử dụng đất bền vững

◆ Đất đai là yếu tố của sản xuất NN, là nền tảng của sản xuất CN và dịch vụ, được tính là yếu tố đầu vào cần phải sử dụng đất hợp lý, có hiệu quả, có quy hoạch sử dụng phù hợp, lâu dài.

1.2.1. Khái niệm kinh tế về đất đai (tt)

◆ Đất đai là hàng hóa: Có quan hệ mua bán, có giá, chịu tác động cung cầu, mua bán phức tạp nên cần có hệ thống luật pháp xử lý theo quan hệ thị trường

◆ Đất đai là một loại tài sản: Có giá trị lớn, tồn tại lâu dài, có thể mua bán, chuyển nhượng, thế chấp… nên được pháp luật công nhận và bảo vệ

◆ Đất đai là một loại vốn: Có giá trị cao, là tài sản vốn, nguồn dự trữ của cải, bảo hiểm vốn, thế chấp vốn.

1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai

◆ Chức năng sản xuất

Đất đai là cơ sở cho rất nhiều hệ thống sản sản xuất phục vụ cuộc sống con người. Qua quá trình sản xuất, đất đai cung cấp lương thực, thực phẩm và rất nhiều sản phẩm sinh vật khác cho con người sử dụng trực tiếp hay gián tiếp.

◆ Chức năng môi trường sống

Đất đai là cơ sở của mọi hình thái sinh vật sống trên lục địa, thông qua việc cung cấp các môi trường sống và di truyền cho sinh vật để tồn tại, bảo tồn nòi giống.

1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai (tt)

◆ Chức năng cân bằng sinh thái

Đất đai là tấm thảm xanh, hình thành một thể cân bằng năng lượng trái đất - sự phản xạ, hấp thụ, chuyển đổi năng lượng phóng xạ từ mặt trời và của tuần hoàn khí quyển địa cầu.

◆ Chức năng tàng trữ và cung cấp nguồn nước

Đất đai là kho tàng trữ nước mặt và nước ngầm vô tận, có tác động mạnh tới chu trình tuần hoàn nước trong tự nhiên và có vai trò điều tiết nước rất to lớn.

1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai (tt)

◆ Chức năng dự trữ

Đất đai là kho tài nguyên khoáng sản cung cấp cho mọi nhu cầu của con người.

◆ Chức năng không gian sự sống

Đất đai có chức năng tiếp thu, gạn lọc, là môi trường đệm và làm thay đổi hình thái, tính chất của các chất thải độc hại.

◆ Chức năng bảo tồn, bảo tàng lịch sử

Đất đai là trung gian để bảo vệ, bảo tồn các chứng cứ lịch sử, văn hoá của loài người, là nguồn thông tin về các điều kiện khí hậu, thời tiết trong quá khứ và việc sử dụng đất đai trong quá khứ.

1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai (tt)

◆ Chức năng vật mang sự sống

Đất đai cung cấp không gian cho sự chuyển vận của con người; sự đầu tư, sản xuất và sự dịch chuyển của động vật, thực vật giữa các vùng khác nhau của tự nhiên.

◆ Chức năng phân dị lãnh thổ

Mỗi phần lãnh thổ mang những đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội rất đặc thù, không nơi nào giống nơi nào.

1.2.3. Vai trò của đất đai trong sự phát triển kinh tế, xã hội

a. Đất đai là một tư liệu sản xuất

◆ Đất là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ một quá trình sản xuất nào.

◆ Đất là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người.

◆ Đất là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động như: xây dựng nhà xưởng, làm đất, v.v...).

◆ Đất là phương tiện lao động (cho công nhân nơi làm việc, dùng để gieo trồng, chăn nuôi gia súc, v.v...).

Đất đai là "tư liệu sản xuất đặc biệt", khác với các tư liệu sản xuất khác ở những điểm sau:

◆ **Đặc điểm tạo thành:** Đất đai xuất hiện, tồn tại ngoài ý chí và nhận thức của con người; là sản phẩm của tự nhiên, có trước lao động.

Các tư liệu sản xuất khác là kết quả lao động của con người (con người tạo ra).

◆ **Tính hạn chế về số lượng:** Đất đai là tài nguyên hạn chế, diện tích đất bị giới hạn bởi ranh giới đất liền trên bề mặt địa cầu.

Các tư liệu sản xuất khác có thể tăng về số lượng, chế tạo lại tuỳ theo nhu cầu của xã hội.

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt (tt)

◆ **Tính không đồng nhất:** Đất đai không đồng nhất về chất lượng, hàm lượng các chất dinh dưỡng, các tính chất lý, hoá, v.v... trong đất.

Các tư liệu sản xuất khác có thể đồng nhất về chất lượng, quy cách, tiêu chuẩn (mang tính tương đối do quy trình công nghệ quyết định).

◆ **Tính không thay thế:** Thay thế đất bằng tư liệu khác là việc không thể làm được. *Các tư liệu sản xuất khác, tuỳ thuộc vào mức độ phát triển của lực lượng sản xuất có thể được thay thế bằng tư liệu sản xuất khác hoàn thiện hơn, có hiệu quả kinh tế hơn.*

Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt (tt)

◆ **Tính cố định vị trí:** Đất đai hoàn toàn cố định vị trí trong sử dụng.

Các tư liệu sản xuất khác được sử dụng ở mọi chỗ, mọi nơi, có thể di chuyển trên các khoảng cách khác nhau tùy theo sự cần thiết.

◆ **Tính vĩnh cửu:** Đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh cửu. Nếu biết sử dụng hợp lý, đặc biệt là trong sản xuất nông - lâm nghiệp, đất sẽ không bị phá hỏng, ngược lại có thể tăng tính chất sản xuất (độ phì nhiêu) cũng như hiệu quả sử dụng đất.

Các tư liệu sản xuất khác đều bị hư hỏng dần, hiệu ích sử dụng giảm và cuối cùng bị loại khỏi quá trình sản xuất.

b. Vai trò của đất đai đối với các ngành kinh tế

◆ Đối với các ngành phi nông nghiệp

➢ Đất đai giữ vai trò thụ động với chức năng là cơ sở không gian và vị trí để hoàn thiện quá trình lao động, là kho tàng dự trữ trong lòng đất (các ngành khai khoáng).

➢ Quá trình sản xuất và sản phẩm được tạo ra không phụ thuộc vào đặc điểm độ phì nhiêu của đất, chất lượng thảm thực vật và các tính chất tự nhiên có sẵn trong đất.

b. Vai trò của đất đai đối với các ngành kinh tế (tt)

◆ Đối với ngành nông nghiệp

- Đất là cơ sở không gian, điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của ngành nông nghiệp, là yếu tố tích cực của sản xuất.

- Đất là đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của con người trong quá trình sản xuất nông nghiệp.

- Đất tham gia tích cực vào quá trình sản xuất, cung cấp cho cây trồng nước, không khí và các chất dinh dưỡng cần thiết để cây trồng sinh trưởng và phát triển. Năng suất và chất lượng sản phẩm phụ thuộc rất nhiều vào độ phì nhiêu của đất.

☞ ***Hiệu quả sản xuất nông nghiệp phụ thuộc trực tiếp vào chất lượng của đất đai.***

1.3. ĐẶC ĐIỂM ĐẤT ĐAI VÀ Ý NGHĨA KINH TẾ

ĐẶC ĐIỂM ĐẤT ĐAI VÀ Ý NGHĨA KINH TẾ ĐỐI VỚI VIỆC SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN ĐẤT

- Đặc tính không thể sản sinh và có khả năng tái tạo của đất đai.
- Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt gắn liền với hoạt động sản xuất của con người.
- Đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai.
- Tính đa dạng và phong phú của đất đai.

a. Đặc tính không thể sản sinh và có khả năng tái tạo

➢ Phải hết sức tiết kiệm đất đai, xem xét kỹ lưỡng khi bố trí sử dụng các loại đất.

➢ Phải chú ý ứng dụng tiến bộ kỹ thuật để tăng khả năng phục hồi và tái tạo của đất đai.

◆ Đặc tính không thể tái sinh

➢ Đất đai có vị trí cố định, không di chuyển được, diện tích có hạn trên phạm vi toàn cầu và phạm vi từng quốc gia. Đất đai không thể sản sinh thông qua sản xuất.

☛ Đặc tính này gây nên tác dụng hạn chế đối với quá trình sản xuất và đời sống.

◆ Đặc tính có khả năng tái tạo

➢ Độ phì là một thuộc tính tự nhiên của đất và là yếu tố quyết định chất lượng đất.

➢ Độ phì là một đặc trưng về chất gắn liền với đất, thể hiện khả năng cung cấp thức ăn, nước cho cây trồng sinh trưởng và phát triển.

➢ Khả năng phục hồi và tái tạo của đất chính là khả năng phục hồi và tái tạo độ phì thông qua tự nhiên hoặc do tác động của con người.

b. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt gắn liền với hoạt động sản xuất của con người.

- Đất đai trở thành tư liệu sản xuất không thể thiếu được của con người trong quá trình sản xuất.

- Tác động của con người vào đất đai thông qua hoạt động sản xuất là rất đa dạng, phong phú với nhiều hình thức khác nhau, trực tiếp hay gián tiếp nhằm khai thác triệt để đất đai phục vụ cho nhu cầu, lợi ích của mình.

- Tất cả những tác động của con người làm cho đất đai từ một sản phẩm tự nhiên trở thành một sản phẩm của lao động, gắn liền với hoạt động sản xuất của con người.

c. Đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai.

- Chế độ chiếm hữu ruộng đất và biến quyền sở hữu đất đai thành sở hữu tư nhân là một quá trình phát triển lâu dài, gắn liền với lịch sử của từng vùng trên trái đất hay mỗi quốc gia.
- Đất đai là sản phẩm của tự nhiên, con người khai phá và chiếm hữu thành tài sản chung của cộng đồng. Nhà nước ra đời, chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất xuất hiện.

c. Đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai (tt)

- Quyền sở hữu đất đai không chỉ đem lại lợi ích kinh tế, quan trọng hơn nó còn đem lại địa vị xã hội và quyền lực chính trị, ai nắm nhiều ruộng đất thì vừa giàu có, vừa là người có uy lực chính trị.
- Ngày nay, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định "Đất đai thuộc quyền sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý". Người sử dụng đất phải đóng thuế cho Nhà nước.

d. Tính đa dạng và phong phú của đất đai

- Tính đa dạng của đất đai trước hết do đặc tính tự nhiên và sự phân bố cố định của đất đai trên nhiều vùng lãnh thổ nhất định, gắn liền với điều kiện hình thành đất quyết định, làm cho đất có nhiều chủng loại khác nhau.

- Tính phong phú của đất đai nói lên một loại đất có thể sử dụng theo nhiều mục đích khác nhau, phục vụ cho nhiều nhu cầu và lợi ích khác nhau của con người.

- Bên cạnh đó, tính đa dạng và phong phú của đất đai còn thể hiện ở chủng loại sinh vật có trong đất.

1.4. SỰ CẦN THIẾT CỦA KHOA HỌC KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT

a. Vị trí môn học kinh tế tài nguyên đất

- Đất đai bị giới hạn bởi bề mặt của quả địa cầu và trong lãnh thổ của từng quốc gia.
- Sự hạn hẹp về bề mặt diện tích đất đai, cùng với sự hạn chế trong việc khai thác tiềm năng đất đai do TBKT và việc ứng dụng chúng vào khai thác đất đòi hỏi con người phải biết tính toán, đánh giá đầy đủ về đất đai không chỉ về mặt kỹ thuật mà cả mặt kinh tế của đất đai.
- Khoa học kinh tế tài nguyên đất đóng vai trò xứng đáng trong hệ thống khoa học kinh tế vì tài nguyên đất đai chiếm vị trí quan trọng trong sự giàu có và làm tăng nguồn của cải của xã hội đối với mỗi quốc gia.

b. Nhiệm vụ nghiên cứu của môn học kinh tế đất

- Nghiên cứu những tính quy luật chung trong việc sử dụng đất là cần thiết nhằm trang bị những kiến thức chung nhất về kinh tế đất từ đó giúp ta tìm ra được những tính quy luật trong việc sử dụng đất có hiệu quả.
- Nghiên cứu những xu thế, quy luật vận động của các loại đất đai sử dụng trên phạm vi quốc gia và từng vùng lãnh thổ
- Tìm ra phương hướng, những giải pháp sử dụng có hiệu quả các loại đất đai

c. Phương pháp nghiên cứu khoa học kinh tế TN đất

- Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử
- Phương pháp phân tích chi phí lợi ích, phương pháp định lượng
- Phương pháp thống kê, phân tổ so sánh cũng được sử dụng rộng rãi và xuyên suốt trong quá trình nghiên cứu khoa học kinh tế tài nguyên đất.

c. Mối quan hệ giữa khoa học kinh tế TN đất với các mô học khác

- Các khoa học về đất: Nghiên cứu sự hình thành, nguồn gốc và tính chất của đất, phân loại đất
- Khoa học kỹ thuật NN: Nghiên cứu mối quan hệ và sự tác động của các yếu tố vật chất đối sự phát triển của cây trồng, vật nuôi
- Các khoa học kinh tế: Nghiên cứu quy luật và tính quy luật trong quan hệ giữa người và người trong quá trình sản xuất.

Bài tập cá nhân

Anh hay chị hãy trình bày khái quát về tài nguyên đất Việt Nam. Cho biết diện tích các loại hình sử dụng đất từ năm 2000 đến nay và phân tích nguyên nhân biến động của các loại đất đó qua các năm?

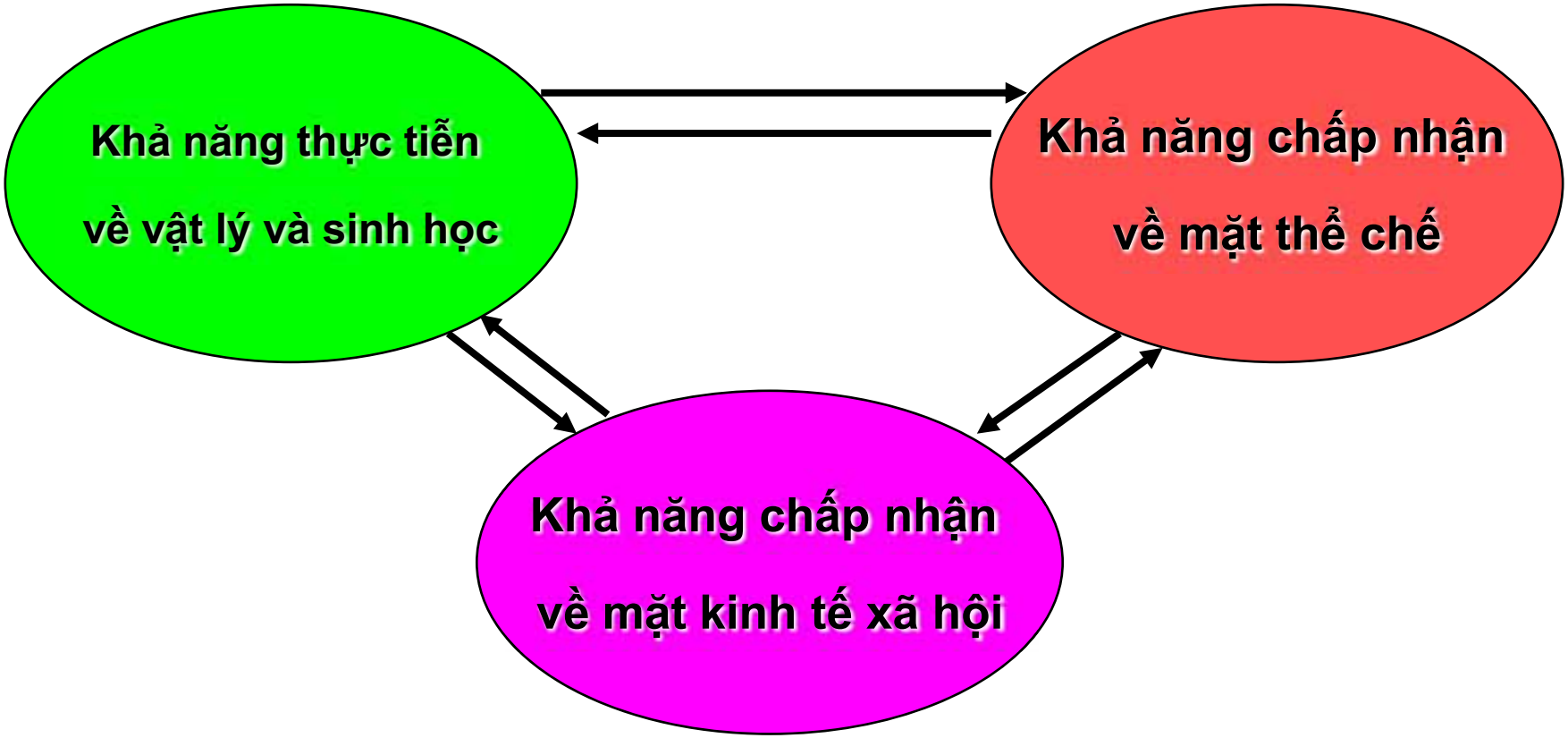
Chương 2
CƠ SỞ KHOA HỌC NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT

- MÔ HÌNH BA MẶT TRONG SỬ DỤNG ĐẤT
- LÝ THUYẾT CUNG CẦU TRONG SỬ DỤNG ĐẤT
- LÝ THUYẾT CUNG VỀ NHÀ ĐẤT
- CÁC QUY LUẬT KINH TẾ CƠ BẢN VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỰA CHỌN KINH TẾ

2.1. MÔ HÌNH BA MẶT TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

2.1.1. Khái niệm mô hình ba mặt

Quá trình sử dụng tài nguyên đất hoặc bất động sản của con người luôn luôn diễn ra dưới sự tác động của mô hình ba mặt. Mô hình ba mặt giúp sử dụng một vùng đất đạt hiệu quả và tránh rủi ro.



Mô hình 3 mặt trong sử dụng đất

Mô hình ba mặt ràng buộc các vấn đề thực tiễn về sử dụng đất là phải tuân thủ nghiêm ngặt mối quan hệ 3 chiều: *tự nhiên - kinh tế - thể chế* để đạt được các tiêu chuẩn của sự phát triển bền vững, đó là:

- Sử dụng đất phù hợp với điều kiện tự nhiên và môi trường
- Sử dụng đất nhằm đạt hiệu quả kinh tế cao
- Sử dụng đất phải tuân thủ theo pháp luật, thể chế và được xã hội chấp nhận.

2.1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình ba mặt

Nhóm các yếu tố về vật lý và sinh học

◆ Cung cấp: nguyên liệu thô, vị trí và địa bàn, điều kiện hỗ trợ về mặt địa lý, các loại sinh vật và tài nguyên khác cho mọi hoạt động của con người.

◆ Có thể trực tiếp tạo nên những thuận lợi hoặc khó khăn, trở ngại cho con người trong quá trình sử dụng đất.

◆ Tạo nên những tác động, ảnh hưởng quan trọng tới cả hai mặt:

- Tổng số tài nguyên đất có thể cung cấp.

- Tổng lượng nhu cầu của con người từ các nguồn tài nguyên đó.

2.1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình ba mặt

◆ Quan tâm đến sự hoạt động của hệ thống giá cả, giá trị, tác động đến từng chủ sử dụng đất, cùng với sự cố gắng của họ để tạo ra lợi nhuận cao trên mảnh đất của mình.

◆ Giải quyết các vấn đề: Giá trị sản xuất, thu nhập, lợi nhuận đối với các điều kiện đầu tư của quá trình sản xuất.

◆ Đặc biệt quan tâm đến các vấn đề:

- Hệ thống marketing
- Nhu cầu của người tiêu dùng
- Lưu thông vận chuyển vật tư sản phẩm…

2.1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình ba mặt

◆ Quan tâm đến môi trường pháp luật của chủ thể sử dụng đất.

◆ Môi trường pháp luật biểu hiện thông qua các văn bản pháp quy như Hiến pháp, Pháp luật, các chính sách...

◆ Các chương trình và dự án sử dụng đất phải:

- Tuân thủ theo hiến pháp và pháp luật.

- Phù hợp về chính trị và được thể chế cho phép.

- Không trái với những quy định thông thường về mặt luân lý, đạo đức và quan tâm đến thuần phong mỹ tục của địa phương, được nhân dân địa phương chấp nhận.

2.2. LÝ THUYẾT CUNG CẦU TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

Lý thuyết cầu về nhà đất

a. Khái niệm

Cầu về nhà đất là lượng nhà đất mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được lượng nhà đất đó trên thị trường.

◆ **Điều kiện xuất hiện Cầu về nhà đất**

- Có nhu cầu tiêu dùng về một dạng nhà đất nào đó mà nhu cầu đó không thể tự thoả mãn bằng các nguồn lực sẵn có của mỗi người.

- Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này.

- Phải có sự hoạt động của thị trường để nhu cầu có khả năng thanh toán có điều kiện gặp được cung và nhu cầu thực sự trở thành cầu xuất hiện trên thị trường.

b. Phân loại

◆ **Cầu về đất đai cho sản xuất**

Cầu về đất đai cho sản xuất là tổng nhu cầu mở rộng các hoạt động sản xuất dựa vào mở rộng diện tích đất đai sử dụng.

◆ **Cầu đất đai cho công nghiệp, giao thông và các công trình công cộng**

Cầu về đất đai làm địa bàn phát triển các hoạt động công nghiệp, giao thông và các công trình công cộng là cầu được xã hội hoá và đáp ứng bằng các chương trình của Chính phủ.

b. Phân loại

◆ **Cầu về nhà ở, đất xây dựng nhà ở và đất xây dựng các công trình bất động sản khác**

➢ Cầu về nhà ở, đất xây dựng nhà ở và các công trình bất động sản khác là cầu phục vụ cho các hoạt động kinh doanh thương mại và dịch vụ và ở.

➢ Cầu về đất ở và nhà ở là cầu xuất hiện rộng rãi nhất và sôi động nhất trên thị trường bất động sản.

◆ **Cầu giả tạo xuất hiện trong quan hệ thương mại do kỳ vọng của những người kinh doanh buôn bán bất động sản**

➢ Đây là loại cầu xuất hiện do hiện tượng đầu cơ buôn bán đất trên thị trường của những người kinh doanh bất động sản.

Là nhân tố căn bản làm căng thẳng thêm quan hệ về cung cầu nhà ở và làm đội giá nhà đất tăng lên tại một thời điểm nhất định.

c. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu nhà đất

◆ **Sự gia tăng dân số và các nhu cầu phát triển**

- Gia tăng dân số làm gia tăng nhu cầu về đất đai cho các hoạt động sản xuất các ngành

- Dân số tăng làm tăng quy mô gia đình dẫn đến nhu cầu về đất đai để mở rộng quy mô diện tích nhà ở và tách hộ của các hộ gia đình, nhất là các hộ trẻ tuổi.

◆ **Sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất đai**

➢ **Trong sản xuất**

Sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất giữa các hoạt động sản xuất khác nhau cũng làm nảy sinh quan hệ về cầu đất đai cho sản xuất.

➢ **Trong đời sống xã hội**

Sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất để phục vụ cho các nhu cầu xây dựng nhà ở, các công trình công cộng, phúc lợi xã hội,…góp phần làm nảy sinh cầu về đất đai cho các hoạt động này.

c. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu nhà đất (tt)

◆ Việc làm và thu nhập

➢ Việc làm

+ Việc làm ảnh hưởng chặt chẽ với thu nhập, có thể tăng khả năng thanh toán để nhận được lượng nhà đất như mong muốn.

+ Nghề nghiệp có yêu cầu về tính chất, đặc điểm của nhà ở phù hợp với yêu cầu và tính chất của công việc, nên ảnh hưởng đến cầu nhà đất nhằm thỏa mãn yêu cầu của công việc.

➢ Thu nhập

+ Thu nhập thấp nhu cầu về nhà đất giảm do các khoản thu nhập chỉ tập trung để giải quyết các nhu cầu thiết yếu của cuộc sống.

+ Thu nhập cao nhu cầu về nhà đất tăng lên rõ nét do lúc này cầu về các nhu cầu thiết yếu đã được bảo đảm, phần thu nhập sẽ được chuyển sang giải quyết về nhu cầu về nhà đất.

c. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu nhà đất (tt)

◆ **Đô thị hoá và quá trình phát triển của đô thị**

➢ Quá trình đô thị hoá là quá trình có sự thay đổi căn bản nhất về cầu nhà đất đô thị và mất cân đối cung cầu về nhà ở đô thị.

➢ Cầu về nhà đất nói riêng, thị trường nhà đất nói chung diễn biến sôi động nhất trong quá trình phát triển của đô thị hoá.

◆ **Mốt và thị hiếu nhà ở**

Mốt tiêu dùng và thị hiếu nhà ở của người dân cũng là những nhân tố làm thay đổi đáng kể cầu về nhà ở.

◆ **Sự phát triển và hoàn thiện của hệ thống cơ sở hạ tầng**

Sự phát triển và hoàn thiện về cơ sở hạ tầng làm tăng đáng kể cầu về nhà đất tại những vùng đất mà trước đây cơ sở hạ tầng chưa phát triển, không có khả năng tiếp cận.

c. Các nhân tố ảnh hưởng đến cầu nhà đất (tt)

◆ Những chính sách của Chính phủ

➢ Sự thừa nhận sở hữu tư nhân về nhà ở là một đột phá làm tăng cầu về nhà ở cho các mục đích khác nhau của người dân.

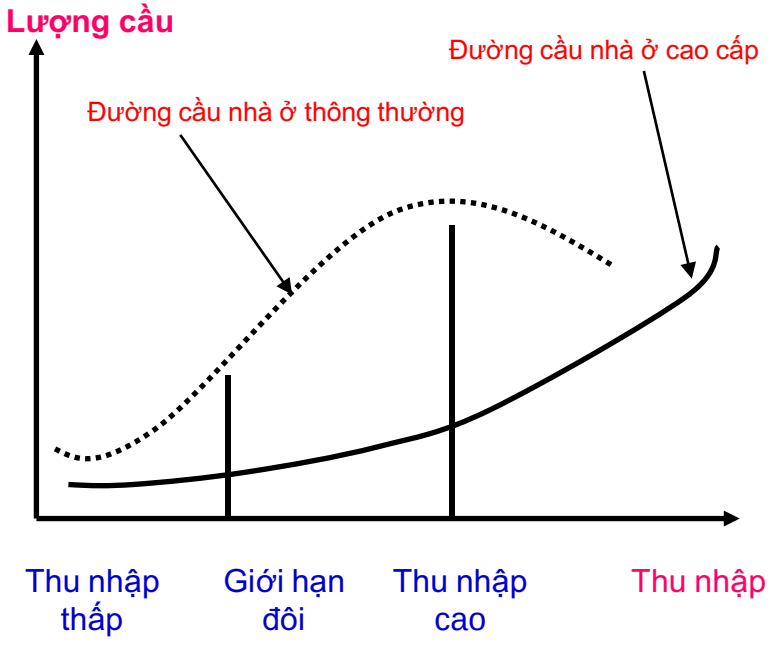
➢ Chính sách quy định về thuê nhà và bán nhà của Chính phủ cũng là tác nhân nhạy cảm đến sự thay đổi về cầu thuê nhà hay cầu mua nhà đất.

➢ Những quy định của Chính phủ và chính quyền địa phương về nhà ở và đất ở cũng có thể làm triệt tiêu hoặc khơi dậy cầu về nhà ở và đất ở.

➢ Chính sách tiền tệ cũng có tác động mạnh mẽ đến khả năng thanh toán của người dân, từ đó ảnh hưởng đến cầu về nhà đất.

d. Phương pháp xác định cầu và độ co giãn của cầu nhà đất.

Phương pháp xác định cầu nhà đất



Đồ thị 1: Mối quan hệ thu nhập và cầu nhà ở

- **Tổng nhu cầu về nhà ở có thể được xác định như sau:** $AD = N \times Dmin$

Trong đó: **AD: Tổng cầu nhà đất.**

N: Tổng số dân (hoặc tổng số hộ).

Dmin: Định mức sử dụng nhà đất tối thiểu trung bình.

- **Việc xác định cầu về nhà đất tại mỗi thời điểm có thể căn cứ vào:**

- Quy mô và kết cấu của các nhóm dân cư.

- Tình trạng nhà ở hiện tại.

- Ngân quỹ tích luỹ cho việc thay đổi, cải tạo chỗ ở, giá cả nhà ở hiện tại và mua bán, trao đổi nhà ở diễn ra trên thị trường.

Độ co giãn của cầu nhà đất

◆ Khái niệm

Độ thay đổi của cầu về nhà ở so với độ thay đổi của các yếu tố xác định được gọi là độ co giãn của cầu về nhà đất.

◆ Công thức tính

$$E_Y^D = \frac{\%\triangle D_i}{\%\triangle Y_i}$$

Trong đó:

- EY: Hệ số co giãn của cầu nhà đất so với yếu tố Y.

- D_i: Tỷ lệ % mức thay đổi về cầu nhà đất khi biến số Y thay đổi.

- Y_i: Tỷ lệ % mức thay đổi của biến số Y.

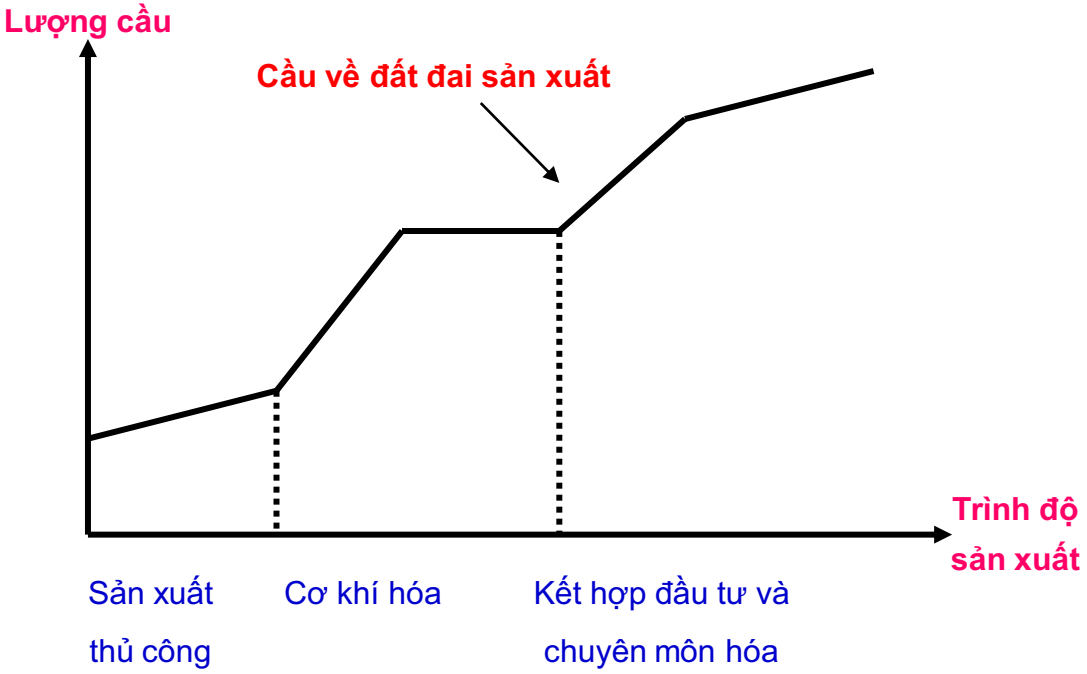
Độ co giãn của cầu nhà đất

➢ **Độ co giản của cầu so với trình độ sản xuất**

Trong giai đoạn chuyển giao giữa các trình độ sản xuất, giữa các phương thức kinh doanh, độ co giãn của cầu là rất lớn.

Khi đó, độ co giãn của cầu sẽ phụ thuộc vào sự thay đổi của công nghệ và tính chất chuyên môn hoá của sản xuất.

Sự gia tăng của mức độ đầu tư công nghệ canh tác tiên tiến, của tỷ trọng chuyên môn hoá sẽ là các biến số quyết định mức gia tăng tương ứng của cầu về đất đai sản xuất.



Đồ thị 2: Mối liên hệ giữa lượng cầu đất đai và trình độ sản xuất

Độ co giãn của cầu nhà đất

➢ Độ co giãn của cầu về đất ở và nhà ở

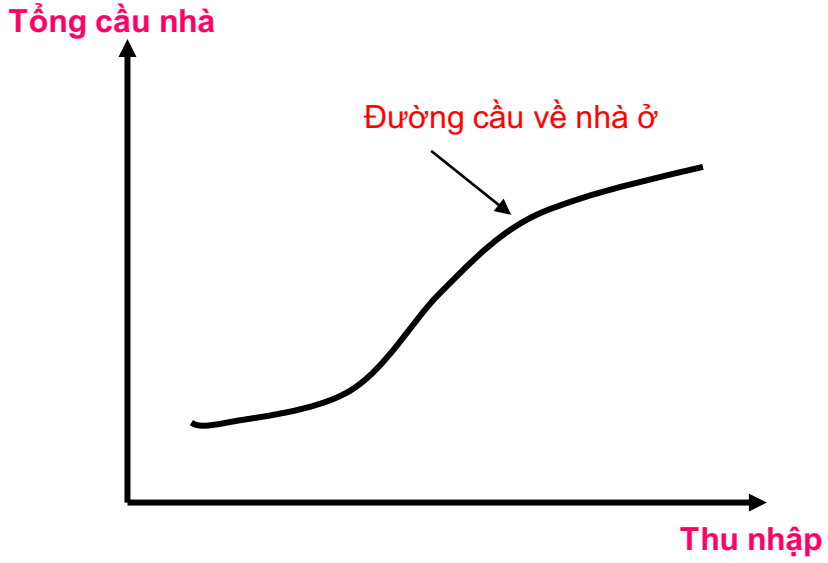
Yếu tố này phụ thuộc rất lớn vào các biến số: quy mô gia đình, thu nhập và giá cả.

- Độ co giãn của cầu nhà ở so với quy mô gia đình là quan hệ so sánh giữa tỷ lệ tăng về cầu so với tăng số người trong mỗi gia đình.

- Độ co giãn của cầu nhà ở so với thu nhập được xác định là tốc độ biến thiên của cầu so với tốc độ thay đổi của thu nhập.

- Độ co giãn của cầu nhà đất đối với giá cả là quan hệ so sánh giữa tốc độ biến động của cầu so với tốc độ biến thiên của giá cả nhà ở.

Đồ thị 3: Quan hệ giữa quy mô gia đình và cầu về đất.



Đồ thị 4: Quan hệ giữa mức thu nhập và tổng cầu nhà ở.

2.3. LÝ THUYẾT VỀ CUNG NHÀ ĐẤT

a. Khái niệm về cung nhà đất

Cung nhà đất trên thị trường là một lượng nhà đất sẵn sàng đưa ra trao đổi trên thị trường tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định.

◆ Để các nguồn nhà đất trở thành nguồn cung nhà đất trên thị trường cần có các điều kiện sau:

➢ Quỹ nhà đất phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường.

➢ Chủ sở hữu quỹ nhà đất có nhu cầu bán, tức là sẵn sàng chuyển giao nhà đất đó cho người khác với mức giá thích hợp nào đó.

➢ Giá cả để thực hiện quyền chuyển giao tài sản phải phù hợp với giá mặt bằng chung (phù hợp với khả năng thanh toán và chấp nhận của thị trường).

➢ Phải có thị trường nhà đất xuất hiện và quỹ nhà đất đó tham gia vào giao dịch trên thị trường là được thừa nhận.

b. Những nhân tố hưởng đến cung nhà đất

◆ **Quỹ nhà đất trong quy hoạch**

Nhà nước thực hiện quy hoạch và phân định các vùng đất đai cho các mục đích sử dụng khác nhau, làm tăng cung đất ở và cũng đồng nghĩa với tăng cung về nhà ở.

Tổng cung về nhà đất trước hết phụ thuộc vào quỹ đất được quy hoạch dùng cho xây dựng dân dụng.

◆ **Sự phát triển của hệ thống cơ sở hạ tầng**

Sự phát triển của hệ thống cơ sở hạ tầng có tác dụng rất lớn đến cung nhà đất, có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của nhà đất hiện có.

b. Những nhân tố hưởng đến cung nhà đất (tt)

◆ **Các yếu tố đầu vào và chi phí phát triển nhà ở**

➢ Nếu các nguyên vật liệu cho xây dựng nhà ở sẵn có thì khả năng và tốc độ phát triển của ngành xây dựng nhà ở mạnh hơn (và ngược lại).

➢ Nếu giá cả các nguyên vật liệu xây dựng hạ thì giá thành xây dựng cũng thấp và khả năng cung nhà ở với giá hạ sẽ được mở rộng (và ngược lại).

➢ Yếu tố công nghệ và kỹ thuật xây dựng ảnh hưởng rất lớn đến chất lượng nhà ở, từ đó ảnh hưởng đáng kể đến cung nhà đất, nhất là tại những vùng có điều kiện tự nhiên đặc thù.

b. Những nhân tố hưởng đến cung nhà đất (tt)

◆ **Chính sách và pháp luật của Nhà nước**

➢ **Việc quy định rõ ràng và xác lập rộng rãi các quyền đối với các nguồn đất đai và nhà ở là điều kiện để nguồn này sẵn sàng và có đầy đủ điều kiện tham gia vào thị trường nhà đất hợp pháp.**

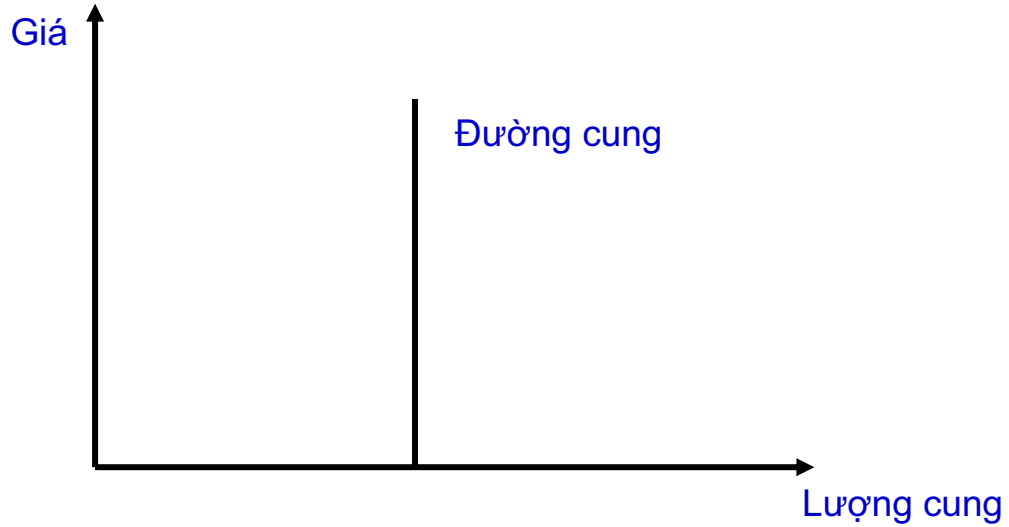
➢ **Sự hợp pháp hoá về các quyền sở hữu và sử dụng nhà đất cùng với việc thừa nhận và cho hoạt động công khai thị trường nhà đất cũng là một nhân tố tác động rất lớn đến lượng cung và cầu về nhà đất.**

➢ **Chính sách đầu tư phát triển CSHT và mở rộng phạm vi đô thị của Chính phủ có những tác động trực tiếp đến cung về nhà đất.**

c. Độ co giãn của cung nhà đất

➢ **Đất đai có nguồn gốc từ tự nhiên, dù các yếu tố sản xuất có thay đổi theo chiều hướng nào thì số lượng đất đai vẫn không thay đổi. Vì vậy, tổng cung về đất đai nói chung là một dạng đường cung hoàn toàn không co giãn.**

Trong trường hợp này, đường tổng cung về đất đai là một đường thẳng đứng vuông góc với trục hoành. (Đồ thị 5)

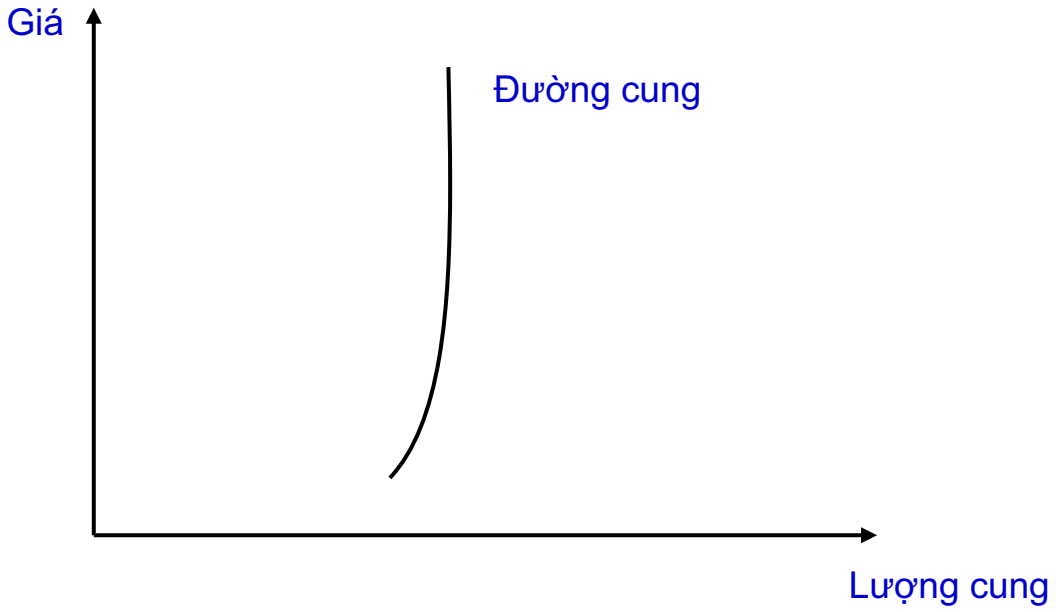


Đồ thị 5: Mức cung cố định với mọi mức giá thay đổi.

c. Độ co giãn của cung nhà đất

➢ **Trong những phạm vi và hoàn cảnh nhất định cung về nhà đất là một hàm co giãn đối với giá cả, nhất là trong trường hợp giá cả trao đổi tăng lên.**

Tuy nhiên, độ co giãn của cung nhà đất so với giá cả nói chung là tương đối nhỏ, do vậy hàm cung nhà đất trên thực tế là một đường tương đối dốc. (Đồ thị 6)



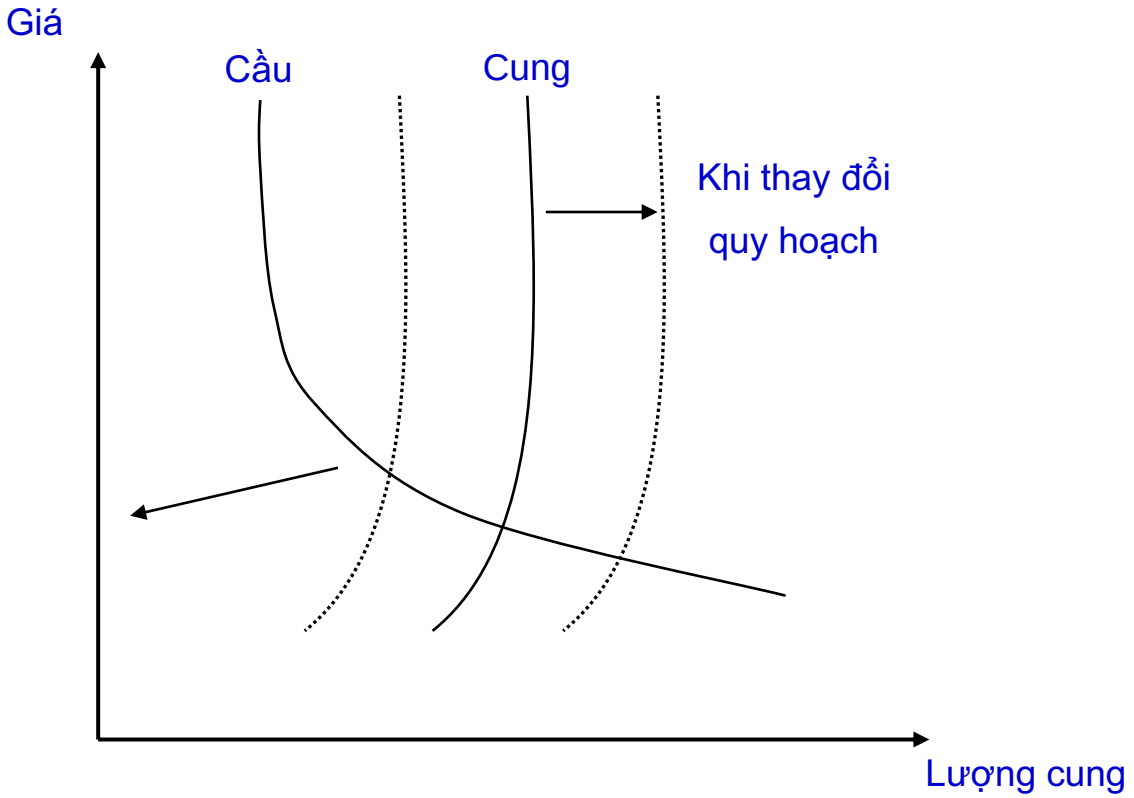
Đồ thị 6: Mức cung thay đổi khi giá thay đổi

➢ **Khi không có những thay đổi về các tác nhân ảnh hưởng đến cung về nhà đất thì lượng cung sẽ vận động trên đường cung định trước.**

➢ **Cầu nhà ở có độ co giãn cao với giá cả nên đường cầu thường có độ dốc nhỏ.**

☛ **Khi cung nhà đất thay đổi theo đường cong có độ dốc lớn thì chỉ cần một sự thay nhỏ về lượng cung sẽ dẫn đến sự thay đổi đáng kể về mức giá cả.**

d. Sự dịch chuyển đường cung nhà đất



Đồ thị 7: Sự dịch chuyển của đường cung nhà đất

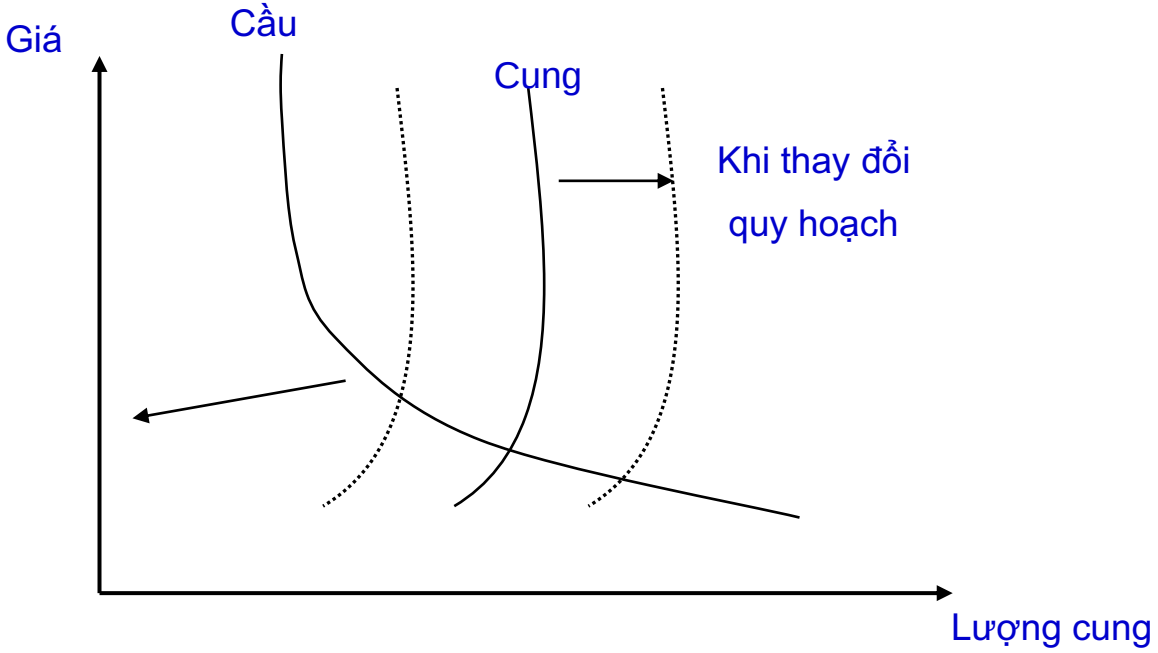
◆ **Những tác nhân làm dịch chuyển đường cung nhiều nhất phải kể đến các chính sách của Chính phủ về vấn đề nhà đất:**

➢ **Những chính sách có liên quan đến quản lý XD nhà ở như: cấp phép XD, các quy định về tiêu chuẩn hoá XD nhà ở và đất ở…thường làm đường cung dịch về bên trái.**

➢ **Việc mở rộng quy hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm đường cung dịch chuyển về bên phải.**

☛ **Như vậy: Sự can thiệp có hiệu lực nhất của Chính phủ vào thị trường nhà đất chính là sự can thiệp vào những thể chế làm thay đổi đường cung.**

d. Sự dịch chuyển đường cung nhà đất



Đồ thị 7: Sự dịch chuyển của đường cung nhà đất

2.4. CÁC QUY LUẬT KINH TẾ CƠ BẢN VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỰA CHỌN KINH TẾ

2.4.1. Quy luật khan hiếm

- Dân số ngày càng tăng nhanh, tốc độ phát triển kinh tế ngày càng mạnh mẽ dẫn đến nhu cầu sử dụng các nguồn tài nguyên ngày càng to lớn, dẫn đến hiện tượng ngày càng khan hiếm nguồn tài nguyên.

- Phải nghiêm túc và cố gắng thực hiện tốt nhất việc lựa chọn giải pháp kinh tế tối ưu, khi lựa chọn phải luôn nhớ đến vấn đề giới hạn của nguồn lực, sự khan hiếm và cạn kiệt của tài nguyên.

2.4.2. Quy luật hiệu suất cận biên giảm dần

Quy luật này biểu thị mối quan hệ giữa lượng đầu vào và đầu ra của quá trình sản xuất.

Trong quá trình sản xuất, khi một yếu tố đầu vào tăng còn yếu tố đầu vào khác lại hạn chế thì đến một lúc nào đó, mức tăng sản lượng đầu ra sẽ giảm đi khi tăng thêm một đơn vị đầu vào.

☛ Người ta gọi là quy luật hiệu suất cận biên giảm dần.

2.4.3. Quy luật chi phí cơ hội gia tăng

◆ Chi phí cơ hội là phần lợi ích bị mất đi khi chúng ta quyết định chọn đối tượng này mà không chọn đối tượng khác. Giá trị mất đi bằng giá trị của đối tượng không được lựa chọn.

◆ Trong sử dụng nguồn lực ở điều kiện có hạn, để sản xuất một sản phẩm A chúng ta ngày càng phải hy sinh nhiều sản phẩm B nào đó.

☛ Người ta gọi là quy luật chi phí cơ hội gia tăng.

CHƯƠNG 3

PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ ĐẤT

3.1. LỢI THẾ TUYỆT ĐỐI

*** Xét ví dụ:**

Để sản xuất được một đơn vị sản phẩm của 2 loại hàng hoá là gạo và cà phê, chi phí sản xuất cho mỗi đơn vị sản phẩm mỗi loại ở hai quốc gia như sau (tính bằng đơn vị chi phí)

	Quốc gia A	Quốc gia B
Gạo	1	3
Cà phê	4	2

Trong ví dụ trên, xét về yếu tố chi phí để cùng sản xuất ra một đơn vị sản phẩm: quốc gia A có chi phí sản xuất 1 đơn vị sản phẩm Gạo ít hơn so với quốc gia B nên chúng ta thấy quốc gia A có lợi thế hơn quốc gia B về sản xuất gạo. Đây là lợi thế tuyệt đối vì chi phí sản xuất gạo ở bên A rẻ hơn.

Ngược lại với Cà phê thì quốc gia B lại có lợi thế tuyệt đối.

Lợi thế tuyệt đối về sản xuất sản phẩm là do tác động thuận lợi của điều kiện tự nhiên hoặc nhân tạo của quốc gia, vùng lãnh thổ đưa lại làm cho việc sản xuất các sản phẩm hàng hoá ở quốc gia hay vùng đó có giá thành rẻ hơn so với các nước khác, vùng khác.

3.2. LỢI THẾ TƯƠNG ĐỐI

◆ Xét ví dụ:

Qua bảng 1 ta thấy:

➢ Xét theo chi phí sản xuất thì chi phí sản xuất thép và quần áo của Việt Nam đều cao hơn Nga, Nga có lợi thế tuyệt đối so với Việt Nam về sản xuất 2 mặt hàng trên.

☛ Việt Nam không có khả năng xuất khẩu sản phẩm nào sang Nga.

Qua bảng 2 ta thấy: Theo chi phí so sánh:

➢ Chi phí sản xuất thép của VN cao hơn Nga: để sản xuất 1 đơn vị thép, VN cần 5 đv quần áo, trong khi Nga chỉ cần 4.

➢ Để sản xuất 1 đv quần áo, VN chỉ cần 1/5 đơn vị thép, trong khi Nga cần 1/4.

☛ Điều này cho thấy VN hoàn toàn có thể xuất khẩu quần áo sang Nga và nhập khẩu thép từ họ. Việc trao đổi có thể có lợi ích cho cả 2 nước.

Bảng 1: Chi phí sản xuất

Đơn vị tính: đv chi phí

	1 đv thép	1 đv quần áo
Nga	16	4
Việt Nam	25	5

Bảng 2: Chi phí so sánh

Đơn vị tính: đv chi phí

	1 đv thép /1đv quần áo	1 đv quần áo /1 đv thép
Nga	4	1/4
Việt Nam	5	1/5

3.2. LỢI THẾ TƯƠNG ĐỐI

Trong ví dụ tại bảng 2 ta nói: Việt Nam có lợi thế tương đối so với Nga về sản xuất quần áo.

Lợi thế tương đối (lợi thế so sánh) được phát biểu như sau**:** " Mỗi quốc gia sẽ được lợi khi chuyên môn hóa sản xuất và xuất khẩu những hàng hóa mà mình có thể sản xuất với chi phí tương đối thấp (hay tương đối có hiệu quả hơn các nước khác).

Ngược lại, mỗi quốc gia sẽ được lợi nếu nhập khẩu những hàng hóa mà mình có thể sản xuất với chi phí tương đối cao (hay tương đối không hiệu quả bằng các nước khác).

Thuyết lợi thế tương đối được ứng dụng trong các điều kiện chủ yếu:

- Mỗi vùng có khối lượng tài nguyên cố định được coi là loại đầu vào duy nhất và quyết định sản lượng tối đa loại sản phẩm có thể làm ra được.
- Do trình độ kỹ thuật sản xuất khác nhau làm cho chi phí sản xuất tương đối ở mỗi vùng (hoặc mỗi nước) khác nhau, nghĩa là có sự chênh lệch về năng suất lao động tương đối.
- Không có hiệu quả kinh tế theo quy mô nên chi phí sản xuất của đơn vị sản phẩm không biến động theo sản lượng.
- Khối lượng tài nguyên được sử dụng hết.
- Trong thương mại không có chi phí vận chuyển, chi phí giao dịch thị trường luôn luôn có cạnh tranh.

3.4. CHI PHÍ CƠ HỘI TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

a. Khái niệm

Chi phí cơ hội là những lợi ích mất đi khi chọn phương án này mà không chọn phương án khác. Trong **sản xuất**, đó là số lượng các **hàng hóa khác** cần phải bỏ đi để có thêm một đơn vị **hàng hóa mới** nào đó.

Mỗi một hoạt động đều có một **chi phí cơ hội.**

Ví dụ 1:

Khi một người nào đó đầu tư 10.000 USD vào **xây văn phòng cho thuê** thì chính người đó đã bỏ lỡ cơ hội được hưởng tiền lãi nếu gửi 10.000 USD vào **ngân hàng** như một khoản tiền **tiết kiệm**. Chi phí cơ hội của dự án đầu tư 10.000 USD vào **xây văn phòng cho thuê** chính là khoản lãi tiết kiệm đáng ra có thể có được nếu gửi ngân hàng.

Ví dụ 2

Một hecta ruộng đang trồng Lạc, mỗi vụ cho thu hoạch 1,7 tấn/ha. Người dân dưới sự tư vấn của cán bộ kỹ thuật đã mạnh dạn chuyển sang trồng rau để cung cấp cho nhu cầu ngày càng cao của người dân. Như vậy, chi phí cơ hội để trồng rau trên 1ha ruộng đó chính là 1,7 tấn Lạc, hay chính là sản lượng của Lạc nếu tiếp tục được trồng trên đó.

◆ **Trong sử dụng đất:**

Chi phí cơ hội của một diện tích đất đai để sản xuất một loại sản phẩm A chính là sản lượng hoặc giá trị sản lượng của loại sản phẩm B trên diện tích đó bị bỏ đi để thay thế bằng loại A.

Ý nghĩa

Nắm bắt được chi phí cơ hội giúp cho chính quyền, nhà sản xuất và các doanh nghiệp lựa chọn và quyết định được các chính sách cũng như các loại hình sản xuất có hiệu quả nhất và hợp lý nhất.

3.5. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG KINH TẾ ĐẤT

3.5.1. Khái niệm

◆ **Phân tích tài chính** là việc đánh giá một kế hoạch sử dụng đất hay một phương án quy hoạch sử dụng đất trên quan điểm một người hoặc một tổ chức đầu tư và khai thác sử dụng đất gọi chung là doanh nhân.

☛ **Phân tích tài chính** nhằm giải quyết vấn đề kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất có đảm bảo được vốn theo yêu cầu và có khả năng trả được vốn đầu tư không?

3.5.2. Mục tiêu, trình tự

◆ **Mục tiêu:**

- Đảm bảo kích thích được người sử dụng đất và các tổ chức sử dụng đất.

- Đánh giá ảnh hưởng tài chính của kế hoạch, phương án, dự án quy hoạch tới người sử dụng đất.

- Cung cấp một kế hoạch tài chính phù hợp.

- Xác định các yêu cầu tài chính của những người tham gia đầu tư như một tổng thể.

- Đánh giá khả năng quản lý tài chính.

◆ **Trình tự:**

- Xác định các khoản chi phí và thu nhập (hoặc lợi ích) của dự án và lập dòng tiền qua các thời gian.

- Tính giá trị tương đương của chi phí, thu nhập và dòng tiền theo thời gian.

- Xác định phương pháp phân tích và lựa chọn kế hoạch, phương án quy hoạch, dự án đầu tư.

3.5.3. Tính giá trị theo thời gian của dòng tiền (giá trị tương đương của dòng tiền)

a. Thời gian là tiền

◆ **Về mặt đầu tư**: nếu nhận tiền hôm nay thì có thể đầu tư vào chỗ khác hoặc cho vay, gửi tiết kiệm để có lãi. Như vậy số tiền gốc sẽ được cộng với một số lãi trong tương lai.

◆ **Về mặt tiêu dùng**: mọi người đều muốn có tiền hôm nay để mua các hàng hoá, dịch vụ hơn là sau này.

Trong phân tích, đánh giá tài chính, muốn so sánh và đánh giá số thu chi xuất hiện ở các thời điểm khác nhau phải chuyển chúng về cùng một thời điểm nào đó theo một tiêu chuẩn qui định.

Quá trình trên gọi là tìm giá trị tương đương của tiền.

b. Các khái niệm về lãi

◆ Lãi tức (interest)

Lãi tức còn gọi là tiền lời, lãi tức được tính như sau:

Lãi tức = Tổng vốn tích luỹ - Vốn gốc ban đầu

◆ Lãi suất (interest rate)

Khi lãi tức biểu thị theo tỷ lệ phần trăm đối với số vốn ban đầu trong một đơn vị thời gian thì được gọi là lãi suất.

Lãi suất = (lãi tức trong một đơn vị thời gian / vốn gốc) x 100

◆ Sự tương đương

Từ lãi suất chúng ta có thể thiết lập khái niệm tương đương. Đó là những số tiền khác nhau ở các thời điểm khác nhau có thể bằng nhau về giá trị kinh tế.

Ví dụ:

Nếu lãi suất là 12% trên 1 năm thì một triệu đồng hôm nay sẽ tương đương với 1,12 triệu đồng sau 1 năm.

Tổng tiền tích luỹ = 1 (triệu) + (1 x 12%) = 1,12 (triệu đồng)

b. Các khái niệm về lãi

◆ Lãi tức đơn (Simple interest)

Khi lãi tức chỉ tính theo số vốn gốc mà không tính thêm lãi tức luỹ tích, phát sinh từ lãi ở các thời đoạn trước, người ta gọi là lãi tức đơn.

$$I = P * r * T$$

Trong đó:

P: Số vốn gốc (hay giá trị hiện tại)

r: Lãi suất đơn tính theo thời đoạn (tháng, năm,..)

T: Số thời đoạn vay

◆ Lãi tức ghép (Compound interest)

Trong tính toán lãi tức ghép, lãi tức ở mỗi thời đoạn được tính theo số vốn gốc và cả tổng số tiền lãi luỹ tích được trong các thời đoạn trước đó.

Như vậy, lãi tức ghép phản ánh được hiệu quả giá trị theo thời gian của đồng tiền cho cả phần tiền lãi trước đó.

Lãi tức ghép

Tổng vốn tích lũy (giá trị tương lai) được tính theo công thức:

$$F = P + I = P + PrT = P(1+rT)$$

Nếu P là vốn gốc và r là lãi suất ghép tính theo năm và ghép lãi theo năm.

Đến cuối năm thứ 1 tổng vốn tích lũy sẽ là: $P1 = P(1+r)$

Cuối năm thứ 2: $P2 = P1(1+r) = P(1+r)^2$

Cuối năm thứ 3: $P3 = P1(1+r) = P(1+r)^3$

Tương tự, đến cuối năm thứ n: $Pn = P1(1+r) = P(1+r)^n$

Pn = F = giá trị tương lai của giá trị hiện tại P sau n năm.

Ví dụ: Nếu số tiền **1000$** được đầu tư với lãi suất ghép là **8%/năm**, ghép lãi theo năm thì sau **5 năm**, tổng vốn tích lũy (gồm cả vốn lẫn lãi) sẽ là bao nhiêu?

Giải:

$$F = P(1+r)^n = 1000(1+0.08)^5 = 1469.33\$$$

Nếu r là lãi suất đơn thì:

$$F = P(1+rt) = 1000(1+0.08\times5) = 1400\$$$

3.5. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH CHI PHÍ - LỢI ÍCH

3.5.1. Đặt vấn đề

◆ **Lợi ích (benefits)** là một thuật ngữ mà các nhà kinh tế thường hay sử dụng, nó là phần lợi nhuận mà con người nhận được khi thực hiện một quá trình trao đổi nào đó.

◆ **Chi phí (Cost)** là khoản tiền mà con người phải bỏ ra để mua bán, trao đổi, thuê mướn các khâu cần thiết cho quá trình sản xuất như: yếu tố lao động, máy móc, nhiên liệu, nguyên liệu đầu vào, tiền thuê đất...

◆ **Phân tích chi phí - lợi ích (CP - LI)** là một biện pháp giúp cho các nhà ra quyết định đưa ra những chính sách hợp lý về sử dụng bền vững các nguồn tài nguyên khan hiếm, làm giảm hoặc loại bỏ những tác động tiêu cực phát sinh trong các chương trình, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

3.5.1. Đặt vấn đề

- Vấn đề sử dụng đất được xem như là một dự án đầu tư trong đó chúng ta đặc biệt cần quan tâm đến việc phân tích giữa chi phí và lợi ích.

- Phân tích đồng thời chi phí và lợi ích giúp chúng ta đưa ra được những quyết định có lợi nhất cho việc sử dụng một vùng đất đã được quy hoạch.

- Phân tích chi phí - lợi ích là một công cụ chính sách cho phép các nhà hoạch định chính sách lựa chọn giữa các giải pháp thay thế có tính cạnh tranh với nhau để có được hiệu quả sử dụng đất tốt nhất.

3.5.2. Trình tự tiến hành phân tích chi phí - lợi ích

a. Xác định các biện pháp thay thế

◆ Phân tích chi phí - lợi ích là một công cụ chính sách cho phép các nhà hoạch định chính sách lựa chọn các giải pháp thay thế tốt nhất để mang lại cho xã hội lợi ích thực cao nhất có thể có.

☛ Từ các giải pháp này sẽ cho phép nhà chính sách lựa chọn các mô hình cho các kế hoạch quản lý hoặc phân bổ nguồn lực và giữa chúng sẽ có sự cạnh tranh với nhau.

◆ Cần phải lập một danh mục đầy đủ về các lợi ích và các khoản chi phí có thể phát sinh trong quá trình thực hiện một giải pháp thay thế, tức là phân định rạch ròi tất cả các khoản lợi ích và chi phí có ảnh hưởng đến mỗi thành viên trong xã hội khi thực hiện dự án.

➢ Danh mục các lợi ích cũng cần được kể ra, bao gồm:

- Tăng thu nhập trực tiếp nhờ chuyển sang mục đích sử dụng khác (giải pháp thay thế khác).

- Sự tăng thu nhập gián tiếp nhờ việc chuyển đổi trên.

➢ Danh mục liệt kê đối với các khoản chi phí bao gồm:

- Vốn đầu tư

- Tiền lương

- Những chi phí khác…

c. Đánh giá chi phí và lợi ích

◆ Đánh giá chi phí và lợi ích của các giải pháp đã được xác định là việc định giá bằng tiền các chi phí và lợi ích do các giải pháp mang lại.

➢ Đối với những mặt hàng được trao đổi trên thị trường, giá trị của nó có thể được tính đơn giản bằng cách nhân số lượng của mặt hàng đó với giá thị trường của nó.

☛ Nên sử dụng giá thị trường thế giới đối với các mặt hàng được trao đổi trên thị trường thế giới để có tính chính xác trong định giá các mặt hàng hơn.

➢ Đối với những yếu tố ảnh hưởng không có giá thị trường, để đánh giá chúng thường người ta phải sử dụng giá tham khảo.

d. Tính toán giá trị của các chỉ tiêu liên quan

◆ Mục đích: Làm căn cứ phục vụ cho việc so sánh giữa các giải pháp được nêu ở bước liệt kê các phương án.

◆ Những chỉ tiêu thông dụng nhất được sử dụng trong việc phân tích chi phí - lợi ích là:

- Giá trị hiện tại ròng (NPV).
- Tỷ suất lợi ích - chi phí (BCR).
- Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR).

e. Sắp xếp thứ tự các giải pháp thay thế

➢ Trên cơ sở các chỉ tiêu đã tính toán ở bước 4, chúng ta sẽ sắp xếp thứ tự ưu tiên của các giải pháp đã đề ra ở bước 1.

☛ **Sự sắp xếp căn cứ vào:**

- Đối với chỉ tiêu NPV*:* thường dùng giải pháp mang lại giá trị dương và sắp xếp các giải pháp có NPV cao nhất lên đầu.

- Đối với chỉ tiêu BCR*:* thường dùng giải pháp có tỷ suất lớn hơn 1 và sắp xếp giải pháp có BCR cao nhất lên đầu.

- Đối với chỉ tiêu IRR: sắp xếp ưu tiên lên đầu đối với những hệ số hoàn vốn nội bộ lớn hơn tỷ lệ chiết khấu.

3.5.3. Chiết khấu và biến thời gian:

a. Chiết khấu

➢ Trong tài chính, **chiết khấu** là quy trình xác định giá trị hiện tại của một lượng tiền tệ tại một thời điểm trong tương lai và việc thanh toán tiền dựa trên cơ sở các tính toán **giá trị thời gian của tiền tệ**

➢ Giá trị chiết khấu của một vòng quay tiền tệ được xác định bằng cách khấu trừ giá trị của nó đi một **tỷ lệ chiết khấu** thích hợp đối với từng đơn vị thời gian giữa thời điểm mà vòng quay tiền tệ được lượng giá với thời gian bắt đầu của vòng quay tiền tệ.

Thông thường phần lớn các tỷ lệ chiết khấu được biểu diễn như là tỷ lệ phần trăm theo năm.

Trong việc sử dụng chiết khấu cần bảo đảm hai điều kiện tiên quyết:

➢ Một biến số đưa vào tính toán chiết khấu (ví dụ: chi phí tài nguyên, lợi ích đầu ra…) phải được quy về cùng một hệ đơn vị. Để thuận tiện trong tính toán người ta thường dùng USD làm đơn vị tiền tệ. Cũng có thể sử dụng các đồng tiền chuyển đổi khác như Euro, Yên, Phrăng. . .

➢ Phải thừa nhận giả định cho rằng: Giá trị một đơn vị chi phí hoặc lợi ích hiện tại là lớn hơn một đơn vị chi phí hoặc lợi ích trong tương lai.

3.5.3. Chiết khấu và biến thời gian

Hệ số chiết khấu, P(T), là số mà theo đó vòng quay tiền tệ trong tương lai có thể nhận được ở thời điểm T, đó là tích số để đảm bảo thu được giá trị hiện tại.

$$P(T) = \frac{1}{(1+r)^T}$$

b. Chọn biến thời gian thích hợp

◆ Phân tích kinh tế các dự án phải được kéo dài trong khoảng thời gian vừa đủ để có thể bao hàm hết mọi lợi ích và chi phí của dự án.

◆ Trong việc lựa chọn biến thời gian thích hợp, cần lưu ý đến hai nhân tố quan trọng sau:

➢ Thời gian tồn tại hữu ích dự kiến của dự án để tạo ra các sản phẩm đầu ra.

➢ Các lợi ích kinh tế cơ sở mà dựa vào đó dự án được thiết kế.

3.5.4. Các chỉ tiêu sử dụng khi đánh giá một dự án

a. Giá trị hiện tại ròng (NPV):

◆ Là hiệu số giữa tổng giá trị hiện tại của các dòng doanh thu trừ đi giá trị hiện tại dòng chi phí tính theo lãi suất chiết khấu lựa chọn.

Công thức tính:

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{B_t - C_t}{(1+r)^t}$$

➢ Với một dự án cụ thể, nếu NPV dương thì nhà đầu tư nên tiến hành dự án và ngược lại khi NPV âm.

Giải thích công thức:

r: Tỷ lệ chiết khấu.

n: Số năm trên trục thời gian.

t: Thời gian tương ứng.

B_t: Lợi ích tại năm t.

C_t: Chi phí tại năm t.

∑: Tổng trong khoảng thời gian từ năm thứ nhất đến năm thứ n.

b. Tỷ suất lợi ích – chi phí (BCR):

Tỷ suất lợi ích - chi phí là tỷ lệ của tổng giá trị hiện tại của lợi ích so với tổng giá trị hiện tại của chi phí. Tỷ suất này so sánh lợi ích và chi phí đã được chiết khấu.

Công thức tính:

$$BCR = \frac{\sum_{t=0}^{n} \frac{B_t}{(1+r)^t}}{\sum_{t=0}^{n} \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

3.5.4. Các chỉ tiêu sử dụng khi đánh giá một dự án

Giải thích công thức:

r: Tỷ lệ chiết khấu.

n: Số năm trên trục thời gian.

t: Thời gian tương ứng.

B_t: Lợi ích tại năm t.

C_t: Chi phí tại năm t.

∑: Tổng trong khoảng thời gian từ năm thứ nhất đến năm thứ n.

c. Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR):

◆ Hệ số hoàn vốn nội bộ k (Intemal Rate of Retum - IRR) được định nghĩa như là hệ số mà qua đó giá trị hiện thời của lợi ích và chi phí là bằng nhau.

➢ Hệ số k tương đương với tỷ lệ chiết khấu (r), có thể xác định bằng cách suy diễn khi thoả mãn biểu thức sau:

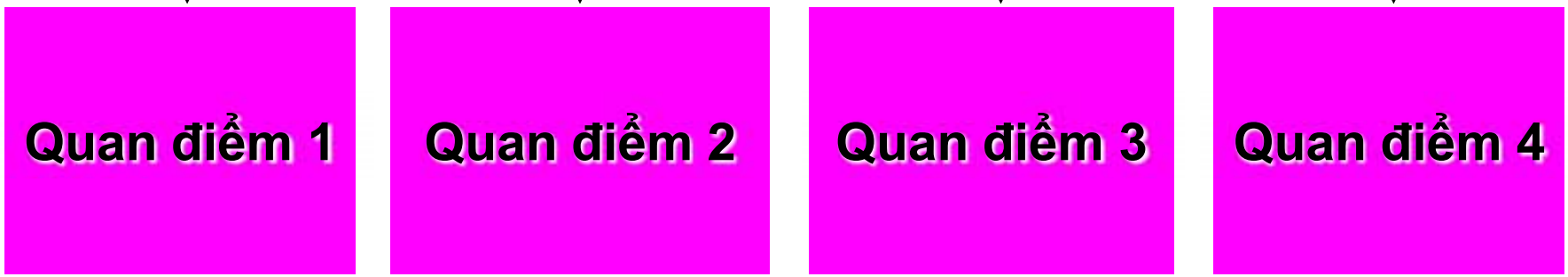
$$IRR = \sum_{t=0}^{n} \frac{B_t - C_t}{(1+k)^t} = 0$$

Chương 4

ĐÁNH GIÁ
HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT

4.1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HIỆU QUẢ

4.1.1. Những quan điểm khác nhau về hiệu quả



Những quan điểm về hiệu quả

Quan điểm 1: Trước đây người ta coi *hiệu quả là kết quả đạt được trong hoạt động kinh tế.* Ngày nay quan điểm này không còn phù hợp, bởi lẽ nếu cùng một kết quả sản xuất nhưng 2 mức chi phí khác nhau thì theo quan điểm này chúng có cùng một hiệu quả, điều đó không đúng.

Quan điểm 2: *Hiệu quả được xác định bằng nhịp độ tăng tổng sản phẩm xã hội hoặc thu nhập quốc dân.* Hiệu quả sẽ cao khi nhịp độ tăng của các chỉ tiêu đó cao, nhưng chi phí hoặc nguồn lực được sử dụng tăng nhanh hơn thì sao? Hơn nữa điều kiện sản xuất của các năm có thể khác nhau, do đó quan điểm này cũng chưa được thoả đáng.

Những quan điểm về hiệu quả

Quan điểm 3: *Hiệu quả là mức độ thoả mãn yêu cầu của quy luật kinh tế cơ bản của Chủ nghĩa xã hội.* Quan điểm này cho rằng mức tiêu dùng với tính cách là đại diện cho mức sống của nhân dân là chỉ tiêu phản ánh hiệu quả của nền sản xuất xã hội.

Quan điểm 4: Hiệu quả kinh tế là chỉ tiêu so sánh mức độ tiết kiệm chi phí trong một đơn vị kết quả hữu ích và mức tăng khối lượng kết quả hữu ích của hoạt động sản xuất vật chất trong một thời kỳ, góp phần làm tăng thêm lợi ích của xã hội, của nền kinh tế quốc dân.

Những luận điểm triết học của Mác và những luận điểm lý thuyết hệ thống về bản chất của hiệu quả.

Thứ nhất: Bản chất của hiệu quả là sự thực hiện yêu cầu tiết kiệm thời gian, biểu hiện trình độ sử dụng nguồn lực của xã hội.

Thứ hai: Nền sản xuất xã hội là một hệ thống các yếu tố sản xuất và các quan hệ vật chất hình thành giữa con người với con người trong quá trình sản xuất.

Thứ ba: Hiệu quả kinh tế là mục tiêu nhưng không phải là mục tiêu cuối cùng mà là mục tiêu xuyên suốt mọi hoạt động kinh tế.

Bản chất của hiệu quả

- Đáp ứng nhu cầu của con người trong đời sống xã hội.
- Bảo tồn tài nguyên, nguồn lực để phát triển bền vững.

- Hiệu quả là một phạm trù trọng tâm và rất cơ bản của khoa học kinh tế và quản lý.

- Việc xác định hiệu quả là hết sức khó khăn và phức tạp mà nhiều vấn đề về lý luận cũng như thực tiễn chưa giải đáp hết được.

- Bản chất của hiệu quả xuất phát từ mục đích sản xuất và phát triển kinh tế xã hội, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về đời sống vật chất và tinh thần của mọi thành viên trong xã hội.

- Việc nâng cao hiệu quả không chỉ là nhiệm vụ của mỗi doanh nghiệp, mỗi người sản xuất mà là của mọi ngành, mọi vùng.

4.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất.

- **Nhóm các yếu tố về điều kiện tự nhiên:** Thổ nhưỡng; Nguồn nước; Khí hậu, thời tiết; Địa hình; Vị trí địa lý ..v..v...

- **Nhóm các yếu tố về điều kiện kinh tế, xã hội:** Chế độ xã hội; dân số và lao động; thông tin và quản lý; chính sách môi trường; chính sách đất đai...

- **Nhóm các yếu tố về kỹ thuật canh tác:** Đây là các tác động của con người vào đất đai, cây trồng, vật nuôi (như: làm đất, bón phân, chăm sóc,…) nhằm tạo nên sự hài hoà giữa các yếu tố của các quá trình sản xuất để đạt hiệu quả kinh tế cao.

- **Nhóm các yếu tố kinh tế tổ chức:**

+ Quy hoạch và bố trí sản xuất một cách hợp lý, làm cơ sở để phát triển hệ thống cây trồng, vật nuôi và khai thác đất một cách đầy đủ, hợp lý.

+ Hình thức tổ chức sản xuất: đa dạng hoá các hình thức hợp tác trong nông nghiệp, xác lập hệ thống tổ chức sản xuất phù hợp và giải quyết tốt mối quan hệ giữa các hình thức đó.

4.1.3. Sự cần thiết phải đánh giá hiệu quả sử dụng đất.

- Dân số tăng nhanh, diện tích đất nông nghiệp giảm dần, hiệu quả sản xuất trên một đơn vị diện tích trở nên rất quan trọng.

- Điều tra, nghiên cứu đất đai để nắm vững số lượng và chất lượng, bao gồm: điều tra lập bản đồ đất, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, đánh giá phân hạng đất và quy hoạch sử dụng đất…

- Xây dựng quyết định về sử dụng và quản lý đất đai sao cho đất đai có thể được khai thác tốt nhất mà vẫn duy trì được sức sản xuất của nó trong tương lai.

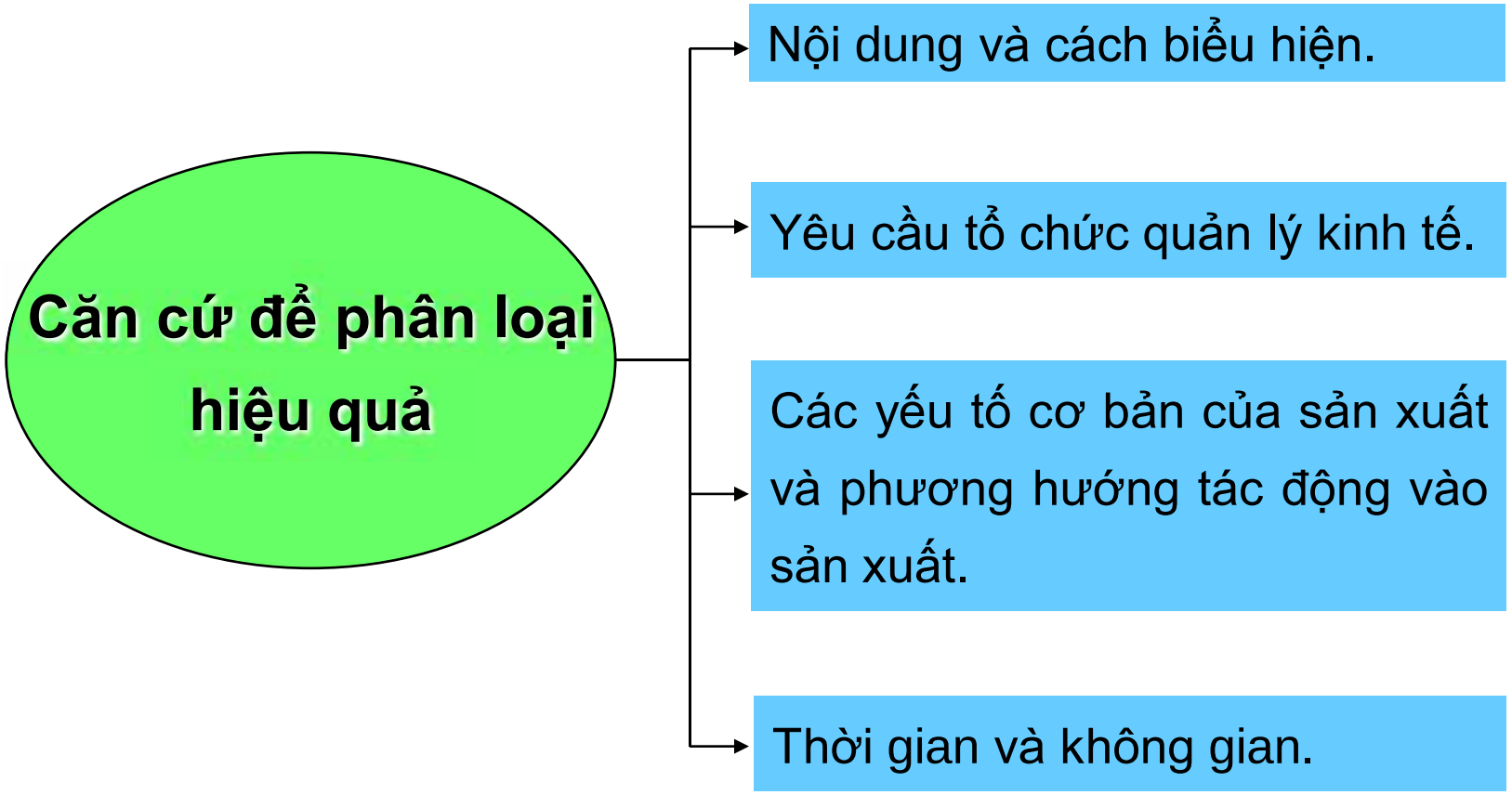
4.1.4. Tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất

- Mức độ đáp ứng nhu cầu xã hội và sự tiết kiệm lớn nhất về chi phí các nguồn tài nguyên, sự ổn đỉnh lâu dài của hiệu quả.

- Mức độ đạt được các mục tiêu kinh tế, xã hội và môi trường.

- Đánh giá hiệu quả sử dụng đất phải theo quan điểm sử dụng đất bền vững hướng vào ba tiêu chuẩn chung là bền vững về mặt kinh tế, xã hội và môi trường.

4.2. PHÂN LOẠI HIỆU QUẢ

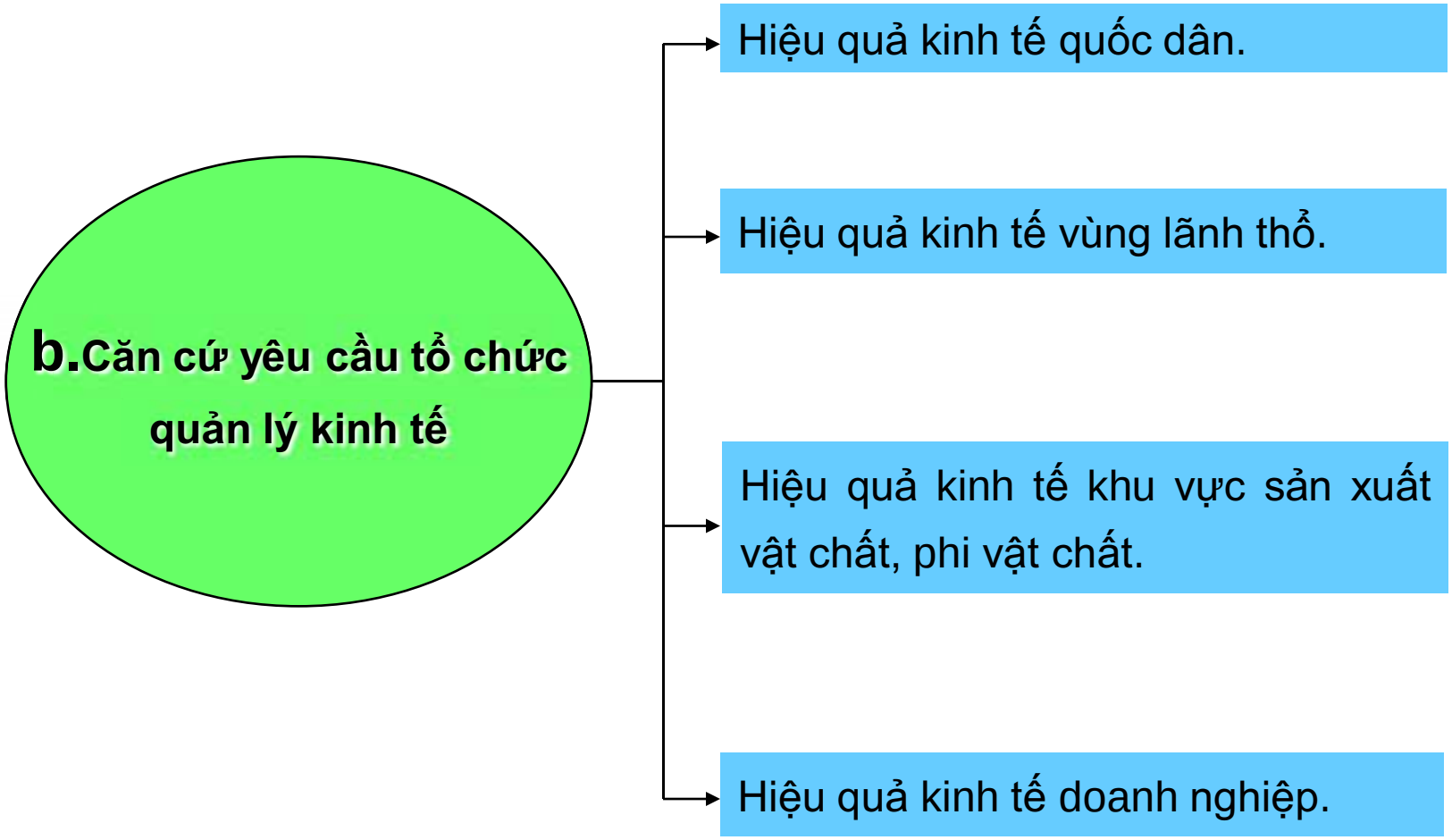


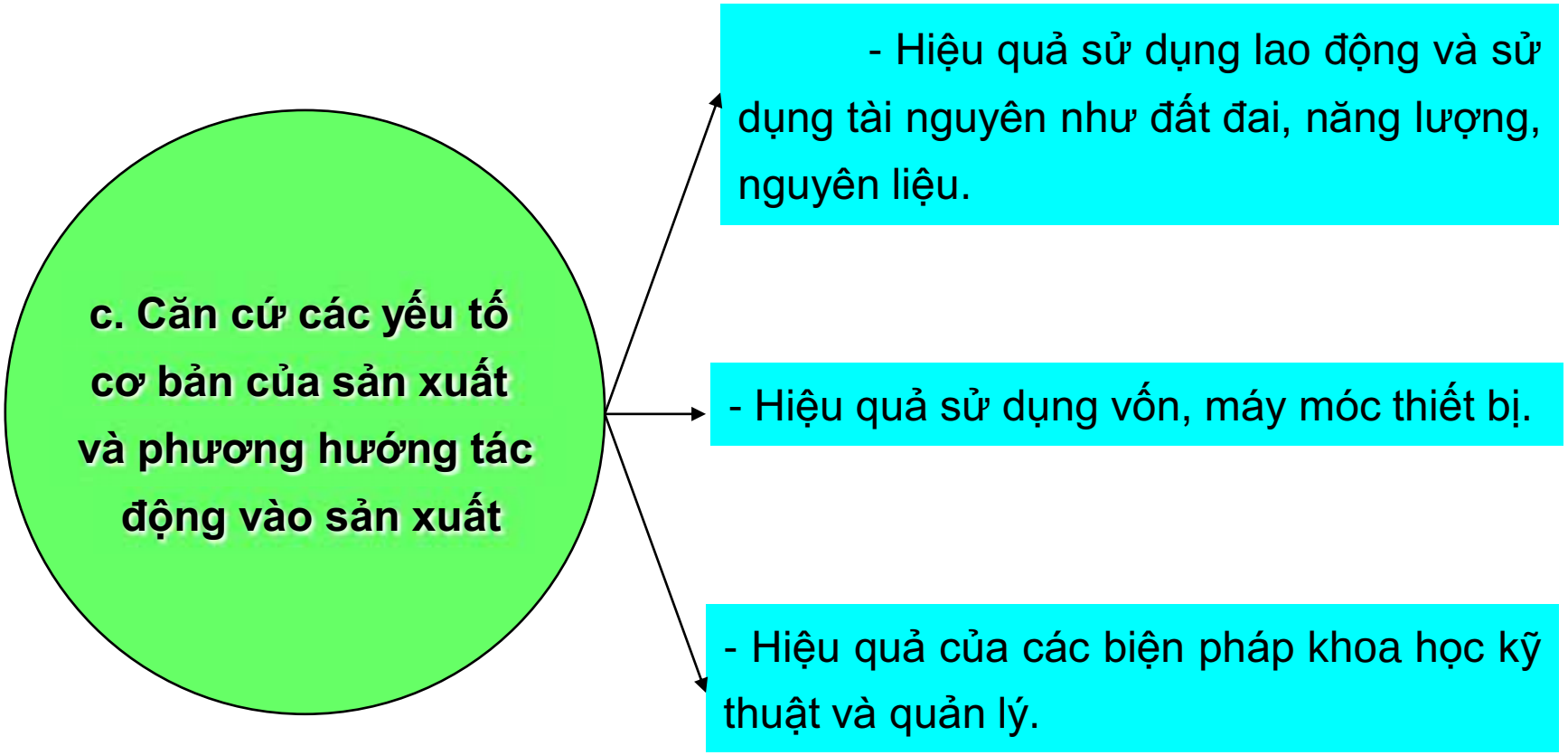
a. Căn cứ nội dung và cách biểu hiện

- *Hiệu quả kinh tế:* là loại hiệu quả có khả năng lượng hoá, được tính toán tương đối chính xác và biểu hiện bằng hệ thống các chỉ tiêu.

- *Hiệu quả xã hội:* là loại hiệu quả được phản ánh bằng các chỉ tiêu định tính như tạo công ăn việc làm cho người lao động, ổn định chỗ ở, xoá đói giảm nghèo, định canh định cư, lành mạnh xã hội v.v...

- *Hiệu quả môi trường:* Một hoạt động sản xuất được coi là có hiệu quả khi không có những ảnh hưởng tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí, không làm ảnh hưởng xấu đến môi sinh và đa dạng sinh học.


b.Căn cứ yêu cầu tổ chức quản lý kinh tế
Hiệu quả kinh tế quốc dân.
Hiệu quả kinh tế vùng lãnh thổ.
Hiệu quả kinh tế khu vực sản xuất vật chất, phi vật chất.
Hiệu quả kinh tế doanh nghiệp.

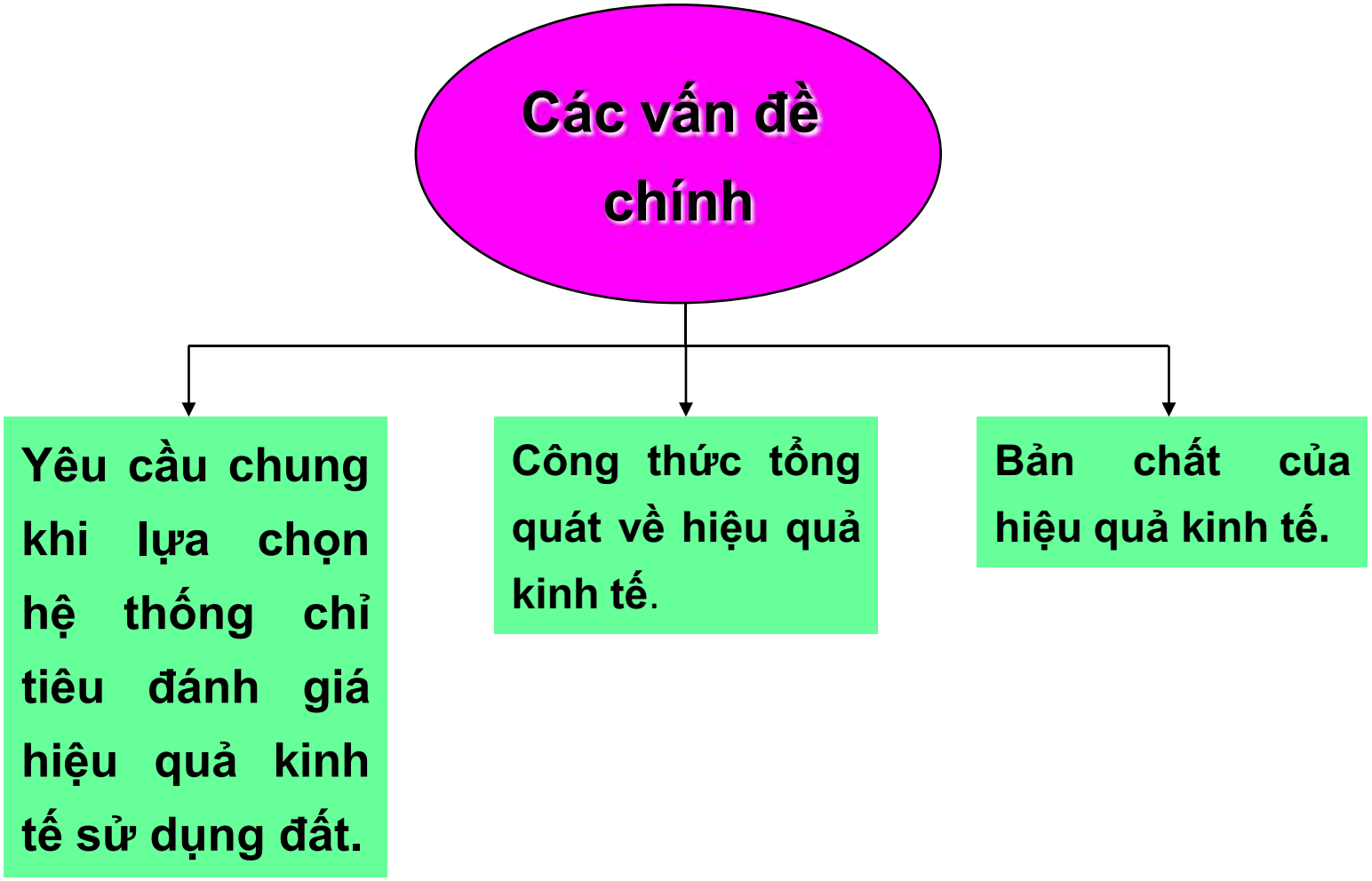

c. Căn cứ các yếu tố cơ bản của sản xuất và phương hướng tác động vào sản xuất
- Hiệu quả sử dụng lao động và sử dụng tài nguyên như đất đai, năng lượng, nguyên liệu.
- Hiệu quả sử dụng vốn, máy móc thiết bị.
- Hiệu quả của các biện pháp khoa học kỹ thuật và quản lý.

d. Căn cứ mặt không gian và thời gian.

- **Mặt thời gian:** Hiệu quả đạt được phải đảm bảo lợi ích trước mắt và lâu dài - nghĩa là hiệu quả của từng thời kỳ không được ảnh hưởng đến hiệu quả của kỳ tiếp theo.

- **Mặt không gian:** Hiệu quả chỉ có thể coi là đạt được một cách toàn diện khi hoạt động của các ngành, các doanh nghiệp đều mang lại hiệu quả và không làm ảnh hưởng chung đến nền kinh tế quốc dân.

4.3. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA HIỆU QUẢ KINH TẾ SỬ DỤNG ĐẤT



Yêu cầu chung khi lựa chọn hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế sử dụng đất.

- Đảm bảo tính thống nhất về mặt nội dung với hệ thống chỉ tiêu kinh tế của nền kinh tế quốc dân.

- Đảm bảo tính toàn diện và hệ thống, tức có cả chỉ tiêu tổng quát và chỉ tiêu bộ phận, chỉ tiêu chủ yếu và chỉ tiêu phụ.

- Đảm bảo tính đơn giản và khả thi.

- Phải phù hợp với đặc điểm và trình độ phát triển của nước ta, có khả năng so sánh quốc tế trong quan hệ kinh tế đối ngoại, nhất là những sản phẩm có khả năng xuất khẩu.

Công thức tổng quát về Hiệu quả kinh tế

$$H = (Q / K) \rightarrow Max$$

Trong đó:

H: Hiệu quả kinh tế.

Q: Giá trị đầu ra.

K: Giá trị đầu vào.

Các khía cạnh khác nhau của hiệu quả:

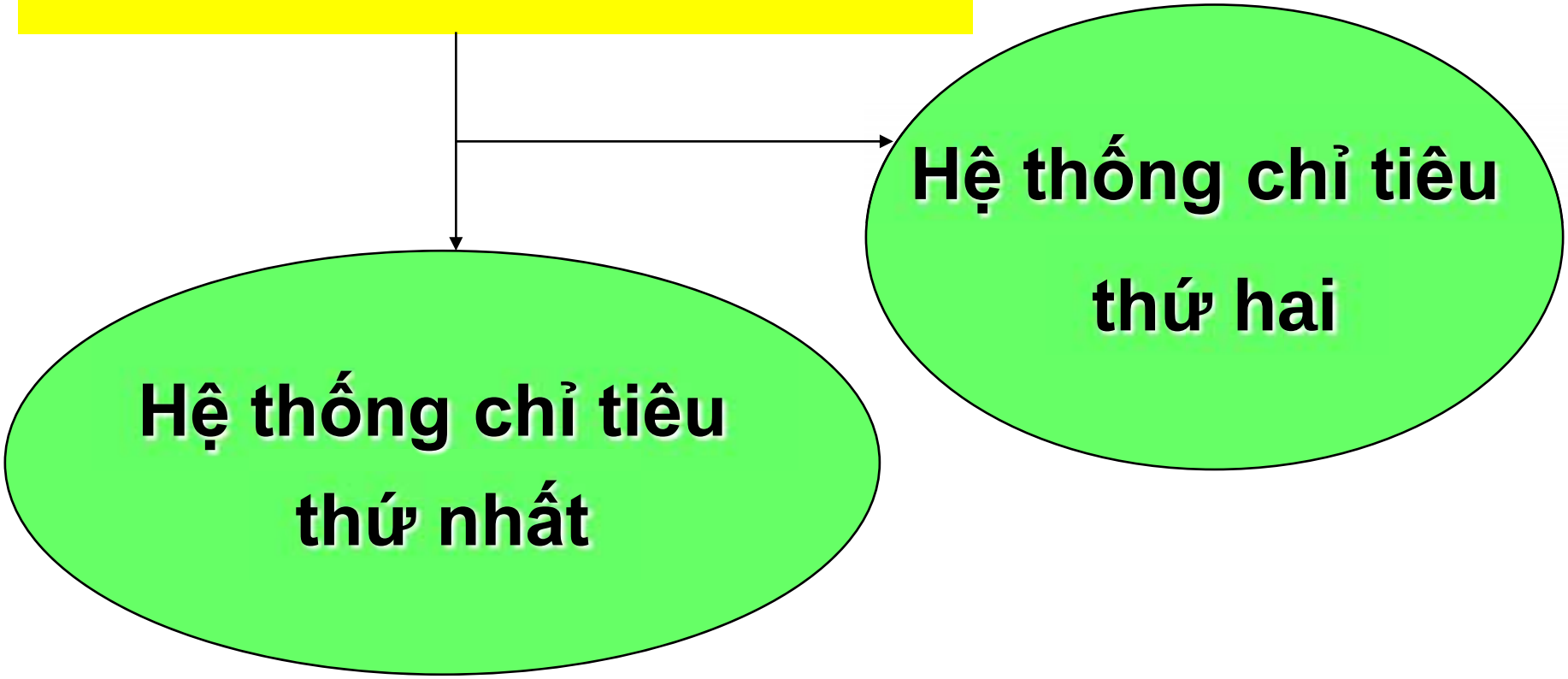
- **(Q – K) → Max**: trị số tuyệt đối của hiệu quả.
- **(Q-K)/K → Max:** trị số tương đối của hiệu quả.
- **K/Q → Min:** biểu thị tỷ trọng chi phí cần thiết để có một đơn vị kết quả (gọi là suất tiêu hao, suất chi phí).

Bản chất của hiệu quả kinh tế

- Hiệu quả kinh tế là tiêu chuẩn đầu tiên để đánh giá chất lượng công tác của một doanh nghiệp hay một quá trình hoạt động kinh tế nào đó.

☞ Một sản phẩm tạo ra được thị trường chấp nhận hay không được biểu hiện không những ở chất lượng sản phẩm, mà còn thể hiện ở chổ sản phẩm đó được bán ra ở mức giá nào tại thời điểm xác định.

4.4. CÁC HỆ THỐNG CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT



4.4.1. Hệ thống chỉ tiêu thứ nhất

b. Nhóm chỉ tiêu phản ánh
hiệu quả trên một đơn vị chi phí vật chất
(thường tính cho 1000 đồng chi phí)

a. Nhóm chỉ tiêu phản ánh
hiệu quả sản xuất
tính trên một đơn vị diện tích đất (ha)

c. Nhóm chỉ tiêu phản ánh hiệu quả
trên một đơn vị lao động
(lao động quy đổi
hoặc 1 ngày công chuẩn)

a. Nhóm chỉ tiêu
phản ánh hiệu quả sản xuất
tính trên một đơn vị diện tích đất (ha)

- Giá trị sản xuất Golha (Gross Output): "là toàn bộ giá trị sản phẩm được tạo ra trong một thời kỳ nhất định (thường là 1 năm) trên 1 hecta đất".

GO = Sản lượng x giá bán sản phẩm

- Giá trị gia tăng VA/ha (Value Added): "là giá trị tăng thêm (hay giá trị sản phẩm mới tạo ra) trong quá trình sản xuất trên 1 hecta đất".

→ Để tính VA cần phải tính được chi phí trung gian IE (Intermediate Expenditure) hoặc chi phí trực tiếp DC (Direct Cost) (Đó là chi phí: Giống, phân bón, bảo vệ thực vật, nước và các dịch vụ sản xuất khác…trong quá trình sản xuất).

VA = GO - DC hoặc VA = GO - IE

- Thu nhập hỗn hợp NVA/ha (Net Value Added): "Là phần trả cho người lao động (cả lao động chân tay và lao động quản lý) cùng tiền lãi thu được trên từng loại hình sử dụng đất của 1 hecta".

☞ Đây chính là phần thu nhập đảm bảo đời sống người lao động và tích luỹ cho tái sản xuất mở rộng.

NVA = VA - DP - T

Trong đó: Dp là khấu hao tài sản cố định.

T là thuế sử dụng đất.

b. Nhóm chỉ tiêu phản ánh hiệu quả trên một đơn vị chi phí vật chất (thường tính cho 1000 đồng chi phí)

- Giá trị sản xuất trên chi phí vật chất:

HCGO = GO/DC

- Giá trị gia tăng trên chi phí vật chất:

HCVA = VA/DC

- Thu nhập hỗn hợp trên chi phí vật chất:

HCNVA = NVA/ DC

Đây là các chỉ tiêu chỉ ra hiệu quả sử dụng 1000 đồng chi phí (trung gian hoặc trực tiếp) trong quá trình sản xuất. Khi sản xuất cạnh tranh trên thị trường, các chỉ tiêu này sẽ quyết định sự thành bại của một loại sản phẩm.

c. Nhóm chỉ tiêu phản ánh hiệu quả trên một đơn vị lao động (lao động quy đổi hoặc 1 ngày công chuẩn)

- Giá trị sản xuất trên lao động:

HLGO = GO/ LD

- Giá trị gia tăng trên lao động:

HLVA = VA/ LD

- Thu nhập hỗn hợp trên lao động:

HLNVA = NVA/LD

☞ *Các chỉ tiêu này đánh giá kết quả đầu tư lao động sống cho từng loại hình sử dụng đất, có thể dùng làm cơ sở để so sánh chi phí cơ hội lao động.*

4.4.2. Hệ thống chỉ tiêu thứ hai

b. Hiệu quả trên một đơn vị chi phí

a. Hiệu quả trên đơn vị diện tích canh tác_

c. Hiệu quả trên một đơn vị lao động_

a. Hiệu quả trên đơn vị diện tích canh tác

- Giá trị sản xuất GO/ha (như hệ thống chỉ tiêu thứ nhất).

- Lãi ròng: là lãi trong sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hay hộ nông dân.

Ni = Go -VC – FC

Trong đó: **FC (Fixed Cost)** là chi phí cố định, đó là toàn bộ khoản tiền mà doanh nghiệp hay hộ nông dân phải chịu trong một thời kỳ về các khoản đầu tư vào tài sản cố định.

Đối với hệ thống sử dụng đất thì đó là: Tiền thuê đất, khấu hao tài sản cố định, thuê công cụ v.v….

- Lãi thô GM/ha (Gross Magin):

"Là hiệu số của giá trị sản xuất và chi phí biến đổi". Công thức tính:

GM = GO – VC

Trong đó: *VC (Variable Cost): chi phí biến đổi (là loại chi phí thay đổi theo quy mô sản xuất).*

☛ Trong sản xuất nông nghiệp chi phí biến đổi gồm các loại: Giống, phân bón, bảo vệ thực vật, thuỷ lợi phí, thuê máy móc và chi phí công lao động. .

b. Hiệu quả trên một đơn vị chi phí:

- Lãi thô trên chi phí biến đổi: HCGM = GM/VC
- Lãi ròng trên tổng chi phí vật chất: HC = NI/(VC+FC)

c. Hiệu quả trên một đơn vị lao động

- Lãi thô trên ngày công lao động: HL = GM/LD
- Lãi ròng trên một lao động: HL = NI/LD

Trong đó: LD: đơn vị lao động

5.4.3 . Khả năng ứng dụng các hệ thống chỉ tiêu trong đánh giá hiệu quả kinh tế đất

- Hệ thống chỉ tiêu thứ nhất:

Có thể dùng để đánh giá hiệu quả sử dụng đất trong hộ nông dân và trong các trang trại quy mô nhỏ mà ở đó trình độ hạch toán thấp, chưa hạch toán được đầy đủ chi phí lao động, nhất là lao động tự làm của hộ nông dân.

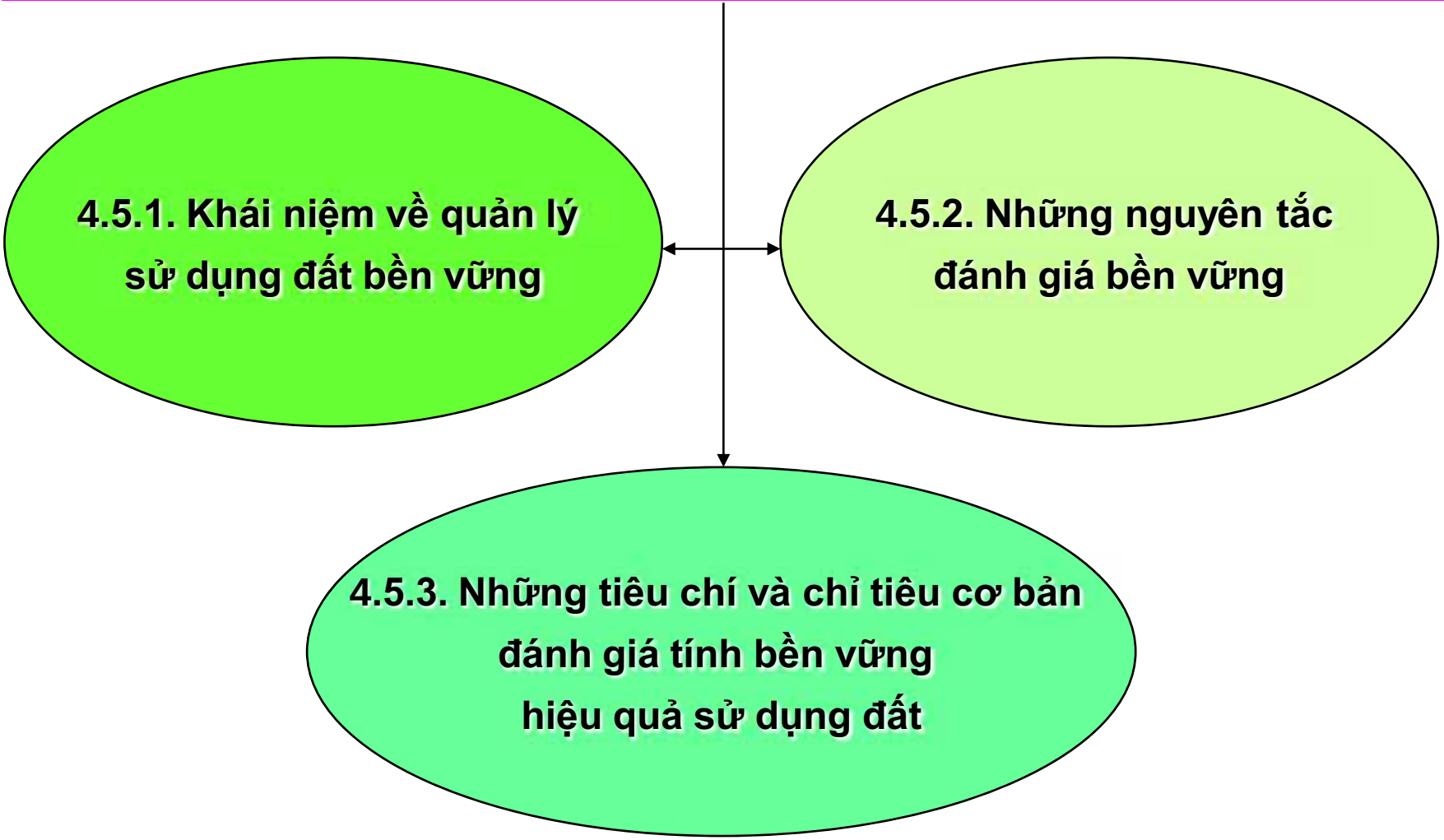
☞ Trong điều kiện dư thừa lao động thường thì người nông dân ***"lấy công làm lãi".***

- Hệ thống chỉ tiêu thứ hai:

Có thể áp dụng để tính toán, xác định hiệu quả sử dụng đất ở các trang trại, doanh nghiệp, nông lâm trường có quy mô sản xuất lớn, có trình độ hạch toán cao, có khả năng phân định rõ được chi phí lao động, kể cả lao động thuê và lao động tự làm.

Công lao động được trả theo mức lương cố định hàng tháng cho công nhân.

4.5. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUAN ĐIỂM SINH THÁI BỀN VỮNG



4.5.1. Khái niệm về quản lý sử dụng đất bền vững

Quản lý bền vững đất đai bao gồm tổ hợp các công nghệ, chính sách hoạt động nhằm kết hợp các nguyên lý kinh tế, xã hội với các mối quan tâm môi trường để đồng thời giải quyết các vấn đề:

- Duy trì hoặc nâng cao năng suất nông nghiệp (Productivity).
- Giảm rủi ro cho sản xuất (Security)
- Bảo vệ tiềm năng nguồn lực tự nhiên và ngăn ngừa thoái hoá đất và nước (Protection).
- Có hiệu quả lâu dài (Viability)
- Được xã hội chấp nhận (Acceptability)

4.5.2. Những nguyên tắc đánh giá bền vững

1. Tính bền vững được đánh giá cho một kiểu sử dụng đất nhất định.

2. Đánh giá cho một đơn vị lập địa cụ thể.

3. Đánh giá cần tiến hành như một hoạt động liên ngành

4. Đánh giá về cả 3 mặt: Kinh tế, xã hội, môi trường

5. Phải dựa trên quy trình và dữ liệu khoa học, những tiêu chuẩn và chỉ số phản ánh nguyên nhân và dấu hiệu.

4.5.3. Những tiêu chí và chỉ tiêu cơ bản đánh giá tính bền vững hiệu quả sử dụng đất

a. Hiệu quả kinh tế

Tiêu chí về hiệu quả	Nội dung chỉ tiêu
1. Năng suất cao.	- Trên năng suất bình quân của vùng. - Năng suất tăng dần.
2. Chất lượng tốt.	- Đạt tiêu chuẩn tiêu thụ tại địa phương và xuất khẩu.
3. Giá trị sản xuất trên đơn vị diện tích cao.	- Trên mức trung bình của hệ thống sử dụng đất của địa phương. - Giá trị lợi ích/chi phí (B/C) lớn hơn 1,5.
4. Giảm rủi ro về sản xuất và thị trường.	- Ít mất trắng đo thiên tai, sâu bệnh. - Có thị trường ổn định > 7 năm. - Dễ bảo quản và vận chuyển.

b. Hiệu quả xã hội

Tiêu chí về hiệu quả	Nội dung chỉ tiêu
1. Đáp ứng nhu cầu nông hộ: - Về lương thực, thực phẩm. - Về tiền mặt. - Nhu cầu khác: gỗ, củi.	- Nông hộ có đủ lương thực do sản xuất hoặc tạo ra nguồn tiền để mua. - Bảo đảm được thực phẩm cân đối dinh dưỡng. - Sản phẩm bán được, có thu nhập thường xuyên.
2. Phù hợp năng lực nông hộ: - Về đất đai. - Về nhân lực. - Về vốn. - Về kỹ thuật.	- Đủ chất đất hoặc nhu cầu thông thường khác. - Phù hợp với quy mô đất được giao. - Phù hợp với lao động trong hộ hoặc thuê tại địa phương - Không phải vay lãi cao. - Phát huy được tri thức bản địa, kỹ năng nông dân, nông hộ tự làm được nếu được tập huấn.
3. Tăng cường khả năng người dân: - Tham gia hưởng quyền quyết định, công bằng xã hội.	- Nông dân tự quyết việc sử dụng đất và được hưởng lợi ích (không áp đặt).

b. Hiệu quả xã hội

Tiêu chí về hiệu quả	Nội dung chỉ tiêu
4. Cải thiện cân bằng giới trong cộng đồng.	- Không làm cho phụ nữ nặng nhọc hơn. - Không làm trẻ em mất cơ hội học hành.
5 . Phù hợp với luật pháp hiện hành.	- Phù hợp với luật đất đai và các luật khác. - Phù hợp với văn hoá dân tộc.
6. Được cộng đồng chấp thuận.	- Phù hợp với văn hoá dân tộc. - Phù hợp với tập quán địa phương.

b. Hiệu quả môi trường

Tiêu chí về hiệu quả	Nội dung chỉ tiêu
1. Giảm thiểu xói mòn, thoái hoá đất đến mức chấp nhận được.	- Xói mòn dưới mức cho phép. - Độ phì nhiêu đất được duy trì hoặc cải thiện. - Trả lại tàn dư hữu cơ ở mức có thể.
2. Tăng độ che phủ đất	- Độ che phủ đạt >35% quanh năm.
3. Bảo vệ nguồn nước	- Duy trì tăng nguồn sinh thuỷ. - Không gây ô nhiễm nguồn nước.
4. Nâng cao đa dạng sinh học của hệ sinh thái tự nhiên.	- Duy trì số loài thực vật cao nhất. - Khai thác tối đa các loài bản địa. - Bảo tồn, làm phong phú quỹ đen.

CHƯƠNG 5

THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT
VÀ
CÔNG TÁC ĐỀN BÙ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

5.1. THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT

a. Khái niệm Thị trường nhà đất

Thị trường nhà đất là thị trường các yếu tố nhà và đất hợp thành

Theo nghĩa hẹp, thị trường nhà đất gồm thị trường các yếu tố nhà và đất ở, vườn tược, khuôn viên gắn với nhà.

Theo nghĩa rộng, thị trường nhà đất bao gồm cả đất ở, vườn tược và khuôn viên gắn với nhà và đất để sử dụng cho các mục đích khác.

Thị trường nhà đất chịu sự điều tiết của quy luật cung - cầu, quy luật cạnh tranh, quy luật khan hiếm tài nguyên.

Thị trường nhà đất chịu sự can thiệp của Chính phủ thông qua các chính sách và các công cụ khác nhau.

b. Các yếu tố ảnh hưởng tới thị trường đất

- Yếu tố chính trị: ổn định chính trị, thị trường nhà đất ổn định (và ngược lại)

- Yếu tố xã hội: Mật độ dân số, phong tục tập quán, trình độ dân trí, tỷ lệ người giàu, người nghèo…có ảnh hưởng tới thị trường nhà đất.

- Yếu tố kinh tế: Tình trạng phát triển kinh tế của đất nước, thu nhập bình quân của dân cư, cơ sở hạ tầng, sự hội nhập kinh tế với bên ngoài ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường nhà đất.

c. Những đặc điểm riêng của thị trường đất

◆ Tổng cung về đất không đổi nhưng lượng cung từng loại đất thay đổi, cầu về đất tăng theo thời gian.

◆ Khi trao đổi trên thị trường, đất không thay đổi vị trí không gian, đất không mất đi trong quá trình sử dụng. Sử dụng đất phụ thuộc môi trường sinh thái, tuân theo quy hoạch và liên quan tới khu vực lân cận.

◆ Thị trường đất nhạy cảm với nền kinh tế, xã hội và chính trị, có ảnh hưởng lớn tới thị trường tài chính v.v...

◆ Đất đai có đặc điểm không tái tạo, không thay thế, không gia tăng diện tích tự nhiên nên đất ngày càng khan hiếm. Vì vậy, đất là một loại vốn, một loại tài sản lớn tham gia trên thị trường, giá đất tăng theo thời gian và theo sự phát triển của xã hội.

d. Vai trò của thị trường nhà đất

Thị trường nhà đất phát triển là nhân tố quan trọng góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư.

- Thị trường là nơi chuyển hoá vốn từ hình thái hiện vật sang giá trị, là nhân tố quyết định tốc độ chu chuyển vốn, sự tăng trưởng của kinh doanh và sự tồn tại của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

- Thị trường nhà đất là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng, giữa xây dựng, mua bán nhà và mua bán quyền sử dụng đất.

- Thúc đẩy áp dụng khoa học - kỹ thuật, cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở, bảo vệ và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất.

- Hoạt động của thị trường nhà đất góp phần thúc đẩy đổi mới quản lý đất đai, nhà ở, các công trình công cộng và các cơ sở kinh tế - xã hội.

- Phát triển thị trường nhà đất góp phần tăng cường quan hệ hợp tác, nâng cao trình độ xã hội hoá trong sản xuất kinh doanh.

5.2. NHỮNG ĐẶC ĐIỂM CƠ BẢN CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT

Đặc điểm

- Thị trường nhà đất mang tính chất không tập trung, trải rộng trên tất cả các vùng của đất nước.
- Thị trường nhà đất là một dạng thị trường không hoàn hảo do sự không đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành các thị trường đó.
- Tổng cung đất đai cho tất cả các ý định, mục tiêu là cố định.

☞ Cung không nhất thiết cố định cho từng mục đích sử dụng cụ thể nhưng tổng cung đất là cố định và việc hạn chế bằng kiểm soát quy hoạch có ảnh hưởng lớn đến giới hạn cung đất bổ sung cho những mục đích sử dụng đó.

5.3. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG CƠ BẢN VỀ SỰ HÌNH THÀNH VÀ MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT Ở NƯỚC TA

CÁC ĐỊNH HƯỚNG

- Hình thành đồng bộ các loại thị trường, trong đó có thị trường nhà đất.
- Tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện luật pháp để tạo môi trường pháp lý cho hoạt động kinh doanh và mở rộng thị trường bất động sản.
- Tăng cường và nâng cao hiệu quả công tác quy hoạch, kế hoạch, cần có sự chuyển biến tích cực trong quy hoạch, kế hoạch phát triển nông thôn.
- Khẩn trương hoàn thành công tác đăng ký thống kê đất đai, nhà ở, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.
- Thực hiện chính sách định giá hợp lý nhằm thúc đẩy việc hình thành và quản lý thị trường bất động sản.
- Tăng cường công tác thanh tra và công tác đào tạo kiến thức về kinh doanh bất động sản.

5.4. KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA QUÁ TRÌNH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Theo quy định tại điều 27 của Luật Đất đai năm 1993: "Quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng (hay đền bù giải phóng mặt bằng) là quá trình đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng".

a. Khái niệm

Bản chất của công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (GPMB) là chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất dưới sự điều tiết của Nhà nước.

Để tiến hành công tác bồi thường GPMB của công trình, cần phải dựa vào những cơ sở dưới đây:

- Nhu cầu về phát triển kinh tế xã hội của đất nước.
- Nhu cầu về phát triển kinh tế xã hội của địa phương.
- Dựa vào kinh phí bồi thường GPMB của công trình.
- Dựa vào các loại bản đồ, sổ sách có liên quan đến công tác bồi thường GPMB.

b. Đặc điểm

➢ **Tính đa dạng:** Mỗi dự án được tiến hành trên một vùng đất khác nhau với điều kiện tự nhiên - KTXH và trình độ dân trí nhất định nên có đặc điểm riêng theo từng khu vực:

Khu vực nội thành.

Khu vực ven đô.

Khu vực hoạt động công nghiệp

Khu vực hoạt động dịch vụ,…

➢ **Tính phức tạp:**

- Đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội cũng như đối với mọi người dân nên việc thu hồi đất của người dân và đền bù gặp rất nhiều khó khăn, phức tạp.

- Giá trị đất đai và tài sản trên đất thường rất lớn nên người dân thường dùng các thủ đoạn để được nhận tiền đền bù nhiều, gây khó khăn và phức tạp cho Nhà nước trong việc đền bù giải phóng mặt bằng.

5.5. VAI TRÒ CỦA VIỆC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ ĐỜI SỐNG KINH TẾ - XÃ HỘI

a. Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng

GPMB quyết định đến tiến độ thi công các công trình của các dự án đầu tư, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sử dụng đất và nguồn vốn của các chủ đầu tư.

➢ **Về mặt tiến độ hoàn thành của dự án:**

+ Tiến độ thực hiện các dự án phụ thuộc vào nhiều điều kiện khác nhau, trong đó cũng phụ thuộc nhiều vào thời gian tiến hành GPMB.

+ GPMB thực hiện đúng tiến độ đề ra sẽ tiết kiệm được thời gian và việc thực hiện dự án có hiệu quả. Nếu kéo dài gây ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng các công trình, ảnh hưởng đến việc sử dụng lao động cũng như chi phí cho dự án.

➢ **Về bồi thường thiệt hại:**

Nếu điều tra, khảo sát và lập phương án bồi thường hợp lí thì sẽ đảm bảo giải toả nhanh chóng, công bằng, tránh tham nhũng…từ đó tiến độ thi công công trình sẽ được đảm bảo, hiệu quả đồng vốn đạt cao.

b. Đối với sự phát triển kinh tế - xã hội

Quá trình phát triển kinh tế - xã hội kéo theo nhiều dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, khu dân cư, khu công nghiệp…dẫn đến công việc đền bù giải phóng mặt bằng ngày càng phổ biến và đóng vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội.

Nếu GPMB được thực hiện đúng tiến độ, công bằng thì sẽ tạo điều kiện cho các dự án đầu tư được thực hiện nhanh chóng, người dân có điều kiện để nâng cao đời sống vật chất và tinh thần, nền kinh tế - xã hội phát triển thuận lợi.

Nếu GPMB thực hiện bị vướng mắc, kéo dài, không công bằng sẽ gây kéo dài tiến độ thi công, ứ đọng nguồn vốn, nhân dân bất bình, mất thời gian và nền kinh tế - xã hội bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

5.6. TÌNH HÌNH GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phố Đà Nẵng là địa phương thực hiện công tác bồi thường GPMB nhanh gọn và có hiệu quả nhất trong toàn quốc.

Quy trình bồi thường GPMB của thành phố Đà Nẵng

- **Bước 1:** Phổ biến chủ trương chính sách, đơn giá, phương án và kế hoạch bồi thường. Tuyên truyền vận động nhân dân để tạo sự thống nhất của nhân dân với chủ trương của Nhà nước.
- **Bước 2:** Kiểm định thu thập tài liệu liên quan đến tài sản và đất thu hồi.
- **Bước 3:** Xét tính hợp pháp về nhà, đất để xác định mức bồi thường và vị trí đất để xác định đơn giá bồi thường.
- **Bước 4:** Lên bảng giá trị bồi thường cho từng hộ để trình thẩm định.
- **Bước 5:** Thẩm định và phê duyệt giá trị bồi thường đến từng hộ.
- **Bước 6:** Chi trả bồi thường cho các hộ dân.