

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TS. Đỗ Thị Lan và TS. Đỗ Anh Tài

Giáo trình
KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT
(Dùng cho sinh viên ngành Quản lý đất đai)

NHÀ XUẤT BẢN NÔNG NGHIỆP

Hà Nội - 2007

LỜI NÓI ĐẦU

Kinh tế đất là một môn học có sự gắn kết giữa những vấn đề lý luận trong kinh tế và các vấn đề kỹ thuật liên quan đến sử dụng đất. Việc vận dụng các quy luật kinh tế trong nghiên cứu nguồn lực cũng được tập thể các tác giả áp dụng một cách thành công trong các chương của cuốn sách này.

Môn học này nhằm trang bị những kiến thức cơ bản giúp các nhà quản lý có thể đưa ra các ứng xử hợp lý trong việc sử dụng nguồn lực trên cơ sở thực tế của mình và giúp các nhà hoạch định chính sách đưa ra các chính sách quản lý phù hợp khuyến khích người dân nâng cao hiệu quả trong sử dụng nguồn lực đất của mình. Cuốn sách này cũng là một tài liệu tham khảo có ý nghĩa cho các nhà nghiên cứu trong lĩnh vực nông nghiệp, kinh doanh bất động sản và các nhà đầu tư v.v...

Để đáp ứng nhu cầu đào tạo cử nhân quản lý đất đai của Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên và phục vụ đông đảo học sinh, sinh viên cán bộ nghiên cứu, tập thể tác giả đã mạnh dạn đưa các kết quả nghiên cứu mới nhất vào tài liệu. Tham gia biên soạn giáo trình này là:

- TS. Đỗ Thị Lan chủ biên và viết các chương 1, 2, 5, 6.

- TS. Đỗ Anh Tài viết các chương 3, 4.

Chúng tôi hy vọng cuốn sách sẽ là tài tiện nghiên cứu, học tập tốt cho sinh viên ngành quản lý đất đai nói riêng, trong các trường đại học nói chung và những ai quan tâm nghiên cứu vấn đề này.

Do biên soạn lần đầu, trong thời gian gấp rút nên cuốn sách chắc không tránh khỏi những thiếu sót về nội dung cũng như hình thức trình bày. Chúng tôi rất cảm ơn và mong nhận được những ý kiến đóng góp quý báu, chân tình từ bạn bè đồng nghiệp, từ phía độc giả và người học để cuốn sách ngày càng hoàn thiện hơn.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2006

Tập thể tác giả

ĐẠI CƯƠNG VỀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT

1.1. KHÁI NIỆM TÀI NGUYÊN VÀ PHÂN LOẠI TÀI NGUYÊN

1.1.1. Khái niệm tài nguyên

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

Tài nguyên đất của hành tinh chúng ta được hiểu là toàn bộ lớp vỏ trái đất cùng bề mặt phủ bề ngoài của nó, mà ở đó thực vật, động vật, vi sinh vật và cả con người có thể sinh sống được

1.1.2. Phân loại tài nguyên

Hiện nay có nhiều phương pháp phân loại tài nguyên khác nhau. Sự phân loại chỉ có tính tương đối vì tính đa dạng và đa dụng của tài nguyên và tùy theo mục tiêu sử dụng khác nhau.

1.1.2.1. Phân loại theo nguồn gốc

Theo nguồn gốc, tài nguyên được chia làm hai loại như sau:

- Tài nguyên thiên nhiên (Natural Resources): Tài nguyên thiên nhiên là nguồn của cải vật chất nguyên khai được hình thành và tồn tại trong tự nhiên mà con người có thể sử dụng để đáp ứng các nhu cầu trong cuộc sống. Mỗi loại tài nguyên có đặc điểm riêng, nhưng có hai thuộc tính chung:

+ Tài nguyên thiên nhiên phân bố không đồng đều giữa các vùng trên trái đất và trên cùng một vùng lãnh thổ có thể tồn tại nhiều loại tài nguyên, tạo ra sự ưu đãi của tự nhiên với từng vùng lãnh thổ, từng quốc gia.

+ Đại bộ phận các nguồn tài nguyên thiên nhiên có giá trị kinh tế cao được hình thành qua quá trình lâu dài của tự nhiên và lịch sử.

Chính hai thuộc tính này đã tạo nên tính quý hiếm của tài nguyên thiên nhiên và lợi thế phát triển của các quốc gia giàu tài nguyên.

Tài nguyên thiên nhiên được chia thành các dạng như: Tài nguyên năng lượng, khoáng sản, sinh vật, đất, nước, biển, khí.hậu, cảnh quan, v.v...

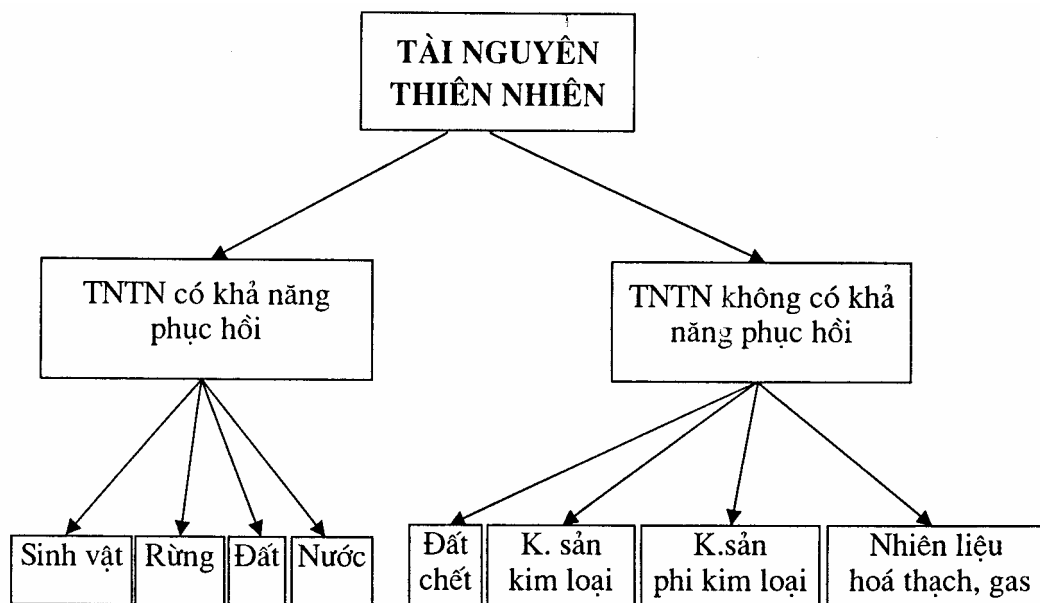
- Tài nguyên nhân tạo (Artificial Resources): Là loại tài nguyên do lao động của con người tạo ra như nhà cửa, ruộng vườn, xe cộ, đô thị, nông thôn và các của cải vật chất khác.

1.1.2.2. Phân loại theo khả năng phục hồi

Dựa vào khả năng phục hồi, người ta phân tài nguyên thành hai dạng sau: Tài nguyên có khả năng phục hồi (tài nguyên tái tạo): Là các tài nguyên mà thiên nhiên có thể tạo ra liên tục và được con người sử dụng lâu dài như: rừng; các loại thủy hải sản ở sông, hồ, biển; độ phì nhiêu của đất; nước ngọt; v.v... Các tài nguyên có thể tái tạo đóng vai trò rất quan trọng đối với sự sống của sinh vật vì chúng là nguồn cung cấp thức ăn liên tục cho sinh vật và cho các nhu cầu cần thiết khác.

- Tài nguyên không có khả năng phục hồi: gồm các khoáng vật (Pb, Si, v.v...) hay nguyên nhiên liệu (than đá, dầu mỏ, gas tự nhiên, v.v...) được tạo thành trong suốt quá trình hình thành và phát triển của vỏ trái đất. Các tài nguyên này có khối lượng nhất định và bị hao hụt dần sau khi được khai thác để phục vụ cho sự phát triển kinh tế, khoa học, kỹ thuật của xã hội loài người.

Trong suốt quá trình sống con người đã lạm dụng vị trí độc tôn của mình để can thiệp vào giới tự nhiên, bất tự nhiên phải quy phục cho những hành động thô bạo của mình. Do đó, trong một số trường hợp, tài nguyên có khả năng phục hồi sẽ biến thành tài nguyên không có khả năng phục hồi. Ví dụ: Đất là tài nguyên có khả năng phục hồi nhưng một khi nó đã bị đá ong hoá, phèn hoá, v.v... thì sẽ trở thành "đất chết" và người ta xem nó là tài nguyên không có khả năng phục hồi. Vì vậy có thể nói, khái niệm "tài nguyên có thể phục hồi" và "tài nguyên không thể phục hồi" ở đây chỉ mang ý nghĩa tương đối.



Hình 1.1: Sơ đồ phân loại tài nguyên thiên nhiên theo khả năng phục hồi

1.1.2.3. Phân loại theo sự tồn tại

Tài nguyên hữu hình: Là 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 trong cuộc sống như: tài nguyên khoáng sản, tài nguyên

nước, v.v...

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”, có nghĩa là trữ lượng của dạng tài nguyên này là bao nhiêu, ở mức độ nào thì con người chưa thể xác định được mà chỉ thấy được hiệu quả to lớn của dạng tài nguyên này đem lại. Một số dạng tài nguyên vô hình như: Tài nguyên trí tuệ, tài nguyên sức lao động, tài nguyên văn hoá, v.v...

1.2. VAI TRÒ 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

Cho tới nay đã có nhiều định nghĩa về đất, nhưng định nghĩa của Đacutraep (1879) - nhà thổ nhưỡng học người Nga được thừa nhận rộng rãi nhất. Theo tác giả này thì “Đất là vật thể tự nhiên được hình thành qua một thời gian dài do kết quả tác động tổng hợp của 5 yếu tố: đá mẹ, sinh vật, khí hậu, địa hình và thời gian”.

Các loại đá và khoáng chất cấu tạo nên vỏ trái đất dưới tác động của khí hậu, sinh vật, địa hình trải qua một thời gian nhất định dần dần bị vụn nát và cùng với xác hữu cơ sinh ra đất. Chính con người khi tác động vào đất đã làm thay đổi nhiều tính chất đất và nhiều khi đã tạo ra một loại đất mới chưa từng có trong tự nhiên (ví dụ như đất trồng lúa nước). Nếu biểu thị dưới dạng một công thức toán học thì ta có thể coi đất như là một hàm số theo thời gian của nhiều biến số, mà mỗi biến số là một yếu tố hình thành đất:

$$Đ = F(Đh, Đa, Sv, Kh, Nc, Ng)t$$

Trong đó:	Đ: Đất	Đa: đá mẹ
	Sv: Sinh vật	Kh: khí hậu
	Đh: địa hình	Nc: nước trong đất và nước ngầm
	t: thời gian	Ng: hoạt động của con người

Đất là một hệ thống hở. Các hoạt động thêm vào đất, mất khỏi đất, chuyển dịch vị trí trong đất và hoạt động chuyển hóa trong đất xảy ra liên tục. Chất lượng của đất phụ thuộc vào đá mẹ, khí hậu, cỏ cây và sinh vật sống trên và trong lòng đất, đặc biệt phụ thuộc vào tác động của con người đối với đất đai.

Theo cách định nghĩa của tổ chức FAO thì: “Đất đai là một tổng thể vật chất, bao gồm cả sự kết hợp giữa địa hình và không gian tự nhiên của thực thể vật chất đó”. Như vậy, đất đai là một phạm vi không gian như một vật mang những giá trị theo ý niệm của con người. Theo cách định nghĩa này, đất đai thường gắn với một giá trị kinh tế được thể hiện bằng giá tiền trên một đơn vị diện tích đất đai khi có sự chuyển quyền sở hữu. Cũng có những quan điểm tổng hợp hơn cho rằng đất đai là những tài nguyên

sinh thái và tài nguyên kinh tế, xã hội của một tổng thể vật chất. Theo quan điểm đó, đất đai là một phần diện tích cụ thể của bề mặt trái đất, bao gồm cả các yếu tố cấu thành môi trường sinh thái ngay trên và dưới bề mặt đất như khí hậu, thổ nhưỡng, dạng địa hình, địa mạo, nước mặt (hồ, sông, suối, đầm lầy, v.v ...) các lớp trầm tích sát bề mặt cùng với nước ngầm, tập đoàn động thực vật, trạng thái định cư của con người, những kết quả hoạt động của con người trong quá khứ và hiện tại để lại (san nền, hồ chứa nước, hệ thống tiêu thoát nước, đường xá, nhà cửa. v.v...).

- Đất đai là một tài nguyên

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất.

C.Mac viết: Đất là tài sản mãi mãi với loài người, là điều kiện cần để sinh tồn, là điều kiện không thể thiếu được để sản xuất, là tư liệu sản xuất cơ bản trong nông lâm nghiệp.

Trong tiến trình lịch sử của xã hội loài người, con người và đất đai ngày càng gắn liền chặt chẽ với nhau. Đất đai trở thành nguồn của cải vô tận của con người, con người dựa vào đó để tạo nên sản phẩm nuôi sống mình. Đất đai luôn luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, không một quá trình lao động nào diễn ra và cũng không thể có sự tồn tại của xã hội loài người.

Đất đai là địa điểm, là cơ sở của các thành phố, làng mạc, các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình phúc lợi khác, các cánh đồng để con người trồng trọt, chăn nuôi v.v ...

Đất đai là nguồn của cải, là một tài sản cố định hoặc đầu tư cố định, là thước đo sự giàu có của mỗi quốc gia. Đất đai còn là sự bảo hiểm cho cuộc sống, bảo hiểm về tài chính, như là sự chuyển nhượng của cải qua các thế hệ và như là một nguồn lực cho các mục đích tiêu dùng.

Luật đất đai 1993 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam có ghi: "Đất đai là một tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, an ninh quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta đã tốn bao công sức, xương máu mới tạo lập, bảo vệ được vốn đất đai như ngày nay !.

Con người khai thác bề mặt đất đai để trồng trọt, chăn nuôi, tạo nên sản phẩm nuôi sống cả xã hội loài người. Khai thác bề mặt đất đai và cải tiến chất lượng đất đai để tạo ra khối lượng sản phẩm ngày càng nhiều hơn, thoả mãn nhu cầu lương thực, thực phẩm ngày càng tăng. Trình độ khai thác đất đai gắn liền với sự tiến hoá của xã hội. Quá trình ấy làm cho con người ngày càng gắn chặt với đất đai hơn. Quan hệ giữa con người và đất đai ngày càng phát triển và gắn liền chặt chẽ với nhau. Mặt khác con

người ngày càng nhận thức và hiểu biết hơn về khoa học kỹ thuật, khám phá và khai thác “kho báu” trong lòng đất phục vụ mục đích của mình.

Đất đai gắn liền với khí hậu, môi trường trên phạm vi toàn cầu cũng như từng vùng, từng miền lãnh thổ. Trải qua lịch sử hàng triệu năm của trái đất, khí hậu cũng trải qua nhiều biến động do những nguyên nhân tự nhiên hoặc do tác động của con người. Trong quá trình chinh phục và cải tạo thiên nhiên, con người ngày càng can thiệp vào quá trình biến đổi của tự nhiên. Biến đổi khí hậu có tác động mạnh mẽ đến các hệ sinh thái trên đất liền, nhất là đối với cây trồng.

Như vậy việc sử dụng hợp lý đất đai ngoài ý nghĩa về kinh tế còn có ý nghĩa về bảo vệ, cải tạo và biến đổi môi trường. Ngày nay với sự phát triển của khoa học kỹ thuật, người ta rất chú ý đến tác động của môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất của con người, trong đó sử dụng khai thác đất đai là yếu tố vô cùng quan trọng.

Trong các yếu tố cấu thành của môi trường đất đai, nguồn nước, khí hậu, cây trồng, vật nuôi, hệ sinh thái v.v... thì đất đai đóng vai trò quan trọng. Những biến đổi tiêu khí hậu, những phá vỡ hệ sinh thái ở những vùng nào đó trên trái đất ngoài tác động ảnh hưởng của tự nhiên thì vai trò của con người tác động cũng rất lớn: lụt úng do phá rừng, canh tác bất hợp lý v.v... Tất cả những cái đó làm ảnh hưởng đến môi trường. Bởi vậy sử dụng tài nguyên đất không thể tách rời với việc bảo vệ và cải tạo môi trường.

1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai

Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người và các sinh vật khác trên trái đất. Trong tiến trình lịch sử của xã hội loài người, con người và đất đai ngày càng gắn liền chặt chẽ với nhau. Đất đai trở thành nguồn của cải vô tận của con người, con người dựa vào đó để tạo nên sản phẩm nuôi sống mình. Đất đai luôn là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Không có đất đai thì không có bất kỳ một ngành sản xuất nào, không một quá trình lao động nào diễn ra và cũng không thể có sự tồn tại của xã hội loài người. Khái niệm về đất đai gắn liền với nhận thức của con người về thế giới tự nhiên. Đối với con người, đất đai có những chức năng chủ yếu sau đây:

- *Chức năng sản xuất*

Là cơ sở cho rất nhiều hệ thống 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 qua chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại thủy hải sản.

- *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 cho sinh vật và đến di truyền để bảo tồn cho thực vật, động

vật và các cơ thể sống cả trên đất và dưới mặt đất.

- *Chức năng cân bằng sinh thái*

Đất đai và việc sử dụng nó là nguồn và là tấm thảm xanh, hình thành một thể cân bằng năng lượng trái đất - sự phản xạ, hấp thụ và 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.

- *Chức năng dự trữ*

Đất đai là kho tài nguyên khoáng sản cung cấp cho mọi nhu cầu sử dụng 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 cả về việc sử dụng đất đai trong quá khứ.

- *Chức năng trật mang sự sống*

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

- *Chức năng phân dị lãnh thổ*

Sự thích hợp của đất đai về các chức năng chủ yếu nói trên thể hiện rất khác biệt ở các vùng khác nhau trên lãnh thổ của mỗi quốc gia nói riêng và trên toàn trái đất nói chung. Mỗi phân lãnh thổ mang những đặc tính tự nhiên, kinh tế, xã hội rất đặc thù.

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

1.2.3.1. Đất đai là một tư liệu sản xuất

Trong số những điều kiện vật chất cần thiết cho hoạt động sản xuất và đời sống của con người, đất với lớp phủ thổ nhưỡng, lòng đất, rừng và mặt nước chiếm vị trí đặc biệt. Đất là điều kiện đầu tiên và là nền tảng tự nhiên của bất kỳ một quá trình sản xuất nào.

Các Mác cho rằng, đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể. Khi nói về vai trò

và ý nghĩa của đất đối với nền sản xuất xã hội, Mác đã khẳng định: “Lao động không phải là nguồn duy nhất sinh ra của cải vật chất và giá ta tiêu thụ - như William Petti đã nói - Lao động chỉ là cha của của cải vật chất, còn đất là mẹ” Chúng ta đều biết rằng, không có đất thì không thể có sản xuất, cũng như không có sự tồn tại của con người. Đất là sản phẩm của tự nhiên, xuất hiện trước con người và tồn tại ngoài ý muốn của con người. Đất tồn tại như một vật thể lịch sử - tự nhiên không phụ thuộc vào hình thái kinh tế - xã hội. Để thực hiện quá trình lao động cần phải có đủ 3 yếu tố:

- Hoạt động hữu ích của con người: Chính là lao động hay con người có khả năng sản xuất, có kỹ năng lao động và biết sử dụng công cụ, phương tiện lao động để sản xuất ra của cải vật chất;

- Đối tượng lao động: Là đối tượng để lao động tác động lên trong quá trình lao động;

Tư liệu lao động: Là công cụ hay phương tiện lao động được lao động sử dụng để tác động lên đối tượng lao động.

Như vậy, quá trình lao động chỉ có thể bắt đầu và hoàn thiện được khi có con người + điều kiện vật chất (bao gồm cả đối tượng lao động và công cụ hay phương tiện lao động)

Đất đai là điều kiện vật chất chung nhất đối với mọi ngành sản xuất và hoạt động của con người, vừa là đối tượng lao động (cho môi trường để tác động như: xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, làm đất, v.v...), vừa là phương tiện lao động (cho công nhân nơi làm việc, dùng để gieo trồng, nuôi gia súc, v.v...). Tuy nhiên, đất đai là “tư liệu sản xuất đặc biệt”. Nó 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, là điều kiện tự nhiên của lao động. Chỉ khi tham gia vào hoạt động sản xuất của xã hội, dưới tác động của lao động đất đai mới trở thành tư liệu sản xuất. Trong khi đó, các tư liệu sản xuất khác là kết quả của lao động có trước của con người (do con người tạo ra).

- Tính hạn chế về số lượng: Đất đai là tài nguyên hạn chế, diện tích đất (số lượng) 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 tùy theo nhu cầu của xã hội.

- 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 (quyết định bởi các yếu tố hình thành đất cũng như chế độ sử dụng đất khác nhau). 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, tùy 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 .

- Tính cố định vị trí: Đất đai hoàn toàn cố định vị trí trong sử dụng (khi sử dụng không thể di chuyển từ chỗ này sang chỗ khác). 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 (khả năng tăng tính chất sản xuất): Đất đai là tư liệu sản xuất vĩnh cửu (không lệ thuộc vào tác động phá hoại của thời gian). 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. Khả năng tăng sức sản xuất của đất tùy thuộc vào phương thức sử dụng là tính chất có giá trị đặc biệt, không tư liệu sản xuất nào có được. 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.

Có thể nói, đất đai là một tư liệu sản xuất cực kỳ quan trọng đối với con người.

Sự quan tâm chú ý đúng mức trong việc quản lý và sử dụng đất đai sẽ làm cho sản lượng thu được từ mỗi mảnh đất không ngừng tăng lên.

1.2.3.2. Vai trò đặc biệt của đất trong nông nghiệp

Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của bất kỳ ngành sản xuất nào. Đất cần cho công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, v.v... Nhưng trong mỗi ngành, đất có vai trò không giống nhau.

Trong 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.

Riêng trong nông nghiệp đất có vai trò khác hẳn. Với nông nghiệp, đất không chỉ là cơ sở không gian, không chỉ là điều kiện vật chất cần thiết cho sự tồn tại của ngành sản xuất này, mà đất còn là yếu tố tích cực của sản xuất. Quá trình sản xuất nông nghiệp có liên quan chặt chẽ với đất, phụ thuộc nhiều vào độ phì nhiêu của đất, phụ thuộc vào các quá trình sinh học tự nhiên. Trong nông nghiệp, ngoài vai trò cơ sở không gian, đất còn có hai chức năng đặc biệt quan trọng:

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

- 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. Như vậy đất gần như trở thành một công cụ sản xuất. Năng suất và chất lượng sản phẩm phụ thuộc rất nhiều vào độ phì nhiêu của đất. Trong số tất cả các loại tư liệu sản xuất dùng trong nông nghiệp, chỉ có đất mới có chức năng này.

Chính vì vậy, phải nói rằng đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt trong nông nghiệp.

1.2.3.3. Đất đai đối với sự phát triển các ngành kinh tế

Đất đai tham gia vào tất cả các ngành sản xuất vật chất của xã hội như là một tư liệu sản xuất đặc biệt. Tuy nhiên đối với từng ngành cụ thể trong nền kinh tế quốc dân, đất đai cũng có những vị trí vai trò khác nhau.

Trong ngành công nghiệp (trừ ngành khai khoáng), đất đai làm nền tảng, làm cơ sở, làm địa điểm để tiến hành những thao tác, những hoạt động sản xuất kinh doanh.

Muốn xây dựng một nhà máy, trước hết phải có địa điểm, một diện tích đất đai nhất định, trên đó sẽ là nơi xây dựng các nhà xưởng để máy móc, kho tàng, bến bãi, nhà làm việc, đường xá đi lại trong nội bộ v.v. . . Tất cả những cái đó là cần thiết trước tiên để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

Sự phát triển nhanh chóng của các ngành công nghiệp đòi hỏi mở rộng qui mô xây dựng, các nhà máy mới tăng lên làm tăng số lượng diện tích đất đai dành cho yêu cầu này.

Cùng với sự phát triển nhanh chóng của các ngành công nghiệp là sự phát triển của các ngành xây dựng, các công trình dân cư phát triển đòi hỏi xây dựng nhà ở và hình thành đô thị, các khu dân cư mới. Những yêu cầu này ngày càng tăng lên làm cho nhu cầu đất đai dành cho các ngành đó cũng tăng lên.

Trong nông nghiệp đất đai có vị trí đặc biệt quan trọng, là yếu tố hàng đầu của ngành sản xuất này. Đất đai không chỉ là chỗ tựa, chỗ đứng để lao động mà còn là nguồn thức ăn cho cây trồng. Mọi tác động của con người vào cây trồng đều dựa vào đất đai và thông qua đất đai. Đất đai sử dụng trong nông nghiệp được gọi là ruộng đất

Trong nông nghiệp, ruộng đất là tư liệu sản xuất chủ yếu và đặc biệt không thể thay thế được. Ruộng đất vừa là đối tượng lao động, vừa là tư liệu lao động.

Hoạt động sản xuất trong nông nghiệp, đặc biệt trong ngành trồng trọt, là quá trình tác động của con người vào ruộng đất (như cày bừa, bón phân v.v. . .) nhằm thay đổi chất lượng đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho cây trồng sinh trưởng và phát triển, tức là quá trình biến ruộng đất kém màu mỡ thành ruộng đất màu mỡ hơn. Trong quá trình này ruộng đất đóng vai trò như là đối tượng lao động. Mặt khác con người sử dụng đất đai như một công cụ để tác động lên cây trồng, thông qua đó làm

tăng độ màu mỡ của đất nhằm thu sản phẩm nhiều hơn. Trong quá trình này, ruộng đất đóng vai trò như là tư liệu lao động.

Quá trình sản xuất nông nghiệp (trong ngành trồng trọt) là quá trình khai thác, sử dụng đất. Bởi vậy không có ruộng đất thì không thể có hoạt động sản xuất nông nghiệp.

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

1.3.1. Đặc tính không thể sản sinh và có khả năng tái tạo của đất đai

Đất đai có vị trí cố định không di chuyển được, với một số lượng có hạn trên phạm vi toàn cầu và phạm vi từng quốc gia. Tính cố định không thể di chuyển từ vị trí này sang vị trí khác của đất đai đồng thời qui định tính giới hạn về quy mô theo không gian gắn liền với môi trường mà đất đai chịu chi phối (nguồn gốc hình thành, khí hậu, sinh thái với những tác động khác của thiên nhiên). Vị trí của đất đai có ý nghĩa lớn về mặt kinh tế trong quá trình khai thác sử dụng đất. Những đất đai ở gần các đô thị, các đường giao thông, các khu dân cư được khai thác sử dụng triệt để hơn những đất đai ở các vùng xa xôi, hẻo lánh, và do đó có giá trị sử dụng và giá trị lớn hơn. Đất đai không thể sản sinh thông qua sản xuất.

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 trong quá trình 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. Tùy theo mục đích sử dụng mà độ phì của đất có vai trò khác nhau. Chẳng hạn, trong nông nghiệp độ phì hay độ màu mỡ của đất có vai trò cực kỳ quan trọng, quyết định việc tăng năng suất và sản lượng cây trồng. Việc sử dụng và khai thác đất nông nghiệp phải bảo đảm nguyên tắc là không ngừng cải tạo nâng cao độ phì.

Đất đai dùng để canh tác có khả năng tạo ra một khối lượng lương thực lớn để duy trì sự sống của người lao động. “Đất, trong hầu hết các tình huống, sản sinh ra một lượng lương thực nhiều hơn so với số lượng đủ để duy trì sự sống của người lao động” (A đam Smith - Cửa cải các dân tộc - Nhà xuất bản Giáo dục, Hà Nội, 1997).

Tính hai mặt của đất đai (không thể sản sinh nhưng có khả năng tái tạo) có ý nghĩa cực kỳ quan trọng trong quá trình sử dụng đất. Một mặt, phải hết sức tiết kiệm đất đai, xem xét kỹ lưỡng khi bố trí sử dụng các loại đất. Mặt khác phải chú ý ứng dụng tiến bộ kỹ thuật để tăng khả năng phục hồi và tái tạo của đất đai.

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

Trong quá trình hoạt động sản xuất, đất đai trở thành tư liệu sản xuất không thể thiếu được. Tác động của con người vào đất đai thông qua hoạt động sản xuất đa dạng phong phú với nhiều vẻ khác nhau, trực tiếp hay gián tiếp nhằm khai thác triệt để nguồn tài nguyên thiên nhiên này vì lợi ích của mình. Những tác động đó có thể làm thay đổi tính chất sử dụng đất đai, từ đất đai hoang sơ thành đất đai canh tác được hoặc đất đai từ sử dụng mục đích này sang mục đích khác. Hoặc những tác động để cải tạo chất đất, làm tăng độ màu mỡ của đất đai. Tất cả những tác động ấy của con người làm

cho đất đai vốn dĩ là một sản phẩm tự nhiên trở thành một sản phẩm của lao động.

“Tuy có những thuộc tính tự nhiên như nhau nhưng một đám đất được canh tác có giá trị lớn hơn một đám đất bỏ hoang” (C.Mac, Ăngghen toàn tập - tập 25 phần II, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 1994)

Con người không tạo ra được đất đai, nhưng bằng lao động của mình (lao động sống và lao động vật hoá) mà cải thiện đất đai, làm cho đất đai từ xấu trở thành tốt hơn và tăng năng suất sử dụng ruộng đất.

“Tư bản có thể được cố định vào đất, bỏ vào ruộng đất, trong một thời gian tương đối ngắn, như trường hợp cải tạo những thuộc tính hoá học, áp dụng phân bón... hoặc cố định trong một thời gian dài hơn, như trường hợp xây dựng các kênh đào tiêu nước, hệ thống tưới nước, san bằng mặt đất, xây dựng các kiến trúc dùng vào việc kinh doanh... ở một nơi khác, tôi đã từng gọi tư bản sáp nhập vào ruộng đất như vậy là lang – capital” (ruộng đất - tư bản)

Trong điều kiện sản xuất tư bản chủ nghĩa, những đầu tư vào ruộng đất đã biến ruộng đất thành tư bản (Tư bản ruộng đất) và ruộng đất đã trở thành một quan hệ kinh tế - xã hội. Trong xã hội có giai cấp, các quan hệ này ngày càng phát triển và càng làm sâu sắc thêm những mâu thuẫn trong xã hội.

Trong điều kiện kinh tế thị trường, đất đai trở thành đối tượng của sự trao đổi, mua bán, chuyển nhượng và hình thành một thị trường đất đai.

1.3.3. đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai

Từ xa xưa, khi loài người còn sống thành bầy đàn, con người chuyển từ săn bắn sang trồng cây trên những đất đai chiếm được và trở thành sở hữu chung của cộng đồng.

Cùng với tiến trình phát triển của xã hội loài người, chế độ sở hữu và chiếm hữu đất đai cũng phát triển theo nhiều kiểu khác nhau. Tuy nhiên “Sở hữu ruộng đất khác với các hình thái sở hữu khác ở chỗ là, đến một trình độ phát triển kinh tế nhất định, nó trở nên thừa và có hại, ngay cả khi xét trên quan điểm của phương thức tư bản chủ nghĩa” (Mac- Ăngghen toàn tập, tập 25 phần II, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia, 1994).

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 trước hết là sản phẩm của tự nhiên, con người khai phá và chiếm hữu thành tài sản chung của cộng đồng, bộ lạc. Những nhu cầu sản phẩm nuôi sống con người ngày càng tăng lên do dân số phát triển, những đất đai màu mỡ, dễ khai phá đã được chiếm hữu và được canh tác. Nhà nước ra đời và chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất cũng xuất hiện. ở châu Âu chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất được pháp lệnh khuyến khích và bảo hộ. ở châu Mỹ La tinh lại tập trung những ruộng đất rộng lớn

trong tay một nhóm nhỏ những địa chủ có quyền thế.

Quyền sở hữu đất đai không chỉ đem lại lợi ích kinh tế mà quan trọng hơn còn đem lại địa vị xã hội và quyền lực chính trị. Trong chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất ai nắm nhiều ruộng đất thì không những kẻ đó giàu có mà còn là người có uy lực chính trị.

Những người không có đất trở thành kẻ làm thuê, cuộc sống bấp bênh phụ thuộc. Duy trì chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất sẽ dẫn đến ruộng đất tập trung trong tay một số ít người, nhóm người hoặc một tầng lớp nào đó trong xã hội, còn đại bộ phận làm ruộng trực tiếp sẽ không có ruộng, trở thành người làm thuê. Đồng thời chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất cũng dẫn đến việc tách người làm ruộng khỏi điều kiện sống và làm việc của họ, tức là tách người lao động với đối tượng lao động và tư liệu sản xuất.

Một hậu quả khác của chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất là tạo ra một lớp người mới ở nông thôn - lớp người cho vay nặng lãi. Lớp người này thường đặc trưng cho chế độ sở hữu tư nhân về ruộng đất ở châu á - nơi kết hợp chế độ ruộng đất truyền thống trước thực dân hoá của châu âu và chế độ ruộng đất với chính sách thực dân hoá của châu âu. Tức là sở hữu ruộng đất cộng đồng làng xã với chế độ sở hữu ruộng đất phong kiến - tư bản.

Từ một nền nông nghiệp tự cung tự cấp, sản xuất đủ sống đến một nền nông nghiệp thương mại hoá, vai trò của tầng lớp người cho vay nặng lãi thay đổi một cách căn bản.

Hoạt động cho vay nặng lãi từ chỗ chỉ cung cấp cho người nông dân những khoản tiền hạn chế để vượt qua khó khăn trong cuộc sống mà thường trả bằng hiện vật với lãi cao và rất cao, đến việc cung cấp tiền cho người nông dân không hạn chế do những nhu cầu chuyển đổi cây trồng hoặc đầu tư đầu vào sản xuất. Thường người cho vay nặng lãi quan tâm hơn đến việc chiếm đất của người nông dân do họ không trả được nợ vì lãi suất cao và nghiêm nhiên họ bị mất quyền sử dụng mảnh đất của mình. Từ đó, người cho vay nặng lãi trở thành kẻ đầu cơ ruộng đất để bán cho những địa chủ kèch sù giàu có và chính họ trở thành những địa chủ có thế lực ở nông thôn và trong xã hội. Tất yếu dẫn đến địa vị xã hội của nông dân bị hạ thấp.

Cùng với quá trình thương mại hoá nền nông nghiệp, việc chia nhỏ đất đai và quyền sở hữu tư nhân về đất đai cũng tất yếu dẫn đến quá trình bản cùng hoá nông dân, làm tổn thương đến nền kinh tế và làm mất đất đai của đại bộ phận nông dân, tập trung vào tay một số địa chủ giàu có và đầy quyền lực

Ở nước ta, từ những ngày đầu dựng nước từ thời các vua Hùng của đất Văn Lang, âu Lạc, ruộng đất trong nước thuộc quyền sở hữu tối cao của nhà vua, người dân cày cấy đất “Vua ban” phải có nghĩa vụ đối với vua, tức là nghĩa vụ với Nhà nước như đóng góp sản vật, lao dịch, binh dịch.

Cùng với sự phát triển của lịch sử, chế độ phong kiến hình thành và dần dần chế độ sở hữu tư nhân cũng bắt đầu xuất hiện. Song nhìn chung trong một thời gian dài suốt hàng trăm năm chế độ phong kiến kết hợp với chế độ thuộc địa của thực dân pháp, chế độ sở hữu ruộng đất của nước ta vẫn gồm hai loại song song tồn tại: sở hữu Nhà nước và sở hữu tư nhân. Tùy theo từng thời kỳ lịch sử khác nhau mà sự biểu hiện của quyền sở hữu đó cũng khác nhau và diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau.

Vào thời kỳ cực thịnh của chế độ phong kiến Việt Nam (thế kỷ X- XV) ruộng đất thuộc sở hữu Nhà nước chiếm đại bộ phận “Đất vua, chùa làng”. Bao gồm ruộng làng xã, ruộng quốc khố, ruộng phong cấp.

Ruộng làng xã là ruộng đất thuộc sở hữu Nhà nước nhưng thường được giao cho các làng xã quản lý và làng xã đứng ra phân chia cho nông dân cày cấy. Người nông dân cày ruộng công của làng xã phải nộp tô, đi lao dịch, binh dịch. Ruộng đất công làng xã trở thành nguồn thu chủ yếu của nhà nước phong kiến. Nhà nước phân chia hạng ruộng đất. định mức tô phải nộp cho mỗi hạng ruộng đất của làng xã cho nông dân cày cấy.

Một số triều đại phong kiến đã cho phép bán ruộng công thành ruộng tư (đời nhà Trần, 1254). Như vậy đời nhà Trần đã chuyển quyền sở hữu Nhà nước sang quyền sở hữu tư nhân. Thời hậu Lê (thế kỷ XV) đã cho phép biến quyền chiếm hữu lâu dài thành sở hữu, khiến cho tình trạng “chiếm công vi tư” nảy nở.

Chế độ phong kiến ngày càng phát triển. Nhà nước ngày càng tham gia trực tiếp vào việc phân chia ruộng công làng xã. Với chính sách “quân điền” thời nhà Lê (1429), chế độ phong kiến nhà Lê đã huỷ bỏ quyền tự trị ruộng đất của làng xã. Ruộng đất công làng xã Nhà nước còn dùng để ban thưởng cho quan lại quý tộc hay người có công với Nhà nước.

Như vậy ruộng công làng xã tuy có xu hướng giảm nhưng vẫn có ưu thế trong toàn bộ đất đai trong nước và của hình thức sở hữu Nhà nước.

Ruộng quốc khố là ruộng đất thuộc sở hữu Nhà nước, do Nhà nước trực tiếp quản lý Nguồn của ruộng quốc khố là tịch thu từ các trang trại, đồn điền của địa chủ quan lại người Hán, do khai hoang mà có. Hoa lợi ruộng quốc khố thường dùng vào việc cứu tế sửa sang lăng tẩm, đền đài. Lực lượng lao động chủ yếu làm ruộng

quốc khố là những tù nhân và chiến tù. Tô ruộng quốc khố thường cao hơn tô ruộng làng xã. Thường tô ruộng làng xã do dân làng xã cày cấy chỉ bằng 1/7 tô ruộng quốc khố

Ruộng phong cấp là ruộng đất vua ban thưởng cho quan lại, quý tộc hay người có công với nước, với triều đình. Thông thường ruộng phong cấp có kèm theo một số hộ nông dân để canh tác, từ đó hình thành các thái ấp của quý tộc. Quyền sở hữu ruộng phong cấp vẫn thuộc Nhà nước. Người được phong cấp chỉ có quyền chiếm hữu thu tô, không có quyền sở hữu.

Bên cạnh ruộng đất thuộc sở hữu Nhà nước còn có ruộng đất thuộc sở hữu tư nhân. Đó là ruộng đất của địa chủ hay của những nông dân tự canh tác, trong đó ruộng đất của địa chủ là chủ yếu. Xu hướng ruộng đất sở hữu tư nhân ngày càng tăng do sự phân hoá giai cấp, do “chiếm công vi tư”, do Nhà nước cho bán ruộng công làm ruộng tư.

Từ thời nhà Lý năm 1135 ruộng đất tư mới được thừa nhận về mặt pháp lý. Đời nhà Trần (thế kỷ XV) có nhiều chính sách khuyến khích phát triển mở rộng ruộng đất sở hữu tư nhân như chính sách thuế - thuế ruộng tư chỉ bằng 1130 thuế ruộng công. Chiếm công vi tư, cho bán ruộng công thành ruộng tư.

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”. Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, các đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất...”(điều 1, Luật đất đai năm 1993).

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân và Nhà nước là người đại diện. Nhà nước giao cho các tổ chức, các cá nhân sử dụng đất đai theo mục đích quy định. Người sử dụng ruộng đất phải đóng thuế cho Nhà nước. Nhà nước có thể cho thuê đất và người thuê đất phải trả tiền thuê đất trong thời hạn thuê.

1.3.4. Tính đa dạng và phong phú của đất đai

Tính đa dạng và phong phú của đất đai trước hết do đặc tính tự nhiên của đất đai và phân bố có định trên vùng lãnh thổ nhất định gắn liền với điều kiện hình thành đất quyết định, mặt khác nó còn do yêu cầu và đặc điểm, mục đích sử dụng các loại đất khác nhau. Một loại đất có thể sử dụng theo nhiều mục đích khác nhau.

Đặc điểm này của đất đai đòi hỏi con người khi sử dụng đất đai phải biết khai thác triệt để lợi thế của mỗi loại đất một cách tiết kiệm và có hiệu quả nhất trên mỗi vùng lãnh thổ. Để làm được điều đó phải xây dựng một quy hoạch tổng thể và chi tiết sử dụng đất đai trên phạm vi cả nước và từng vùng lãnh thổ.

1 4. QŨY ĐẤT ĐAI, TÀI NGUYÊN ĐẤT THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM

1.4.1. Khái niệm và sự hình thành quỹ đất

Quỹ đất là toàn bộ diện tích đất đai các loại của một quốc gia, một vùng hay địa phương, của loại đất theo mục đích sử dụng. Quỹ đất có thể được tính cho toàn bộ hay tính cho một đầu người. Có thể xem xét cơ cấu quỹ đất các loại đang sử dụng theo mục đích. Quỹ đất của một quốc gia hay địa phương thường là cố định và việc tăng thêm là rất hạn chế. Quỹ đất tính trên đầu người thường thay đổi theo xu hướng giảm bớt vì đất đai không được sản sinh ra nhưng dân số lại tăng.

Quỹ đất đai của một quốc gia là nguồn lực tự nhiên cần được bảo vệ và sử dụng một cách tiết kiệm, có hiệu quả, đặc biệt là đất đai tốt, có giá trị làm tăng thêm của cải

trong xã hội.

Quỹ đất đai được hình thành một cách tự nhiên gắn liền với quá trình hình thành đất, với một lịch sử lâu đời trong quá trình sử dụng đất của con người. Quỹ đất cũng được phân bố một cách tự nhiên gắn liền với phân bố các vùng lãnh thổ. Mặt khác trong quá trình sử dụng đất, do những nhu cầu sử dụng khác nhau, quỹ đất cũng được hình thành bởi con người nhằm điều hoà và bố trí lại đất đai theo mục đích sử dụng.

Ví dụ khi những nhu cầu về xây dựng cơ sở hạ tầng, về phát triển các khu công nghiệp, đô thị tăng lên, con người có thể điều chỉnh, giảm bớt diện tích của các quỹ đất khác như quỹ đất nông nghiệp để tăng thêm quỹ đất cho các loại nhu cầu trên. Sự thay đổi cơ cấu quỹ đất trong tổng thể quỹ đất tự nhiên có ý nghĩa rất quan trọng, nói lên xu thế phát triển của đất nước trong quá trình phát triển kinh tế xã hội, đồng thời cũng thể hiện trình độ phát triển của khoa học kỹ thuật và việc ứng dụng chúng vào sản xuất, đặc biệt đối với sự thay đổi trong sản xuất nông nghiệp.

1.4.2. Vài nét chung về đất thế giới

Trái đất của chúng ta, với tổng diện tích bề mặt là 510 triệu km² trong đó đại dương chiếm 361 triệu km² (71%), còn lại diện tích lục địa chỉ chiếm 149 triệu km² (29%). Bắc bán cầu có diện tích đất liền lớn hơn nhiều so với Nam bán cầu.

Sự thay đổi về khí hậu, thảm thực vật, đá mẹ, địa hình và tuổi của đất trên Trái đất là nguyên nhân hình thành nhiều loại đất khác nhau về màu sắc, độ dày đất, độ chua và nhiều tính chất khác. Nhìn chung, trên thế giới có 5 nhóm đất phổ biến nhất. Những vùng có khí hậu lạnh, lượng mưa dồi dào và điều kiện thoát nước tốt có nhóm đất podzol.

- Những vùng khí hậu ôn hòa với rừng rụng lá theo mùa có nhóm đất alfisols, đất có màu nâu hoặc xám.

- Những vùng có khí hậu ôn hòa và đồng cỏ bán khô hạn hình thành nhóm đất đen giàu mùn, đất có tầng dày và màu đen.

- Nhóm đất khô hạn (aridosols) phát triển ở những vùng khô hạn Bắc Mỹ, Nam Mỹ và Châu Phi, nơi gần hoang mạc hoặc ở hoang mạc. Nhóm đất này rất xấu, chỉ để chăn nuôi và phát triển nông nghiệp nếu có nguồn nước tưới.

- Ở những vùng nhiệt đới và á nhiệt đới với lượng mưa phong phú, có nhóm đất đỏ (oxisols) nghèo chất dinh dưỡng.

Tỷ lệ phần trăm (%) những loại đất này được thể hiện ở bảng 1.1

Số liệu của bảng cho thấy, những loại đất thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp như đất phù sa, đất nâu rừng chỉ chiếm 12,6%. Những loại đất quá xấu (4 loại đầu) chiếm tới 40,5%.

Hiện trạng sử dụng đất của thế giới theo FAO như sau:

- 20% diện tích đất lục địa ở vùng có nhiệt độ quá lạnh ($< 50^{\circ}\text{C}$)
- 20% diện tích đất lục địa là hoang mạc và sa mạc
- 20% diện tích đất ở vùng quá dốc
- 20% diện tích đất ở vùng quá khô hạn
- 10% diện tích đất lục địa đang canh tác
- 10% diện tích đất lục địa là đồng cỏ hoặc chăn thả tự nhiên.

Bảng 1.1. Tỷ lệ % diện tích các loại đất trên thế giới

Loại đất	Tỷ lệ %
Tuyết, băng, hồ	11,0
Đất hoang mạc	8,7
Đất núi	16,3
Đất tài nguyên	4,0
Đất podzol	9,2
Đất nâu rừng	3,5
Đất đỏ (laterit)	17,0
Đất đen	5,2
Đất màu hạt dẻ	8,6
Đất xám	9,4
Đất phù sa	3,9

(Nguồn: FAO, 1990)

Đất trên thế giới rất hiếm song chúng lại được phân bố không đồng đều ở các hâu và các nước khác nhau.

Bảng 1.2. Diện tích đất đai phân bố theo bề mặt trái đất

Đất liền	Diện tích (km ²)
Châu Âu	9.671.000
Châu Á	42.275.000
Châu Phi	29.813.000
Châu Úc	7.965.000
Nam Mỹ	17.976.000
Bắc Mỹ	20.443.000
Châu Nam Cực	11.105.000

(Nguồn: Lê Huy Bá, 2002)

Hiện nay toàn bộ đất đai tốt nhất trên thế giới đã bị con người tác động vào.

Diện tích đất đang canh tác của thế giới chỉ chiếm 10% tổng diện tích đất tự nhiên (khoảng 1500 triệu ha), và được FAO đánh giá là:

Đất có năng suất cao:	14%
Đất có năng suất trung bình:	28%
Đất có năng suất thấp:	58%

Trong tương lai, có thể khai phá và đưa vào sử dụng nông nghiệp khoảng 15-20%. Nhưng rõ ràng, trên phạm vi toàn thế giới, đất tốt thì ít, đất xấu thì nhiều và quỹ đất ngày càng bị thoái hóa. Các loại đất không sử dụng được cho nông nghiệp theo bảng 1.3.

Bảng 1.3. Các loại đất không sử dụng được cho nông nghiệp

Loại đất	Diện tích (tỉ ha)	% so với đất tự nhiên (%)
Đất quá dốc	2,682	18
Đất quá khô	2,533	17
Đất quá lạnh	2,235	15
Đất đóng băng	1,490	10
Đất quá nóng	1,341	9
Đất quá nghèo dinh dưỡng	0,745	5
Đất quá lầy	0,596	4

(Nguồn: P. Bllringh)

Nguồn tài nguyên đất thế giới hàng năm luôn bị giảm đi về số lượng cũng như chất lượng, đặc biệt là đất nông nghiệp mất đi do chuyển sang sử dụng cho mục đích khác (chủ yếu là dùng cho xây dựng). Xã hội phát triển ngày càng cao, nhu cầu xây dựng ngày càng lớn. Người ta ước tính một người cần 0,1 ha đất làm chỗ ở và các nhu cầu văn hoá, giao thông, v.v... vì thế do số lượng người tăng lên dẫn đến hàng năm thế giới mất đi khoảng 8 triệu ha đất nông nghiệp do chuyển sang xây dựng cơ bản. Đất nông nghiệp còn mất đi do xói mòn, nhiễm mặn, ô nhiễm khác, v.v... khoảng 4 triệu ha. Như vậy, mỗi năm nhân loại mất đi 12 triệu ha đất nông nghiệp.

Những đất còn lại cũng bị giảm sút về chất lượng do nhiều nguyên nhân như xói mòn, rửa trôi, đặc biệt ở vùng nhiệt đới ẩm do mưa lớn cùng với đất dốc, 1 ha đất trong 1 năm mất từ 100 - 150 tấn đất. Ngoài ra còn nhiều nguyên nhân khác như: Khô hạn, chất thải rắn và lỏng, bụi, v.v... đã làm cho đất bị ô nhiễm thoái hóa. Bên cạnh đó, tình trạng kết von, đá ong hoá, hoang mạc hóa, v.v... ngày càng gia tăng. Song song với việc đất nông nghiệp ngày càng bị mất và xấu đi thì sự bùng nổ dân số trên cả thế giới ngày càng báo động. Dân số thế giới mỗi năm tăng từ 80 - 85 triệu người. Với năng suất như hiện nay, mỗi người cần 0,2 - 0,4 ha đất nông nghiệp mới đủ lương thực thực phẩm. Muốn nuôi sống 80 - 100 triệu người dân tăng/năm cần phải khai hoang 20 - 30 triệu ha đất mỗi năm. Như vậy muốn đất nông nghiệp khỏi mất đi hàng năm thì phải khai hoang mở rộng diện tích từ 30 - 40 triệu ha. Song tiềm năng đất nông nghiệp của thế giới chỉ có hạn. Theo nhiều nhà khoa học tính toán, trong 3,2 tỷ ha đất của trái đất chúng ta đã khai thác 1,5 tỷ ha, còn 1,7 tỷ ha với tốc độ khai thác 40 triệu ha/năm thì chỉ còn 40 năm nữa là không có đất để khai hoang mở rộng diện tích. Hơn nữa, việc khai hoang sẽ có một số trở ngại lớn như:

- + Phải có nguồn vốn lớn.
- + Không được xâm canh vào đất rừng vì rừng đã bị tàn phá quá nhiều,

+ Những vùng còn đất khai hoang là những vùng ít dân nên sẽ hạn chế về lực lượng lao động.

Như vậy việc cần quan tâm ở đây là sử dụng tài nguyên đất sao cho thực sự hợp lý để giải quyết mâu thuẫn giữa đất và việc tăng dân số. Hiện nay chỉ có hướng thâm canh tăng năng suất và nâng cao hệ số sử dụng đất được coi là có hiệu quả nhất. Gần đây, nhờ có các biện pháp kỹ thuật tiên tiến, con người đã làm tăng năng suất gấp 2 - 3 lần năng suất cũ. Tuy nhiên, cũng có những khó khăn cần phải được quan tâm giải quyết là:

+ Đất thoái hoá do xói mòn, rửa trôi, bón nhiều phân hoá học và thuốc trừ sâu bệnh, cỏ dại, v.v...

+ Giá thành nông sản ngày càng cao. Người ta đã tổng kết muốn tăng năng suất 1 lần thì phải tăng chi phí máy kéo 2 lần, phân hoá học 5 lần, thuốc trừ sâu, bệnh và cỏ dại 10 lần.

1.4.3. Khái quát về tài nguyên đất Việt Nam

Việt Nam có diện tích tự nhiên là 330.104,2 km², xếp thứ 59 trên tổng số 200 nước trên Thế giới, thuộc quy mô diện tích trung bình. Trong đó diện tích sông, suối, núi đá và các hải đảo chiếm khoảng 2 triệu ha, còn lại là các loại hình thổ nhưỡng đất liền. Gần 3/4 diện tích đất đai của nước ta là rừng núi và chưa khai thác. Diện tích đất đai được sử dụng vào sản xuất nông nghiệp chưa đầy 25%. Có thể nói, Việt Nam rất đa dạng về các loại hình thổ nhưỡng và phong phú về khả năng sử dụng đất, nhưng phân bố giữa các vùng không đều. ở những vùng đất rộng lớn thì dân cư lại ít, thưa thớt. Những vùng này thường điều kiện sản xuất khó khăn, do đó đời sống cũng gặp nhiều khó khăn. Vùng Trung du Bắc bộ chiếm 31,3% diện tích đất tự nhiên nhưng chỉ chiếm 16,4% tổng diện tích đất nông nghiệp của cả nước. Trong khi đó, Đồng bằng sông Hồng chiếm 3,78% diện tích đất tự nhiên nhưng chiếm 8,7% tổng diện tích đất nông nghiệp. Đồng bằng sông Cửu Long chiếm 11,95% diện tích đất tự nhiên, nhưng chiếm 34,30% tổng diện tích đất nông nghiệp. Diện tích đất tự nhiên và đất nông nghiệp trên đầu người ngày càng giảm do tốc độ tăng dân số cao, sự phát triển mạnh của các yếu tố như đô thị hoá, công nghiệp hoá và các cơ sở hạ tầng mà ở đó chủ yếu là đất nông nghiệp bị chuyển đổi mục đích sử dụng sang các hoạt động kinh tế khác với số lượng ngày càng tăng. Diện tích đất bình quân đầu người ở Việt Nam thuộc loại thấp trên Thế giới, diện tích đất tự nhiên bình quân đầu người là 0,46 ha, chỉ bằng 1/16 mức bình quân của Thế giới, đứng thứ 10 trong 11 nước Đông Nam á (cao hơn Singapore) và đứng thứ 135 trong số 200 nước trên Thế giới. Bình quân đất nông nghiệp trên đầu người của Việt Nam hiện chỉ còn dưới 0,12 ha (theo số liệu thống kê đất nông nghiệp năm 2002 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Đặc điểm phân bố đất đai tại Việt Nam cũng rất đa dạng, phụ thuộc vào điều kiện địa lý của từng vùng, miền. ở các nơi vùng sâu, vùng xa thuộc trung du miền núi diện tích đất tự nhiên bình quân đầu người cao, nhưng loại đất tốt với các điều kiện đảm bảo cho người dân có thể canh

tác được lại rất thiếu. ở đồng bằng - nơi đất đai đã được khai phá từ lâu, thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp thì quỹ đất lại rất khan hiếm do mật độ dân số đông và ngày càng tăng, tốc độ phát triển kinh tế nhanh và hầu như không có đất khai phá mới để bổ sung.

Từ trước những năm 1990, đất nông nghiệp hầu như không tăng, chênh lệch từ 6.933.400 ha (năm 1980) đến 6.993.200 (năm 1990). Tuy nhiên, sau năm 1990, diện tích đất nông nghiệp gia tăng đáng kể. Trong khi đó, đất lâm nghiệp có chiều hướng giảm dần, nhất là vào thời kỳ 1980-1985. Đây là thời kỳ công cuộc khai hoang diễn ra mạnh mẽ. Sau đó, diện tích đất lâm nghiệp đã tăng lên do có sự đầu tư trồng rừng, khôi phục và bảo vệ tài nguyên rừng.

Bảng 1.4. Các loại hình sử dụng đất

Năm Đối tượng	1980	1985	1990	1994	2000	2001	2003
Đất nông nghiệp	6.933,4	6.944,2	6.933,2	7.367,2	9.345,3	9.382,5	9.531,8
Đất lâm nghiệp	11.866,8	9.641,7	9.395,2	9.915,1	11.575,4	11.823,8	12.402,2
Đất chuyên dùng	718,8	766,8	972,2	1.122,1	1.532,8	1.568,3	1.669,6
Đất khu dân cư	702,0	855,7	817,8	717,5	443,2	477,7	440,6
Đất chưa sử dụng	12.967,9	14.827,7	14.924,9	13.982,3	10.027,2	9.672,4	8.867,4

(Nguồn: Niên giám thống kê các năm)

Diện tích đất chưa sử dụng đều có ở tất cả 7 vùng kinh tế - sinh thái của đất nước, nhưng tập trung nhiều nhất là ở miền núi trung du Bắc bộ và Tây Nguyên. Đây cũng là hai vùng có mật độ dân cư thấp nhất. Ngoài ra còn có ở vùng Duyên hải miền Trung và Khu Bốn cũ. Đất chưa sử dụng phần lớn là đất rừng và đồi núi trọc, điều kiện sản xuất khó khăn. Bởi vậy việc khai thác đất đai ở các vùng này có ý nghĩa về mặt kinh tế và xã hội to lớn trên phạm vi cả nước, nhưng đòi hỏi phải có những đầu tư lớn, kể cả trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng để hình thành các vùng kinh tế mới.

1.5. SỰ CẦN THIẾT CỦA KHOA HỌC KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA

1.5.1. Vị trí môn khoa 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. Đất đai không chỉ phục vụ cho nhu cầu sản xuất nông lâm nghiệp mà còn phục vụ cho tất cả các ngành khác của nền kinh tế quốc dân như: xây dựng, giao thông, thủy lợi, khai khoáng, quốc phòng và nhà ở kể cả nhu cầu đô thị hoá.

Tài nguyên đất là một nguồn lực đối với mọi quốc gia. Nguồn lực ấy có hạn.

Theo tài liệu của FAO về đánh giá đất thế giới thì hiện nay hành tinh chúng ta có khoảng 149 triệu km². Trong đó đất tuyết băng, hồ, hoang mạc chiếm hơn 20% còn

gần 80% có thể phục vụ cho các mục đích của con người. Đất canh tác để sản xuất nông lâm nghiệp chỉ còn khoảng 27% đất tự nhiên.

Sự hạn hẹp về bề mặt diện tích đất đai, cùng với sự hạn chế trong việc khai thác tiềm năng đất đai do tiến bộ kỹ thuật 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 về mặt kinh tế của đất đai.

Mặt khác dân số ngày càng tăng, kinh tế- xã hội ngày càng phát triển, những nhu cầu về đất đai ngày càng tăng lên. Đất đai để sản xuất nông nghiệp, trực tiếp tạo ra sản phẩm nuôi sống con người ngày càng có xu hướng giảm sút, trong khi những nhu cầu về đất đai cho các ngành khác lại tăng lên như xây dựng, giao thông, nhà ở và nhất là quá trình đô thị hoá tăng lên làm cho đất đai phi sản xuất nông nghiệp tăng lên.

Đất đai lại rất đa dạng và phong phú, có thể sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau, nhiều ngành nghề khác nhau. Đất đai màu mỡ để trồng trọt canh tác cũng không phải là nhiều. Những khu vực đất đai thuận lợi dễ khai thác thì đã được khai thác. Những vùng đất đai khó khăn chưa được khai thác cho sản xuất thì thường gặp những trở ngại về kỹ thuật và khả năng kinh tế, những điều kiện khác để khai thác sử dụng chúng.

Những bất cập về cung - cầu đất đai nói trên đang đặt ra cho con người những bức bách cần được giải quyết. Trên phạm vi mỗi quốc gia, diện tích đất đai bị hạn hẹp. Như vậy cần phải làm gì để khai thác và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên thiên nhiên này, để vừa cải tạo bồi dưỡng đất vừa bảo vệ môi trường sinh thái trên phạm vi quốc gia và từng tiểu vùng lãnh thổ của quốc gia. ,

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.

1.5.2. Đối tượng, nhiệm vụ và phạm vi nghiên cứu của môn học kinh tế đất

Đất đai trên phạm vi lãnh thổ của một quốc gia là vô cùng rộng lớn. Đất đai bao gồm cả phần bề mặt và cả phần bề sâu trong lòng đất. Bề sâu trong lòng đất là những khoáng sản đã được khai thác hoặc chưa được khai thác. Khoa học kinh tế đất nghiên cứu phần bề mặt đất (bao gồm cả phần mặt nước) đã, đang và sẽ được sử dụng và khai thác. Chúng có liên hệ đến phần bề sâu trong lòng đất.

Như vậy bề mặt đất đai và các loại đất đai đã, đang và sẽ sử dụng là đối tượng nghiên cứu trực tiếp của khoa học kinh tế đất.

Từ vị trí vai trò và ý nghĩa của khoa học kinh tế đất, việc nghiên cứu môn học này có mục đích và nhiệm vụ sau đây:

Nghiên cứu những tính quy luật chung trong việc sử dụng đất như: độ phì đất và các loại độ phì, những biểu hiện của nó và khai thác độ phì trên khía cạnh kinh tế vấn

đề địa tô và giá cả ruộng đất. Mô hình ba mặt trong sử dụng đất, lợi thế so sánh, chi phí cơ hội trong sử dụng đất. Quy luật cung, cầu và thị trường nhà đất. Vấn đề quan hệ giữa đất đai và môi trường. Việc nghiên cứu những tính quy luật chung trong 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.

1.5.3. Phương pháp nghiên cứu khoa học kinh tế tài nguyên đất

Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử là phương pháp khoa học chung nhất cho mọi khoa học. Vì vậy khoa học kinh tế tài nguyên đất cũng sử dụng phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử làm cơ sở nền tảng trong phương pháp luận nghiên cứu của mình.

Phương pháp này coi tài nguyên đất như một sự vật và hiện tượng, một đối tượng trực tiếp, đặt nó trong sự vận động gắn liền với sự vận động môi trường sinh thái, trong đó có sự tác động của con người. Sự tác động của con người vào việc cải tạo đất hoặc chuyển hoá các loại đất phải nằm trong mối quan hệ biện chứng hợp quy luật.

Sự biến hoá của đất đai, đặc biệt là sự biến hoá về mặt sử dụng và sự thay đổi các chế độ sở hữu phụ thuộc vào các chế độ xã hội và sự vận động trong quá trình lịch sử nhất định.

Phương pháp duy vật biện chứng và duy vật lịch sử trong nghiên cứu khoa học kinh tế đất là một phương pháp tư duy khoa học nhằm tìm tòi và rút ra quy luật trong quá trình sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất. tùy theo điều kiện cụ thể, từng nơi, từng lúc.

Phương pháp phân tích chi phí lợi ích, phương pháp định lượng v.v...

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. Phương pháp này giúp cho sinh viên nắm được số lượng từng loại đất, sự biến động của chúng và mối quan hệ giữa các loại đất trên phạm vi quốc gia và từng vùng. Ngoài ra còn nhiều phương pháp khác cũng được ứng dụng rộng rãi trong nghiên cứu kinh tế đất.

1.5.4. Mối quan hệ giữa khoa học kinh tế tài nguyên đất với các môn khoa học khác

Kinh tế tài nguyên đất là môn khoa học mới, gắn liền với quá trình phát triển của xã hội. Đất đai ngày càng khan hiếm về mặt diện tích do tính có hạn của nó và sự bùng nổ dân số, sự phát triển các ngành kinh tế quốc dân. Đồng thời ngày càng bị cạn kiệt

trong việc khai thác tiềm năng của nó. Con người ngày càng phải “biết hơn” về nguồn tài nguyên này. Khoa học kinh tế đất ra đời nhằm đáp ứng đòi hỏi này của con người, của xã hội.

Các khoa học về đất: Nghiên cứu về Sự hình thành, nguồn gốc và tính chất của đất phân loại đất để con người sử dụng đất tốt hơn, bố trí cây trồng thích hợp với từng loại đất và cho sản phẩm cao hơn.

Khoa học kỹ thuật nông nghiệp: Nghiên cứu mối quan hệ và sự tác động của các yếu tố vật chất đối sự phát triển của cây trồng, vật nuôi để cho sản phẩm nhiều nhất và tốt nhất trong mối quan hệ với đất đai và môi trường.

Các khoa học kinh tế: Nghiên cứu những quy luật và tính quy luật trong quan hệ giữa người và người trong quá trình sản xuất, tức là nghiên cứu các quan hệ sản xuất trong mối liên hệ tác động qua lại với lực lượng sản xuất.

Như vậy khoa học kinh tế đất trên cơ sở nền tảng của kinh tế học chính trị Mác-lênin, dựa trên những thành tựu của các khoa học về đất, khoa học nông nghiệp và các khóa học tự nhiên khác để nghiên cứu các quan hệ, trước hết là quan hệ kinh tế-xã hội trong quá trình sử dụng đất. Vì vậy khi nghiên cứu khoa học kinh tế đất không thể bỏ qua những kiến thức và khái niệm cơ bản của kinh tế học chính trị Mác Lê nin và các thành tựu của khoa học địa chất, khoa học nông nghiệp và các khoa học tự nhiên khác (thiên văn, khí tượng, thủy văn v.v...)

Chương II

ĐỊA TÔ VÀ CHÍNH SÁCH KIỂM SOÁT DÂN SỐ

2.1. ĐỊA TÔ

2.1.1. Bản chất của địa tô

Địa tô là một phạm trù kinh tế gắn liền với chế độ sở hữu đất đai. Chế độ sở hữu về ruộng đất có các hình thức cơ bản sau: sở hữu nhỏ của nông dân tự do, sở hữu lớn của địa chủ (bao gồm cả địa chủ trong xã hội phong kiến và địa chủ trong xã hội tư bản); sở hữu của Nhà nước các thời đại. Trong việc xem xét bản chất của địa tô, chúng ta sẽ lấy sở hữu ruộng đất của địa chủ trong xã hội tư bản làm nền tảng xuất phát.

Đặc trưng cơ bản của đất đai của địa chủ (cả trong xã hội phong kiến cũng như trong xã hội tư bản) là tách rời người sở hữu và người sử dụng đất. Trong xã hội tư bản tách rời người sử dụng đất với người lao động trực tiếp và hình thành nên nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp và người lao động làm thuê trong nông nghiệp. Trong nông nghiệp dưới xã hội tư bản tồn tại 3 giai cấp đối lập nhau nhưng có quan hệ chặt chẽ với nhau: địa chủ, chủ tư bản kinh doanh nông nghiệp, lao động làm thuê trong nông nghiệp. Đó chính là tiền đề của phương thức sản xuất tư bản chủ nghĩa. Người sở hữu ruộng đất - địa chủ hay chủ đất có quyền sử dụng đất theo ý muốn của họ: trực tiếp kinh doanh hoặc cho người khác thuê. Trong trường hợp cho thuê đất, quyền sở hữu ruộng đất và quyền sử dụng ruộng đất đã tách rời và hình thành hai giai cấp đối lập nhau - chủ đất (người sở hữu đất) và nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp (người sử dụng đất).

Để được sử dụng đất của địa chủ vào kinh doanh sản xuất, nhà tư bản phải trả cho chủ đất một khoản tiền nhất định theo hợp đồng. Số tiền trả thường được tính theo từng năm. Đương nhiên số tiền trả đó được hình thành một cách khách quan, không phụ thuộc vào ý muốn riêng của chủ ruộng hay nhà tư bản theo mặt bằng chung về mức lợi nhuận trong toàn nền kinh tế. Số tiền trả đó dù là trả về ruộng đất canh tác hay là đất xây dựng, hầm mỏ, ngư trường, rừng gỗ v.v... đều được gọi là địa tô (C Mác - Anghen toàn tập, tập 25, phần II, NXB CTQG - Hà Nội, 1994, trang 246). Đó chính là giá trị kinh tế của quyền sở hữu đất đai của địa chủ. Quyền đó đã mang lại cho chủ ruộng một lợi ích cụ thể. Như vậy, địa tô là hình thái theo đó quyền sở hữu ruộng đất được thực hiện về mặt kinh tế, tức là đem lại thu nhập cho người sở hữu ruộng đất đó. Khoản tiền mà chủ tư bản phải trả cho chủ ruộng, trên thực tế dù nhiều hay ít đều được gọi là địa tô. Nhưng xét về bản chất kinh tế, chỉ có thể nói: địa tô là một khoản tiền mà chủ tư bản phải trả cho chủ ruộng.

Theo C. Mác thì trong nền nông nghiệp nhỏ giá cả ruộng đất - hình thức và kết quả của quyền tư hữu ruộng đất - biểu hiện thành sự giới hạn đối với bản thân sản xuất, làm giảm lượng tư bản có thể đầu tư thâm canh cho sản xuất. Còn trong chế độ sở hữu lớn của địa chủ thì một mặt tiền thuê ruộng cũng làm giới hạn đối với sản xuất,

mặt khác những khoản đầu tư vào đất rút cục sẽ vào tay của địa chủ. Trên thực tế chủ tư bản ra sức bóc lột đất trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực, đồng thời địa chủ cũng ra sức lợi dụng đất để làm giàu.

Chủ tư bản, ngoài tiền thuê đất để được sử dụng đất, còn phải đầu tư tư bản vào đất để sản xuất: “Tư bản có thể được cố định vào đất, bỏ vào ruộng đất trong thời gian tương đối ngắn như là trường hợp cải tạo những thuộc tính hoá học sử dụng phân hoá học v.v... hoặc được cố định trong một thời gian dài hơn, như trường hợp xây dựng các kênh đào tiêu nước, hệ thống tưới nước, san bằng mặt đất, xây dựng các kiến trúc dùng trong việc kinh doanh v.v...” (C. Mác - Anghen toàn tập, tập 25, phần II, NXB CTQG - Hà Nội, 1994. trang 246). Những phần đầu tư cố định vào đất đều làm cho đất được cải thiện hơn, đều làm tăng năng suất sử dụng ruộng đất, làm cho ruộng đất từ chỗ là vật chất đơn thuần trở thành ruộng đất - tư bản. Đó là công lao của nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp, không phải của địa chủ. Trong thời hạn hợp đồng thuê đất thì kết quả đó thuộc về nhà tư bản. Nhưng khi hết hạn thuê đất thì những kết quả đó nghiêm nhiên thuộc về chủ đất, trở thành thuộc tính của đất của địa chủ và khi sang hợp đồng mới địa chủ cũng nghiêm nhiên tính thêm vào địa tô cả phần có thể sinh lời của những tư bản đã đầu tư trước đó Bằng cách đó địa tô sẽ ngày một lớn lên. Địa chủ đã thu được lợi do thành quả phát triển của xã hội mang lại - những tiến bộ khoa học công nghệ trong nông nghiệp mà ông ta không hề có chút công lao nào để tạo ra nó. Xu thế vận động đó của địa tô chứng tỏ địa chủ đã ngày càng lợi dụng đất đai để làm giàu, và nó buộc những nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp hạn chế những khoản đầu tư vào đất mà họ không khai thác hết được trong thời hạn hợp đồng. Đó là một trong những hạn chế lớn của kiểu kinh doanh tư bản chủ nghĩa trong nông nghiệp.

Địa tô tư bản chủ nghĩa là bộ phận lợi nhuận siêu ngạch do công nhân làm thuê trong nông nghiệp tạo ra (tức bộ phận giá trị thặng dư sau khi trừ đi lợi nhuận bình quân của tư bản đầu tư vào nông nghiệp) và do nhà tư bản thuê đất nộp cho người sở hữu ruộng đất.

Vấn đề đặt ra là nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp lấy tiền từ nguồn thu nào để trả tiền thuê ruộng - địa tô cho chủ ruộng. Phải chăng họ phải trích một phần lợi nhuận mà họ thu được trong kinh doanh để trả cho chủ ruộng. Để trả lời được câu hỏi đó, cần nghiên cứu các hình thái cụ thể của địa tô.

2.1.2. Địa tô chênh lệch

Các ngành kinh tế khác nhau có cấu tạo hữu cơ khác nhau, nghĩa là với tổng lượng tư bản như nhau nhưng ở các ngành khác nhau thì một lượng lao động sống sẽ vận hành được những lượng lao động vật hoá khác nhau. Vì vậy cùng tỉ suất giá trị thặng dư như nhau với một lượng tư bản như nhau sẽ thu được lượng giá trị thặng dư khác nhau.

Trong nông nghiệp cũng như trong công nghiệp, đều có lợi nhuận siêu ngạch.

Trong công nghiệp, lợi nhuận siêu ngạch chỉ là một hiện tượng tạm thời đối với từng doanh nghiệp, còn trong nông nghiệp thì nó tồn tại tương đối lâu dài, vì diện tích ruộng đất có hạn và hầu hết đất đai có thể trồng trọt đã bị chiếm dụng, nên không thể tạo thêm ruộng đất tốt và gần nơi tiêu thụ như trong công nghiệp có thể xây dựng thêm nhà máy hiện đại hơn để cạnh tranh.

Khác với trong công nghiệp, trong nông nghiệp giá cả sản xuất chung của nông phẩm do điều kiện sản xuất xấu nhất quyết định, bởi vì nếu chỉ canh tác trên ruộng đất tốt và trung bình sẽ không đủ nông sản phẩm cho nhu cầu xã hội mà phải canh tác cả trên ruộng xấu. Do đó, giá cả sản xuất chung của nông phẩm phải đảm bảo cho những tư bản đầu tư trên ruộng đất xấu này thu được lợi nhuận bình quân.

Như vậy, cả những nhà tư bản kinh doanh trên ruộng đất tốt và ruộng đất trung bình đều thu được lợi nhuận siêu ngạch.

Địa tô chênh lệch là những phần lợi nhuận siêu ngạch ngoài lợi nhuận bình quân thu được trên những ruộng đất tốt và trung bình, là chênh lệch giữa giá cả sản xuất chung của nông phẩm được quyết định bởi điều kiện sản xuất trên ruộng đất xấu nhất và giá cả sản xuất cá biệt trên ruộng đất tốt và trung bình.

Bảng 2.1 : Địa tô chênh lệch ở các hạng ruộng đất khác nhau

Hạng ruộng đất	Chi phí tư bản	Lợi nhuận bình quân	Tổng số giá cả sản xuất	Sản lượng (tạ)
Xấu	100	20	120	4
Trung bình	100	20	120	5
Tốt	100	20	120	6

Từ nguyên lý hoạt động của quy luật hàng hoá lợi nhuận như trên, chúng ta hãy xem xét thí dụ của C. Mác để thấy một phần giá trị thặng dư của nhà tư bản thuê đất kinh doanh tại sao lại rơi vào tay của chủ ruộng dưới hình thức địa tô.

Giả sử phần lớn các công xưởng trong một ngành nào đó đều sử dụng than đá làm nhiên liệu để sản xuất sản phẩm, có một số ít các công xưởng lợi dụng được sức của dòng chảy các thác nước. Các công xưởng sử dụng nhiên liệu than đá phải chi phí một lượng tư bản cho mỗi đơn vị sản phẩm lớn hơn các công xưởng lợi dụng được năng lượng dòng chảy thác nước. Giá cả sản xuất chung được hình thành từ giá thành của các xưởng sản xuất dùng than đá cộng với tỷ suất lợi nhuận bình quân. Vậy là các xưởng sử dụng thác nước bán sản phẩm theo giá cả sản xuất chung đã cho phép thu lợi nhuận siêu ngạch. Đó là con số chênh lệch giữa giá cả sản xuất cá biệt với giá cả sản xuất chung. Lợi nhuận siêu ngạch đó giới hạn bởi 2 đại lượng: giá cả sản xuất cá biệt và giá cả sản xuất chung của ngành đó. Nhà tư bản kinh doanh sẽ dùng lợi nhuận siêu

ngạch đó để trả địa tô cho chủ ruộng. Điều đó cho phép chủ tư bản vẫn thu được lợi nhuận theo tỷ suất lợi nhuận bình quân và vẫn có địa tô để trả cho chủ ruộng.

Vấn đề đặt ra là: tại sao lợi thế khai thác lại không bị bình quân hoá để tạo ra lợi nhuận bình quân của ngành đó? Rõ ràng không phải bất cứ nhà tư bản nào cũng có lợi thế đó, mà chỉ có một số ít nhà chiếm hữu được khu đất có thác nước mới được khai thác lợi thế đó, hoặc một số ít nhà thuê được thác nước của địa chủ. Mặc dù có cạnh tranh tự do các tư bản khác không thể tạo ra được thác nước một cách phổ biến. Do vậy có thể nói tính chất đặc biệt của thác nước (một lực lượng tự nhiên) và sự độc chiếm thác nước đó đã cản trở bình quân hóa số lượng lợi nhuận của các công xưởng có điều kiện tự nhiên đặc biệt thuận lợi so với điều kiện sản xuất chung phổ biến của ngành đó.

Chủ tư bản phải trả địa tô cho chủ đất là vì, thứ nhất địa chủ có quyền cho phép hay không cho phép ai đó sử dụng thác nước trên địa phận của ông ta. Quyền sở hữu đất đai về mặt pháp lý cho phép ông ta có thể cho phép hay không cho phép người khác được sử dụng thác nước. Nghĩa là người sử dụng thác nước phải trả tiền thuê cho chủ đất có thác nước dưới hình thức địa tô. Thứ hai, lợi nhuận siêu ngạch là kết quả của việc sử dụng tư bản ở điều kiện thuận lợi. Chủ tư bản tuy phải trả địa tô cho chủ đất bằng lợi nhuận siêu ngạch, nhưng phần lợi nhuận của ông ta không vì thế mà thấp hơn các chủ tư bản khác. Đó là cơ sở kinh tế để chủ tư bản chấp nhận trả địa tô cho chủ đất.

Một số điều cần đặc biệt chú ý từ sự phân tích trên:

Thứ nhất: địa tô mà chủ tư bản thuê thác nước trả cho chủ đất bao giờ cũng là địa tô chênh lệch. Đó là mức chênh lệch giữa giá cả sản xuất cá biệt của tư bản sử dụng lực lượng tự nhiên bị độc chiếm với giá cả chung của tư bản trong ngành đó.

Thứ hai: địa tô đó xuất hiện không phải do sức sản xuất của tư bản đã sử dụng, đã được tăng lên một cách tuyệt đối. Mà đó chỉ là sự lớn hơn một cách tương đối kết quả của tư bản được sử dụng trong các điều kiện thuận lợi so với những tư bản được sử dụng trong những điều kiện tự nhiên không thuận lợi. Bởi lẽ nếu tiến bộ khoa học - công nghệ tăng lên đến một trình độ mà hiệu quả sử dụng nhiên liệu than tiến kịp hoặc vượt ưu thế của thác nước thì sẽ không còn lợi nhuận siêu ngạch đối với những tư bản khai thác thác nước và do đó không còn địa tô.

Thứ ba: lực lượng tự nhiên của thác nước không phải là nguồn sinh ra địa tô, mà chỉ là cơ sở tự nhiên của địa tô. Nói cách khác, nó là vật mang trong nó tiềm năng sinh ra địa tô, chứ không phải tạo ra địa tô.

Thứ tư: quyền sở hữu khu đất có thác nước cũng không phải nguồn sinh ra lợi nhuận siêu ngạch - phần có thể chuyển hoá thành địa tô. Lợi nhuận đó vẫn tồn tại ngay cả khi không có một quyền sở hữu đất đai nào cả. Ví dụ đó là thác nước trong khu đất vô chủ. Quyền sở hữu đất ở đây chỉ đem lại cho địa chủ - người sở hữu cả thác nước

khả năng chuyển lợi nhuận siêu ngạch đó từ tay chủ tư bản sang tay ông ta mà thôi. Quyền đó là nguyên nhân làm cho lợi nhuận siêu ngạch chuyển hoá thành địa tô.

Tóm lại, địa tô chênh lệch là kết quả của năng suất khác nhau giữa những tư bản ngang nhau bỏ vào ruộng đất.

2.1.2.1. Địa tô chênh lệch I

Như chúng ta đã biết, sự chênh lệch giữa giá cả sản xuất cá biệt và giá cả sản xuất chung của một ngành sẽ tạo nên lợi nhuận siêu ngạch trong ngành đó. Trong nông nghiệp, lợi nhuận siêu ngạch của các chủ tư bản kinh doanh trên các thửa đất khác nhau là điều kiện cần thiết để làm xuất hiện địa tô. Có nhiều nhân tố làm xuất hiện lợi nhuận siêu ngạch, do đó sẽ làm xuất hiện địa tô trong điều kiện chế độ tư hữu đất đai của địa chủ. Địa tô chênh lệch được hình thành bởi các nhân tố thuộc điều kiện tự nhiên như độ phì tự nhiên, vị trí của đất đai v.v... được gọi là địa tô chênh lệch I.

Người ta có thể khai thác các loại đất trong nông nghiệp từ đất xấu tới đất tốt hoặc ngược lại. Điều đó hoàn toàn phụ thuộc vào điều kiện cụ thể của từng nơi, trong từng giai đoạn. Thông thường người ta khai thác đất tốt trước cho đến khi đất đai đã được khai thác hết để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp và tình hình sẽ diễn ra như sau:

Do nhu cầu của xã hội về nông phẩm sẽ tăng dần đến mức đủ để có thể đưa loại đất xấu hơn vào sử dụng. Nhà tư bản kinh doanh trên đất xấu đó vẫn thu được lợi nhuận bình quân.

Khi đất xấu được đưa vào sử dụng, giá nông phẩm trên thị trường là giá mới bằng giá cả sản xuất cá biệt trên đất xấu mới đưa vào sử dụng đó thì loại đất đã được sử dụng trước đó sẽ trở nên có lợi nhuận siêu ngạch và đất đó có địa tô.

Loại đất xấu mới được đưa vào sử dụng không có lợi nhuận siêu ngạch do đó không có địa tô, mà chỉ có lợi nhuận bình quân. Cho đến khi có đất xấu hơn nữa được đưa vào sử dụng theo giá nông phẩm mới thì nó mới có địa tô.

Để có địa tô chênh lệch I, cần có những điều kiện cơ bản sau đây:

Thứ nhất: Giá cả sản xuất trên loại đất xấu trong khi xã hội đòi hỏi phải là giá cả sản xuất chung có tác dụng điều tiết trên thị trường.

Thứ hai: Có sự chênh lệch về các điều kiện tự nhiên của đất đai mà các chênh lệch đó phải dẫn đến chênh lệch về năng suất ruộng đất, cho dù chi phí tư bản là ngang nhau.

Thứ ba: Vẫn cần có chế độ tư hữu về đất đai của địa chủ

Địa tô chênh lệch I nói chung phải thuộc về chủ sở hữu đất đai vì phần lợi nhuận siêu ngạch đó có được không phải do công lao của nhà tư bản mà do điều kiện tự nhiên khách quan đưa lại. Mặt khác các chủ tư bản sau khi nộp tô cho chủ đất vẫn còn nhận

được lợi nhuận bình quân.

Trên thực tế ở một số nơi có thể trình tự khai thác đất không phải từ tốt đến xấu mà ngược lại - từ xấu đến tốt. Ngay cả trong trình tự đó vẫn xuất hiện địa tô chênh lệch I. Tuy nhiên giữa hai trình tự đó có một số khác biệt

Ở trình tự từ tốt đến xấu, sự đảm bảo về lợi ích cho các chủ tư bản kinh doanh trên đất xấu xã hội cần thiết là giá nông sản phẩm phải tăng đến mức đủ cho họ thu được lợi nhuận bình quân. ở trình tự từ đất xấu đến đất tốt, sự đảm bảo về lợi ích là giá nông phẩm không giảm khi tăng cung nhờ sản xuất trên đất tốt hơn. Điều đó sẽ không làm giảm khi khối lượng lợi nhuận của các nhà tư bản đang kinh doanh trên đất xấu, đồng thời với các nhà tư bản kinh doanh trên đất tốt mới sau khi nộp địa tô vẫn thu được lợi nhuận bình quân.

Khi phân tích quá trình xuất hiện địa tô chênh lệch I chúng ta đã sử dụng thuật ngữ “giá cả sản xuất trên đất xấu nhất xã hội cần thiết”. Do nhu cầu xã hội và đặc điểm giới hạn của đất đai, nên xã hội đã phải chấp nhận trả giá cho nông phẩm theo giá đất nhất cần thiết của xã hội. Điều đó làm nảy sinh sự không ăn khớp giữa giá cả sản phẩm cá biệt với giá thị trường.

Chính sách kinh tế trong nông nghiệp cần xử lý được những mâu thuẫn trên.

2.1.2.2. Địa tô chênh lệch II

Khác với địa tô chênh lệch I - là hình thái của địa tô có được trên cơ sở những điều kiện tự nhiên thuận lợi, địa tô chênh lệch II là một hình thái địa tô có được trên cơ sở đầu tư thâm canh của nhà tư bản kinh doanh nông nghiệp, tức là do những khoản đầu tư liên tiếp nhau trên cùng một đám đất mà có.

Trong khi nghiên cứu địa tô chênh lệch II cần lưu ý 2 điểm sau:

Cơ sở và xuất phát điểm của địa tô chênh lệch II là địa tô chênh lệch I. Nghĩa là địa tô chênh lệch I là tiền đề của địa tô chênh lệch II, tức là canh tác song song cùng một lúc những thửa đất có độ phì tự nhiên và vị trí khác nhau.

- Trong địa tô chênh lệch II, ngoài sự khác nhau về mức độ phì nhiêu còn cộng thêm sự khác nhau trong cách phân phối tư bản của người kinh doanh nông nghiệp. Tư bản bỏ vào ruộng đất càng lớn, nền nông nghiệp càng phát triển thì địa tô càng tăng lên. Tư bản bỏ vào ruộng đất đã đem lại khoản địa tô không theo tỷ lệ với lợi nhuận mà tư bản đã bỏ ra. Địa tô tăng lên cùng với mức tăng của đầu tư. Tuy nhiên, để thấy rõ sự vận động của địa tô chênh lệch II trong mối quan hệ với đầu tư tư bản phụ thêm nghĩa là sự tăng lên của đầu tư phụ thêm vào đất đai làm cho địa tô tăng lên như thế nào, chúng ta có thể xem xét các trường hợp sau đây:

- Trường hợp 1 : địa tô tăng lên cùng tỷ lệ với mức đầu tư của tư bản phụ thêm. Trường hợp này sẽ diễn ra khi:

+ Giá cả sản xuất không thay đổi: một lượng tư bản phụ thêm đem lại sản phẩm

phụ thêm tỷ lệ với lượng tư bản phụ thêm, nghĩa là khối lượng sản xuất tăng thêm tỷ lệ với số lượng tư bản phụ thêm.

+ Khi giá cả sản xuất giảm xuống, mức tư bản đầu tư phụ thêm vẫn đem lại một lượng sản phẩm tăng thêm, nghĩa là làm cho mức sản xuất tăng dần lên.

+ Trong mọi trường hợp khi giá cả sản xuất tăng lên và đất giữ giá điều tiết vẫn không thay đổi thì địa tô tăng lên tỷ lệ với đầu tư phụ thêm khi hiệu suất đầu tư lần sau không đổi quyết định hiệu suất đầu tư lần trước giảm, hiệu suất đầu tư lần sau giảm hoặc tăng lên.

Trường hợp 2: địa tô tăng lên không cùng tỷ lệ với mức tăng đầu tư tư bản phụ thêm, hoặc cao hơn hoặc thấp hơn:

+ Tỷ lệ tăng địa tô cao hơn mức tăng tư bản đầu tư phụ thêm khi giá cả sản xuất không thay đổi nhưng sản xuất vẫn tăng lên, nghĩa là với lượng tư bản đầu tư phụ thêm đem lại một lượng sản phẩm tăng lên mặc dầu giá cả sản xuất không thay đổi và trong mọi trường hợp khi giá cả sản xuất tăng lên.

+ Tỷ lệ tăng địa tô thấp hơn tỷ lệ tăng tư bản đầu tư phụ thêm khi hiệu suất đầu tư lần sau giảm so với lần đầu tư trước.

Trường hợp 3: mức địa tô vẫn giữ nguyên như cũ trên tất cả các loại đất khi có đầu tư tiếp theo. Trường hợp này xảy ra khi loại đất xấu nhất không đem lại địa tô và do đó có tác dụng điều tiết giá cả bị loại ra khỏi cạnh tranh và loại đất tốt hơn tiếp đó trở thành có tác dụng điều tiết và do đó loại đất này không đem lại địa tô nữa.

Như vậy trong đa số các trường hợp địa tô đều tăng lên vì đầu tư tư bản đã tăng lên.

2.1.3. Địa tô tuyệt đối

Khi nghiên cứu về địa tô chênh lệch, chúng ta đã xuất phát từ giả thiết giá cả sản xuất chung ngang bằng với giá cả sản xuất cá biệt trên loại đất xấu xã hội cần thiết. Nói cách khác, giá cả sản xuất có tác dụng điều tiết thị trường ngang với giá cả cá biệt trên đất xấu nhất xã hội cần thiết. Khi đó chỉ có những đất nào có giá cả sản xuất cá biệt thấp hơn giá cả sản xuất cá biệt xã hội cần thiết thì mới có lợi nhuận siêu ngạch - cái sẽ chuyển hoá thành địa tô chênh lệch. Địa tô đó có cơ sở là sự chênh lệch về độ phì nhiêu tự nhiên hoặc là kết quả chênh lệch giữa các lần đầu tư liên tiếp trên cùng một thửa đất. Giả thiết đó không làm sai lệch quy luật địa tô chênh lệch. Giả thiết đó giúp chúng ta nghiên cứu địa tô chênh lệch một cách dễ dàng nhất.

Tuy nhiên, theo giả thiết đó thì các chủ tư bản kinh doanh trên đất xấu nhất xã hội cần thiết sẽ không phải nộp địa tô cho chủ ruộng vì giá cả sản phẩm trên thị trường do giá cả sản xuất trên loại đất xấu đó quyết định và chủ ruộng loại đất A cũng không thu được một địa tô nào. Trên thực tế thì không phải làm như vậy. Ngay cả loại đất A như thí dụ trong chương này, cũng đem lại địa tô cho chủ đất. Bởi nếu đất A không có

địa tô thì chẳng khác gì coi quyền sở hữu đất của chủ đất không còn tồn tại. Nhưng địa tô đó không thể là khoản khấu trừ vào lợi nhuận bình quân, cũng không thể là khoản khấu trừ vào tiền công của công nhân, vì nếu thế nó không còn là địa tô nữa. Địa tô đó phải là khoản trội lên so với giá cả sản xuất cá biệt của loại đất A. Cụ thể hơn, giá sản phẩm nông nghiệp phải cao hơn giá cả sản xuất trên đất xấu nhất xã hội cần thiết, đảm bảo cho chủ tư bản thu được lợi nhuận bình quân, chủ đất thu được địa tô, công nhân thu được tiền công theo đúng nghĩa của những khái niệm đó. Chỉ khi có chủ đất mới cho phép các nhà tư bản đầu tư kinh doanh trên đất đai của ông ta có quyền sở hữu. Khoản tiền mà chủ tư bản phải nộp cho chủ đất không phải dưới hình thái địa tô chênh lệch đó được gọi là địa tô tuyệt đối. Địa tô này bất kể đất có lợi nhuận siêu ngạch chênh lệch giữa các thửa đất, hoặc giữa các mức đầu tư hay không đều phải nộp cho chủ ruộng. Vậy cơ sở nào để giá sản phẩm nông nghiệp lại được bán cao hơn giá cả sản xuất trên đất xấu nhất xã hội cần thiết? Điều này xuất phát từ sự khác nhau về cấu tạo hữu cơ của tư bản giữa nông nghiệp và công nghiệp.

Trên thực tế cấu tạo hữu cơ của tư bản nông nghiệp bao giờ cũng thấp hơn trong tư bản công nghiệp. Ví dụ có hai tư bản với số lượng ngang nhau là 100, tư bản nông nghiệp cấu tạo hữu cơ là 75/25, còn tư bản công nghiệp là 85/15, nếu tỷ suất giá trị thặng dư đều là 100% thì giá trị sản phẩm của nông nghiệp là 125; còn của công nghiệp sẽ là 115. Nếu quy luật lợi nhuận bình quân tác động thì giá cả sản xuất của nông nghiệp sẽ thấp hơn giá trị sản phẩm; còn giá cả sản xuất công nghiệp sẽ cao hơn giá trị sản phẩm và giá cả sản xuất chung cho cả hai ngành sẽ là 120. Lượng chênh lệch giữa 120 và 125 là 5. Số 5 đó thực chất vẫn là giá trị thặng dư trong nông nghiệp. Nếu sản phẩm công nghiệp bán cao hơn giá cả sản xuất của nó để từ đó có tiền nộp địa tô tuyệt đối cho chủ đất, thì cũng chỉ cao hơn trong giới hạn từ 120 đến 125. Đó chính là cơ sở để sản phẩm nông nghiệp có thể bán cao hơn giá cả sản xuất.

Trong sự phân tích trên, ta giả định quy luật lợi nhuận bình quân đã san bằng giá cả sản phẩm của hai ngành. Thật ra quy luật đó rất khó san bằng giá trị thặng dư được tạo ra trong nông nghiệp. Vì rằng không giống như trong công nghiệp - hễ có tỷ suất giá trị thặng dư cao và nhà tư bản có tiền là có thể đầu tư mở rộng sản xuất sản phẩm có tỷ suất cao đó; trong nông nghiệp quyền sở hữu tư nhân về đất của địa chủ không cho phép quá trình đó diễn ra chừng nào mà chủ đất chưa thu được địa tô tuyệt đối. Vì lẽ đó giá cả sản xuất của nông nghiệp trên thực tế sẽ lớn hơn 120, còn trong công nghiệp sẽ nhỏ hơn 120. Giả dụ trong nông nghiệp là 123, thì khoảng chênh lệch giữa 120 - là giá cả sản xuất lẽ ra được hình thành, với 123 - là giá cả sản xuất thực tế được hình thành do sự cản trở của quyền sở hữu của địa chủ về đất, là phần giá trị thặng dư trội ra mà chủ tư bản có thể trích ra để nộp tô địa tô tuyệt đối. Vậy bản chất của địa tô tuyệt đối là một tỷ suất giá trị thặng dư như nhau hoặc một mức độ bóc lột như nhau những tư bản ngang nhau trong những ngành sản xuất khác nhau tùy theo cấu tạo trung bình khác nhau của chúng đem lại những giá trị thặng dư khác nhau.

2.1.4. Địa tô lao dịch, địa tô hiện vật và địa tô tiền

Địa tô lao dịch (lao động), địa tô hiện vật và địa tô bằng tiền là những hình thức biểu hiện trong lịch sử phát sinh và phát triển của địa tô. Từ địa tô lao dịch - hình thức sơ khai ban đầu đến địa tô tiền là một quá trình phát triển lịch sử lâu dài của địa tô gắn liền với các phương thức sản xuất nhất định. Xem xét quá trình đó giúp chúng ta thấy rõ hơn bản chất của địa tô và quá trình hình thành địa tô tư bản chủ nghĩa.

2.1.4.1. Địa tô lao dịch

Là hình thức đơn giản nhất và đầu tiên của địa tô. Là hình thái lúc ban đầu của giá trị thặng dư và kết hợp làm một với giá trị thặng dư. Đó là thời gian lao động mà người canh tác ruộng đất phải làm việc trên lãnh địa của địa chủ. Thời gian lao động này do mức địa tô quyết định và là lao động thặng dư không công cho kẻ sở hữu các điều kiện sản xuất - ruộng đất.

Trong điều kiện người sở hữu ruộng đất là vua chúa thì địa tô kết hợp làm một với thuế khoá.

2.1.4.2. Địa tô sản phẩm

Xét về mặt kinh tế, việc chuyển hoá địa tô lao động sang địa tô hiện vật không làm biến đổi bản chất của địa tô. Đó là sản phẩm thặng dư mà người sử dụng ruộng đất phải trả cho người sở hữu ruộng đất dưới dạng địa tô. ở đây người sử dụng ruộng đất không phải là lao động trực tiếp cho lãnh chúa, mà nộp sản phẩm cho chủ đất. Địa tô hiện vật là một biến hình của địa tô lao động.

2.1.4.3. Địa tô bằng tiền

Là một biến hình của địa tô hiện vật. Người sử dụng ruộng đất trả giá trị sản phẩm cho người sở hữu ruộng đất chứ không phải nộp chính sản phẩm ấy. Nền sản xuất hàng hoá phát triển, phần sản phẩm thặng dư mà người sử dụng ruộng đất phải trả cho chủ đất bằng giá trị sản phẩm đó. Đó là cơ sở của địa tô tư bản chủ nghĩa.

2.2. CHÍNH SÁCH KIỂM SOÁT DÂN SỐ: LÝ THUYẾT VÀ THỰC TIỄN

2.2.1. Dự báo dân số

Nhiệm vụ của kinh tế đất là tổ chức sử dụng hợp lý nguồn tài nguyên đất đai nhằm giải quyết tốt mâu thuẫn giữa người và đất. Dân số luôn gia tăng, cùng với sự gia tăng dân số là sự gia tăng về nhu cầu xã hội đòi hỏi nhu cầu đất ngày càng lớn. Trong khi đó diện tích và sức tải dân số của đất lại có hạn, mâu thuẫn giữa người và đất lại càng thêm gay gắt. Vì vậy dự báo dân số có ý nghĩa quan trọng là tiền đề của hiệu quả kinh tế đất.

Do có sự khác biệt giữa thành thị và nông thôn về mức độ và nhu cầu tiêu dùng nông sản, về tình trạng sử dụng đất đai. Vì vậy, cùng với việc dự báo tổng dân số cần dự báo rõ dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp cũng như dân số tăng trưởng tự

nhiên và tăng cơ học (dân số tăng theo mục tiêu quy hoạch).

Quy mô dân số phi nông nghiệp là chỉ tiêu quan trọng phản ánh thực trạng kinh tế - xã hội và phát triển của các đô thị. Khi quy hoạch sử dụng đất đai dân số phi nông nghiệp được dự báo để khống chế vĩ mô về quy mô dân số nhằm đảm bảo cho sự phát triển bền vững kinh tế - xã hội và phù hợp với trình độ đô thị hoá. Để xác định dân số phi nông nghiệp cần dựa vào những căn cứ sau :

- Trình độ (mức độ) đô thị hoá ở năm định hình quy hoạch.

- Các yếu tố tổng hợp như : Số liệu lịch sử về dân số, tính chất đô thị, xu thế và quy mô phát triển, tình hình phát triển kinh tế - xã hội . . .

Thường ở mỗi vùng đều bao gồm dân số cả 2 khu vực đô thị và nông thôn, ngay trong khu vực đô thị ngoài dân số phi nông nghiệp còn có cả dân số nông nghiệp.

Tổng dân số, dân số phi nông nghiệp, dân số nông nghiệp thường được dự báo theo phương pháp tăng tự nhiên. Công thức tính như sau:

$$N_n = N_0(1 + K)^n$$

Trong đó :

N_n : Số dân dự báo ở năm định hình quy hoạch

N_0 : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

K : thời hạn (số năm) định hình quy hoạch.

Giá trị K có thể được xác định theo chỉ tiêu khống chế về tỉ lệ tăng dân số (chính sách kế hoạch hoá gia đình) qua các năm của thời kỳ định hình quy hoạch hoặc dựa vào chỉ tiêu thống kê bình quân về lịch sử phát triển dân số của vùng. Bên cạnh nhân tố lịch sử và chính sách kế hoạch hoá gia đình, sự gia tăng dân số còn chịu ảnh hưởng của nhiều nhân tố khác như: di chuyển dân (nhập cư) từ vùng này sang vùng khác, quy mô và tốc độ tăng trưởng kinh tế - xã hội (phát triển công nghiệp, dịch vụ...). Vì vậy, cần chú ý đến tỷ lệ tăng cơ học về dân số. Công thức tính trong trường hợp này như sau:

$$N_n = N_0[1 + (K + D)]^n$$

Trong đó:

N_n : Số dân dự báo ở năm định hình quy hoạch.

N_0 : Số dân hiện trạng (ở thời điểm làm quy hoạch)

K : Tỷ lệ tăng dân số cơ học với dấu (+) số dân nhập cư cao hơn số dân di cư; với dấu (-) ngược lại

n : Thời hạn (số năm) định hình quy hoạch.

Ngoài ra còn có thể dự báo dân số theo phương pháp khác như phương pháp cân

đôi lao động (dựa trên cơ sở tính toán trực tiếp nhu cầu lao động cần thiết của các ngành ở năm định hình quy hoạch); phương pháp hồi quy tuyến tính (căn cứ vào số liệu lịch sử thống kê dân số nhiều năm).

Đối với dự báo dân số đô thị còn có thể áp dụng phương pháp chuyển dịch lao động (trong đó biểu thị mối liên quan giữa tăng dân số đô thị và sự chuyển dịch lao động từ khu vực nông thôn). Về bản chất, khi các đô thị phát triển sẽ đòi hỏi khá lớn về nhu cầu lao động (gọi là sức hút của đô thị). Trong khi đó, ở khu vực nông thôn dân số và lao động cũng luôn tăng đã làm giảm bình quân diện tích đất canh tác, mặt khác việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật canh tác tiên tiến dẫn đến tình trạng dư thừa lực lượng lao động, tạo sự chuyển dịch ra thành phố vì công ăn việc làm.

Dân số nông nghiệp có thể dự báo trực tiếp bằng các phương pháp nêu trên, cũng có thể sử dụng kết quả của dự báo tổng số dân và dân số phi nông nghiệp (bằng hiệu số). Do đặc điểm dự báo mang tính trung và dài hạn nên giá trị dự báo dân số là chỉ tiêu không chắc. Vì vậy, cần áp dụng nhiều phương pháp để tính toán, kết hợp với phân tích tình hình thực tế của địa phương và phải mở rộng biên dao động dân số dự báo một cách hợp lý.

2.2.2. Các học thuyết về dân số

Cùng với quá trình gia tăng dân số, nhiều vấn đề thách thức đã nảy sinh. Nhiều nhà kinh tế đã bàn đến mối quan hệ giữa dân số với phát triển kinh tế - xã hội, sử dụng tài nguyên và môi trường trong các học thuyết về dân số

2.2.2.1. Học thuyết Malthus

Nội dung cơ bản của học thuyết của Thomas R. Malthus được trình bày trong cuốn sách “Những hiểu biết về quy luật dân số và tác động của nó đến nâng cao đời sống xã hội” (1798). Theo Malthus, dân số thế giới cứ 25 năm lại tăng gấp đôi và tăng lên như vậy từ thời kỳ này sang thời kỳ khác, theo cấp số nhân: 1, 2, 4, 8, 16, 32, 64, 128, 256. Trong khi đó, dựa vào quy luật. “Độ màu mỡ của đất đai giảm dần” ông cho rằng của cải vật chất chỉ tăng theo cấp số cộng: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9... Vì thế nếu một quốc gia có 50 triệu dân và hiện có đủ lương thực cho 50 triệu dân này, sau 25 năm nữa sẽ có 100 triệu dân và vẫn có thể có đủ lương thực cho 100 triệu dân. Nhưng sau 50 năm nữa, dân số sẽ là 200 triệu người và sản xuất lương thực chỉ có thể tăng đủ cung cấp cho 150 triệu người mà thôi. Sau hai thế kỷ, dân số sẽ lớn hơn gần 30 lần khả năng cung cấp lương thực thực phẩm; Sau ba thế kỷ, mối tương quan này là 315 lần và sau hai ngàn năm, sự chênh lệch này là vô cùng lớn, không thể tính được. Theo cách tính toán và lập luận của Malthus như vậy, nạn thừa nhân khẩu, đói nghèo, dịch bệnh và chiến tranh là các hậu quả tất yếu sẽ xảy ra. Mô hình của học thuyết Malthus rất đơn giản và phản ánh đặc điểm của quy luật dân số nhưng sự suy luận của ông chưa đúng với thực tế. Học thuyết này chưa tính đến khả năng phát triển của khoa học kỹ thuật và quan niệm về gia đình hiện đại.

Malthus đã cho rằng dân số cứ tăng lên mãi theo khả năng sinh sản tự nhiên mà không quan tâm đến một thực tế là mức sinh chịu tác động mạnh mẽ của nền kinh tế đương thời, của những quan điểm xã hội và nhu cầu cá nhân của từng kiểu gia đình. Malthus đã cắt nghĩa không chính xác các hậu quả xã hội của biến động dân số và đề ra phương pháp giải quyết không đúng. Thực tế, các yếu tố kinh tế - xã hội hoàn toàn có khả năng tác động vào hiện tượng tái sản xuất dân số (mức sinh, mức chết) để tạo ra sự tăng dân số hợp lý.

Mặc dù học thuyết Malthus không được sự ủng hộ hồi thế kỷ 19, nhưng trong những năm gần đây người ta lại quan tâm trở lại học thuyết này do sự tăng trưởng dân số nhanh ở các nước đang phát triển, sự lãng phí tài nguyên thiên nhiên, xuống cấp môi trường và mối quan tâm đến nguồn cung cấp lương thực

2.2.2.2. Học thuyết về quá độ dân số

Học thuyết quá độ dân số xem xét mối quan hệ giữa tăng trưởng và phát triển kinh tế - xã hội với mức tăng dân số.

Thực tế ở các nước phát triển cho thấy các nước này đã trải qua các giai đoạn diễn biến dân số như sau :

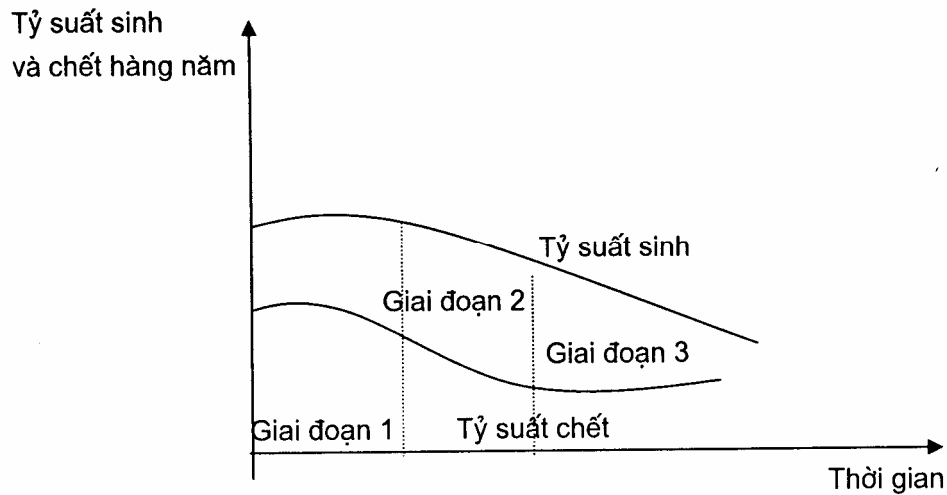
Giai đoạn 1 : Thời kỳ trước cách mạng công nghiệp. Trong thời kỳ này tỷ suất sinh và tỷ suất chết của dân số đều khá cao (khoảng 50 phần nghìn) với mức sinh cao hơn chút ít so với mức chết. vì vậy dân số tăng rất chậm, thậm chí ổn định.

Giai đoạn 2: Thời kỳ cách mạng công nghiệp. Cùng với những tiến bộ trong công nghiệp, mức sống vật chất, tinh thần, chăm sóc sức khỏe ban đầu và phương pháp y tế cộng đồng đã được nâng cao, nhờ đó tỷ lệ tử vong giảm rõ rệt, tuổi thọ trung bình tăng dần từ 40 lên 60 tuổi. Trong khi đó, tỷ lệ sinh lại không thay đổi đáng kể so với thời kỳ trước. Kết quả là dân số trong giai đoạn này tăng lên một cách nhanh chóng và đôi khi được gọi là “bùng nổ dân số”.

Giai đoạn 3: Tác động của công nghiệp hoá tới các điều kiện kinh tế - xã hội dẫn đến những thay đổi làm tăng tuổi thọ trung bình của con người đồng thời lại làm cho mức sinh giảm dần. Đến cuối giai đoạn này, mức sinh và mức chết đều thấp và cân bằng ở mức khoảng 10 phần nghìn, dân số ổn định. Nguyên nhân chủ yếu là lúc này đời sống cao, chăm sóc y tế tốt, phụ nữ tham gia lao động sản xuất và các công tác xã hội khác nên số chị em lấy chồng muộn chiếm tỷ lệ cao; bản thân các gia đình cũng có ý thức sinh ít con để bố mẹ ít phải đầu tư thời gian và tăng dần đầu tư vật chất, tinh thần cho con (chuyển từ nhu cầu “số lượng” sang “chất lượng” đối với con cái)

Như vậy dân số các nước phát triển đã đi từ trạng thái cân bằng lãng phí (sinh nhiều, chết nhiều) sang trạng thái cân bằng tiết kiệm hơn (sinh ít, chết ít). Giữa hai trạng thái này là một thời kỳ kéo dài khoảng 150 năm ở Châu Âu. Thuyết quá độ dân số rất hữu ích trong nghiên cứu đối với các nước đang phát triển; mặc dù tuân theo sơ đồ tổng quát của quá độ dân số nhưng thực tế cho thấy biến đổi mức sinh và mức chết ở

các nước nghèo diễn ra nhanh hơn, quá độ dân số rút ngắn lại, động lực và các hậu quả của quá độ dân số cũng có nhiều điểm khác nhau với quá độ dân số ở Châu Âu. Câu hỏi đặt ra là liệu các quốc gia nghèo có tự động chuyển đổi sang giai đoạn 3 khi mà mức sống của các quốc gia này tăng lên và liệu quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá có phải là giải pháp khả thi cho vấn đề dân số không đòi hỏi những nghiên cứu sâu hơn về nguyên nhân của những thay đổi trong thời kỳ này.



Đồ thị 2.1. Mối quan hệ giữa tỷ suất sinh và chết hàng năm với thời gian

2.2.2.3. Học thuyết kinh tế vi mô về mức sinh

Trong các phân tích mức sinh dựa vào các lý thuyết kinh tế vi mô, trẻ em được nhìn nhận như những hàng hoá mang lại độ thoả dụng cho người tiêu dùng trong một thời gian dài. Theo lý thuyết hành vi người tiêu dùng, các cá nhân (trong trường hợp này là các ông bố, bà mẹ) với mức thu nhập nhất định sẽ cố gắng tối đa hoá mức thoả dụng của mình thông qua việc lựa chọn tiêu dùng các hàng hoá hàng ngày, các hình thức dịch vụ, nghỉ ngơi, du lịch. . . và lựa chọn việc cần sinh bao nhiêu con để có thể đảm bảo điều kiện thu nhập, lao động cũng như các nhu cầu học hành, chăm sóc sức khoẻ, chăm lo đời sống tinh thần cho con cái. Sự lựa chọn của họ chịu ảnh hưởng của thu nhập và giá cả của các loại hàng hoá. Giá cả của con cái chính là các chi phí kinh tế cho trẻ em, bao gồm chi phí tài chính (thức ăn, quần áo, nhà ở, học hành, thuốc men . . .) và chi phí cơ hội (chi phí hay thu nhập mà cha mẹ mất đi như nghỉ việc hoặc từ bỏ cơ hội tham gia các hoạt động xã hội khác để nuôi con...).

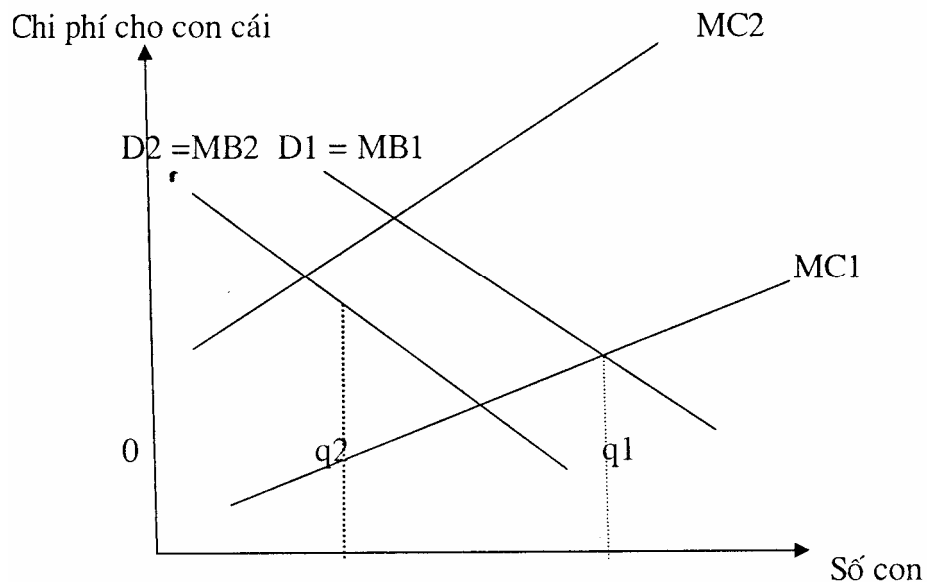
Ở các nước phát triển, chi phí kinh tế cho trẻ em khá cao; đặc biệt, sự gia tăng mức độ tham gia của phụ nữ vào lao động và tiền lương cao hơn trên thị trường đã làm tăng thêm chi phí cơ hội của trẻ em. Mặt khác, khi thu nhập tăng, các ông bố bà mẹ muốn con cái họ được chăm sóc, học hành tốt hơn, tức là họ thích mặt "chất lượng" hơn là "số lượng".

Sự lựa chọn số con mong muốn, mặt khác, còn phụ thuộc vào những lợi ích kinh

tế mà cha mẹ hy vọng nhận được từ con cái trong tương lai. Trong xã hội phát triển, con cái ít có thời gian để chăm sóc trợ giúp bố mẹ hơn, đồng thời các khoản lương hưu và trợ cấp xã hội được đảm bảo khiến cho cha mẹ già không bị lệ thuộc vào sự phụng dưỡng của con cái nữa. Như vậy, với các nước phát triển, trẻ em không phải là một lĩnh vực đầu tư tốt vì chi phí thì cao mà lợi ích kinh tế lại thấp.

Ngược lại, ở các nước đang phát triển, chi phí cho trẻ em thấp hơn nhiều, đặc biệt là ở vùng nông thôn và những nơi trẻ em không đi học, phụ nữ ít tham gia lao động xã hội. ở những nơi này, lợi ích từ con cái lại tương đối lớn vì ngay từ lúc còn ít tuổi trẻ em đã có thể lao động để đóng góp thu nhập của gia đình; khi cha mẹ già, con cái có thể trợ giúp về kinh tế và chăm sóc lúc đau ốm. Do đó khi kinh tế - xã hội chưa phát triển thì mức sinh cao, hiện tượng "con đàn cháu đống" là điều dễ thấy.

Sự phân tích hành vi sinh đẻ được thể hiện trong mô hình cung - cầu cơ bản như sau :



Đồ thị 2.2 : Cầu về số con trong gia đình

MC1: Chi phí cận biên của con cái khi kinh tế - xã hội chưa phát triển

MC2: Chi phí cận biên của con cái khi kinh tế - xã hội phát triển

D1 = MB1: Cầu = Lợi ích cận biên của con cái khi kinh tế - xã hội chưa phát triển.

D2 = MB2: Cầu = Lợi ích cận biên của con cái khi kinh tế - xã hội phát triển.

Tóm lại, mối quan hệ giữa phát triển và hành vi sinh con là quan hệ hai chiều. Tỷ lệ sinh giảm xuống là do các yếu tố cơ bản sau:

- Phụ nữ có trình độ ngày một cao, có việc làm và thu nhập ổn định, có vị trí xã hội.

- Thu nhập của các gia đình tăng, nhu cầu nuôi dưỡng và chăm sóc con cái cao hơn.

- Hệ thống chăm sóc sức khỏe và dịch vụ xã hội tốt, các quan hệ xã hội tạo cuộc sống tinh thần thoải mái.

2.2.3. Phát triển kinh tế, dân số và tài nguyên môi trường

Dân số có mối quan hệ trực tiếp đến môi trường thông qua việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên, phát triển kinh tế và phát thải vào môi trường. Tác động đến tài nguyên và môi trường (gọi tắt là tác động môi trường) của dân số đã được Phút Ehrlich và Jonh Holdren đề cập năm 1971 dưới dạng một đồng nhất thức như sau :

$$I = P \times F \quad (1)$$

Trong đó:

I : Tác động môi trường của dân số và các yếu tố liên quan đến dân số

P : Quy mô dân số

F : Mức độ tác động môi trường tính bình quân theo đầu người

Mức độ tác động môi trường bình quân đầu người lại là một hàm số được xác định bởi một loạt biến số.

$$F = f [P, c, t, g(t)] \quad (2)$$

Trong đó :

c: mức tiêu dùng bình quân đầu người

t: Tác động môi trường của công nghệ tính trên một đơn vị tài nguyên được sử dụng

g: Lượng tài nguyên được sử dụng

Đồng nhất thức (1) cũng có thể được biểu diễn dưới một dạng khác là :

$$I = P \times A \times T \quad (3)$$

Trong đó:

A : Mức độ sử dụng tài nguyên bình quân đầu người

T : Tác động môi trường của việc sử dụng tài nguyên (hay là tác động của công nghệ)

Rõ ràng, tổng tác động của dân số đến môi trường phụ thuộc vào tổng số dân P và các biến số liên quan đến mức tác động bình quân đầu người. Mô hình này cho thấy không thể có sự tiếp tục gia tăng dân số nào lại không gây ra những ảnh hưởng nghiêm trọng đến hành tinh của chúng ta, bởi lẽ xu hướng tự nhiên của con người là luôn muốn được hưởng thụ nhiều hơn, tức là tiêu thụ bình quân đầu người sẽ tăng và vì thế tác động của công nghệ thông qua việc khai thác và chế biến tài nguyên thiên nhiên

cũng không thể giảm đáng kể. Như Ehrlich đã phát biểu sau đây vào năm

" ..Không thể có sự phát triển bền vững nếu không 'có những hạn chế đối với tốc độ gia tăng dân số...". Thậm chí ngay cả khi nuôi người đơn giản như sản xuất gà hàng loạt thì cũng vẫn cần một nguồn năng lượng và vật chất tối thiểu cho mỗi người (A) và định luật thứ hai của nhiệt động học cũng đã chỉ rõ mức giới hạn của hiệu suất sử dụng (T) đối với các nguồn năng lượng vật chất đó. Các tác động tiêu cực của tình trạng gia tăng dân số hiện nay trên thế giới biểu hiện ở khía cạnh:

- Sức ép lên tài nguyên thiên nhiên và môi trường trái đất do khai thác quá mức các nguồn tài nguyên phục vụ cho các nhu cầu nhà ở, sản xuất lương thực, thực phẩm. sản xuất công nghiệp. . .

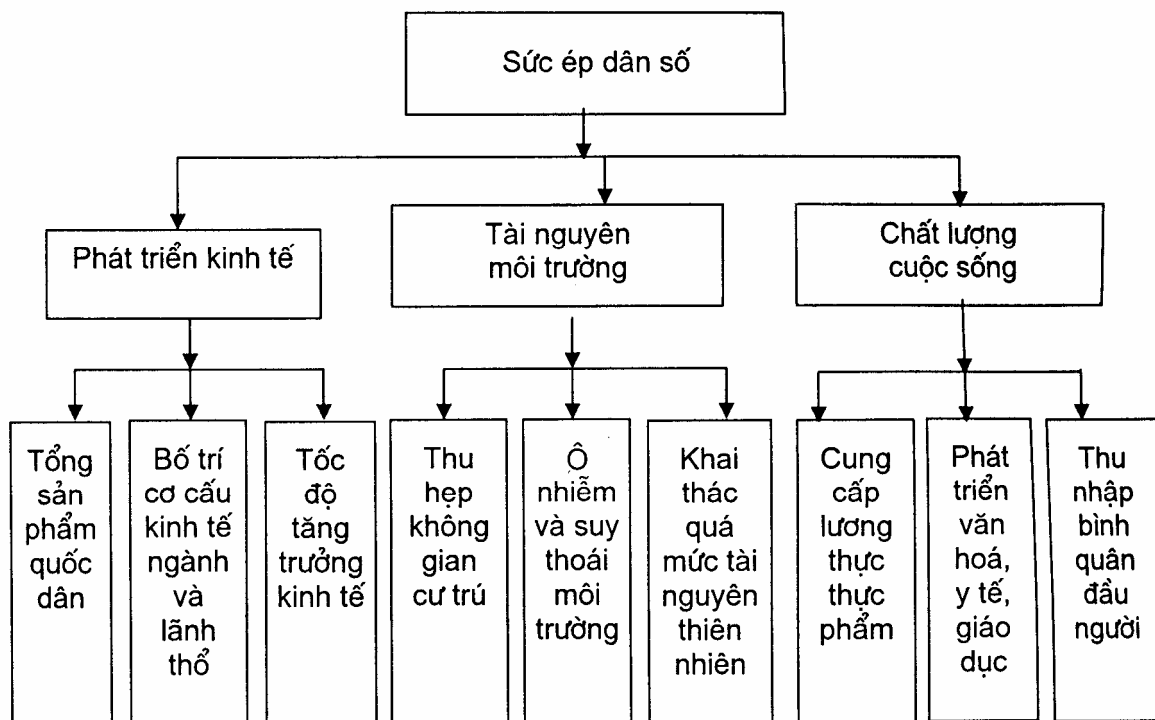
- Tạo ra các nguồn thải tập trung vượt quá khả năng tự phân huỷ của môi trường tự nhiên trong các khu vực đô thị, khu sản xuất nông nghiệp, công nghiệp.

- Sự chênh lệch ngày càng gia tăng về tốc độ phát triển dân số giữa các nước công nghiệp hoá và các nước đang phát triển, dẫn đến tình trạng ô nhiễm do nghèo đói ở các nước đang phát triển và ô nhiễm do tiêu phí dư thừa ở các nước công nghiệp hoá. Sự chênh lệch ngày càng tăng giữa đô thị và nông thôn, giữa các nước phát triển và đang phát triển là một trong những nguyên nhân của sự di dân dưới mọi hình thức .

- Sự gia tăng dân số đô thị, hình thành các thành phố lớn - siêu đô thị gây ra tình trạng quá tải, làm cho môi trường nhiều khu vực đô thị có nguy cơ bị suy thoái nghiêm trọng.

Nguồn cung cấp nước sạch, nhà ở, cây xanh không đáp ứng kịp cho sự gia tăng dân số, ô nhiễm môi trường không khí. nước, chất thải rắn tăng lên; các tệ nạn xã hội gia tăng và vấn đề quản lý xã hội trong đô thị ngày càng khó khăn.

Từ giữa thế kỷ 20 đến nay, dân số thế giới tăng nhanh, đặc biệt là ở các nước đang phát triển. Nếu năm 1930, dân số thế giới chỉ có 2 tỷ người thì đến nay đã đạt mức trên 6 tỷ người và có thể đạt 10 tỷ người vào năm 2050. Do dân số tăng nhanh, để duy trì sự sống và phát triển nền sản xuất, con người đã khai thác một cách không thương tiếc nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng đa dạng và trở thành thủ phạm của sự tàn phá và làm ô nhiễm môi trường, phá vỡ cân bằng sinh thái.



Theo tính toán của các nhà khoa học, nếu dân số tăng 1% thì thu nhập quốc dân phải tăng 3 - 4% để đảm bảo ổn định mức sống. Mà nếu tăng 5% thu nhập quốc dân hàng năm thì trong vòng 10 -15 năm lượng sử dụng tài nguyên thiên nhiên sẽ tăng gấp đôi. Trong vòng một thế kỷ qua, con người đã khai thác từ lòng đất 130 tỷ tấn khí đốt, tàn phá hàng loạt cánh rừng - những "lá phổi xanh của hành tinh".

Việc khai thác, chế biến các nguyên liệu thải ra nhiều khói bụi, khí SO₂, NO_x... gây mưa axit hại mùa màng, gây ra các biến đổi môi trường và bệnh tật cho con người. Tổng lượng các chất gây ô nhiễm trong năm 1970 là 19 tỷ tấn, đến nay đã tăng lên 40 tỷ tấn. Tài nguyên rừng của thế giới cũng bị suy giảm nghiêm trọng do nhu cầu về gỗ củi, các loại đặc sản, dược liệu... tăng lên, đồng thời diện tích rừng còn bị tàn phá để lấy đất trồng trọt và chăn thả gia súc; nạn cháy rừng cũng trở lên trầm trọng ở nhiều nơi trên thế giới. Suy giảm diện tích rừng lại dẫn đến những sức ép lớn đối với đất: Xói mòn, rửa trôi, bạc màu, nhiễm mặn đất; hạn hán, lũ lụt cũng gia tăng; các loại động thực vật hoang dã mất nơi cư trú nên suy giảm cả về chủng loại và số lượng... Lượng nước thải do sinh hoạt và sản xuất nông, công nghiệp cũng gia tăng cùng với quá trình tăng dân số và gây ra hậu quả là gần 50% dân số thế giới không được đáp ứng nhu cầu về nước sạch.

Mặc dù lập luận của Ehrlich chủ yếu tập trung vào sự cần thiết hạn chế mức tăng dân số, đồng nhất thức $I = PAT$ cũng được sử dụng để giải thích cho sự cần thiết hạn chế tiêu dùng và tác động của công nghệ. Thực tế cho thấy các nước nghèo với tốc độ tăng dân số nhanh có thể gây ra ít ảnh hưởng xấu đến môi trường hơn so với các nước giàu có mức tiêu dùng cao hơn và công nghệ huỷ diệt hơn. Như vậy, một trong những giá trị cơ bản của mô hình $I = PAT$ là nó đã chỉ rõ dân số không phải là yếu tố duy nhất sản sinh ra tác động môi trường. Sản xuất và tiêu dùng cũng là 2 yếu tố chẳng kém

phần quan trọng. Điều này trong cuốn Cứu lấy trái đất của IUCN (1991) có viết :

"Trái đất có giới hạn của nó. Để sống trong sự giới hạn đó, cần thực hiện hai việc: Chấm dứt việc gia tăng dân số và các nước giàu phải ổn định việc tiêu dùng tài nguyên của họ".

2.2.4. Các chính sách nhằm đảm bảo cân đối giữa gia tăng dân số, phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường

Dân số - Phát triển và tài nguyên môi trường ngày càng được nhìn nhận như là một hệ thống có quan hệ hữu cơ trong chiến lược phát triển của mỗi quốc gia cũng như của toàn cầu. Mục tiêu có một cuộc sống tốt hơn, với mức sống, điều kiện học hành, chăm sóc sức khoẻ và cơ hội kinh tế cao hơn không chỉ được đặt ra cho các thế hệ hiện tại mà còn cho cả các thế hệ trong tương lai. Mục tiêu phát triển bền vững ấy cần được thực hiện thông qua sự kết hợp của các chính sách.

2.2.4.1. Chính sách nhằm đạt được tỷ lệ gia tăng dân số hợp lý

Trước tình hình gia tăng dân số hiện nay, con người đang bị đe dọa bởi 3 nạn đói: đói ăn, đói học và đói việc làm. Dân số tăng nhanh làm cho khoảng cách chênh lệch giữa người giàu và người nghèo ngày càng lớn. Năm 1991 chỉ có 20% số người giàu nhất nhưng chiếm tới 85% thu nhập của toàn thế giới trong khi ngược lại, 20% số người nghèo nhất chỉ đạt được 1,4% tổng thu nhập của toàn thế giới. Hiện tượng nghèo đói khá phổ biến ở các nước đang phát triển cùng với tốc độ tăng dân số nhanh ở các nước này là nguyên nhân dẫn đến tốc độ khai thác tài nguyên thiên nhiên cao (nhất là các tài nguyên hệ nuôi dưỡng), làm cho tài nguyên bị cạn kiệt, suy thoái, giảm đa dạng sinh học.

Bên cạnh đó, các nước đang bước vào giai đoạn công nghiệp hoá sử dụng một khối lượng lớn tài nguyên để thoả mãn nhu cầu đời sống cho số dân đông lại phát thải vào môi trường một lượng chất thải lớn hơn bao giờ hết.

Hướng đi tới của thế kỷ 21 là phải giảm tỷ lệ tăng dân số để có thể thực hiện mối quan hệ: Cứ tăng 1% dân số, cần tăng 3 - 4% thu nhập quốc dân nhằm bảo đảm và nâng cao mức sống của cộng đồng xã hội, đồng thời bảo đảm sự phát triển không vượt quá giới hạn chịu đựng của các hệ sinh thái.

Tuy nhiên, tỷ lệ tăng dân số phù hợp cần được xác định cụ thể căn cứ vào khả năng phát triển lực lượng sản xuất, tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi nước, mỗi khu vực. Với những nước công nghiệp phát triển, trình độ lực lượng sản xuất cao, số lượng máy móc sử dụng trong sản xuất chiếm tỷ lệ lớn và ngày một hiện đại, năng suất lao động hàng năm tăng không đáng kể, thậm chí ổn định. Với những nước này, chỉ cần tăng dân số 0,3 - 0,5% là đủ thoả mãn nguồn lao động.

Nhưng ở các nước đang phát triển, sử dụng lao động của con người (bao gồm cả lao động chân tay) chiếm tỷ lệ lớn, năng suất lao động thấp nên nhu cầu về số lượng

lao động cao. Ngoài ra, trong thời gian tới, nhu cầu phát triển các ngành dịch vụ du lịch, y tế, giáo dục, giao thông... sẽ đòi hỏi gia tăng lực lượng lao động cả về số lượng lao động cả về chất lượng. Trong một vài thập kỷ tới, các nước đang phát triển cần tỷ lệ tăng dân số ở mức trên dưới 1%, thậm chí 1,5%/năm. Tuy nhiên, do tỷ lệ gia tăng dân số ở các nước đang phát triển hiện nay nói chung khá cao nên việc đạt được mục tiêu tăng dân số ở mức 1- 1,5% đòi hỏi các nước này phải có chiến lược và chính sách thích hợp để kiểm soát dân số.

Có thể sử dụng chính sách có các biện pháp tác động trực tiếp tới biến động dân số, ví dụ như chính sách sinh 1 con ở Trung Quốc, cung cấp các biện pháp và dịch vụ đầy đủ cho kế hoạch hoá gia đình...

Hướng tiếp cận kinh tế trong việc kiểm soát dân số là các biện pháp chính sách nhằm gián tiếp làm giảm mức sinh, giảm quy mô gia đình. Nó được thực hiện thông qua việc xác lập các nhân tố có thể tác động đến quy mô của gia đình, để tiến hành thay đổi các nhân tố đó. Để có thể sử dụng hướng tiếp cận này, chúng ta phải biết được quyết định về mức sinh bị tác động như thế nào bởi hoàn cảnh kinh tế của các gia đình. Phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao mức sống và các cơ hội học hành, việc làm, chăm sóc sức khoẻ của con người, đặc biệt là tạo điều kiện phát triển cho phụ nữ... được coi là những biện pháp chính sách dân số gián tiếp.

2.2.4.2. Chính sách phân bố lại dân cư và sử dụng hợp lý lao động

Vì những lý do lịch sử, tình hình chung của nhiều quốc gia trên thế giới là dân cư phân bố không đều, không hợp lý. Phần lớn dân cư thế giới tập trung ở một số vùng đồng bằng, ven biển. Các đồng bằng lớn trên thế giới như Hoàng Hà, Dương Tử, Cửu Long, Hồng Hà, Nhe... đều là những vùng đồng bằng tập trung đông dân cư của các nước.

Ngày nay, nhiều nước trên thế giới đã sang giai đoạn công nghiệp hoá nên việc hình thành các khu công nghiệp, các vùng kinh tế mới để khai thác tài nguyên khoáng sản, nhiên liệu và các tài nguyên khác ngoài đất và nước đã trở thành nhu cầu mới của nhiều nước. Điều đó đòi hỏi phải có chính sách di dân để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

Để tạo được sức hút đối với việc điều dân từ vùng đông dân đến vùng ít dân, cần phải tổ chức tốt sản xuất và có chính sách giữ dân ở những vùng tiếp nhận dân cư. Khả năng giữ dân tốt nhất là tổ chức xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đầy đủ, thuận lợi, đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất và đời sống cho người dân, làm cho người nhập cư sớm thấy hoà mình vào cộng đồng mới. Việc di dân cũng cần đặc biệt quan tâm đến mối quan hệ giữa số dân tăng cơ học và khả năng về tài nguyên, môi trường của vùng tiếp nhận, cần chuẩn bị "sức chứa" cho vùng tiếp nhận dân cư một cách toàn diện.

Do đó cần có một hệ thống chính sách phù hợp như quy định về sử dụng tài nguyên, về xây dựng nhà ở, hình thành khu dân cư mới, xây dựng hoặc bổ sung trường

học, bệnh viện, các hệ thống dịch vụ khác như điện, nước, ngân hàng, giao thông vận tải và thông tin.

Hiện tượng di dân từ nông thôn ra thành thị cũng cần được quan tâm đúng mức và có chính sách để làm giảm áp lực cho quá trình đô thị hoá. Hệ thống đô thị của các nước đang phát triển hiện nay đều bị sức ép của 3 vấn đề cơ bản là nhà ở, giao thông và thu gom, xử lý chất thải. ở một số nước, để giải quyết sức ép này, người ta đã xây dựng thành phố vệ tinh, các khu công nghiệp ngoại đô, mở rộng đô thị, dùng chính sách dẫn dân ở vùng trung tâm đô thị và hạn chế nhập cư vào thành phố với những tiêu chuẩn cao.

Đi đôi với chính sách phân bố lại dân cư cần có một hệ thống chính sách sử dụng nguồn lao động một cách hợp lý, đạt hiệu quả cao như các chính sách về giáo dục, đào tạo ưu đãi ngành nghề phát triển việc làm...

2.2.4.3. Lồng ghép các yếu tố dân số vào chiến lược và kế hoạch phát triển của quốc gia cũng như của các địa phương

Lồng ghép các yếu tố dân số vào chiến lược và kế hoạch phát triển là một giải pháp rất quan trọng nhằm đạt được mục tiêu giảm mức sinh, giảm quy mô gia đình, nâng cao chất lượng dân số; phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội nhanh và bền vững.

Thực tế của nhiều nước trên thế giới và của Việt Nam đã cho thấy, giải quyết vấn đề dân số sẽ gặp nhiều khó khăn và tốn kém cả về thời gian, công sức nếu không kết hợp với các vấn đề môi trường và phát triển, giảm nghèo đói và tạo cơ hội cho phát triển, nâng cao trình độ dân trí, tăng cường vai trò gia đình và thực hiện bình đẳng giới trong giáo dục và đào tạo, dạy nghề và phân công lao động, cải thiện vị thế của phụ nữ trong gia đình và xã hội, đầu tư hợp lý cho các vùng khó khăn, vùng sâu, vùng xa...

Việc thực hiện các chương trình lồng ghép được coi là cách thức tốt nhất để đạt được các hiệu quả tổng hợp về hạn chế tỷ lệ gia tăng dân số, làm cho vấn đề dân số hài hoà với phát triển bền vững trên cơ sở bảo vệ môi trường.

2.3. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT VÀ XU THẾ PHÁT TRIỂN CỦA NÓ

Sử dụng đất đai là hệ thống các biện pháp nhằm điều hoà mối quan hệ người với đất trong tổ hợp với các nguồn tài nguyên thiên nhiên khác và môi trường. Căn cứ vào nhu cầu của thị trường sẽ phát hiện, quyết định phương hướng chung và mục tiêu sử dụng hợp lý nhất tài nguyên đất đai, phát huy tối đa công dụng của đất đai nhằm đạt tới hiệu ích sinh thái, kinh tế và xã hội cao nhất. Vì vậy, sử dụng đất thuộc phạm trù hoạt động kinh tế của nhân loại. Trong mỗi phương thức sản xuất xã hội nhất định, việc sử dụng đất theo yêu cầu của sản xuất và đời sống cần căn cứ vào các thuộc tính tự nhiên của đất đai. Với ý nghĩa là nhân tố của sức sản xuất, các nhiệm vụ và nội dung sử dụng đất đai được thể hiện theo 4 mặt sau:

- Sử dụng đất hợp lý về không gian, đó là hiệu quả kinh tế không gian sử dụng đất

- Phân phối hợp lý cơ cấu đất đai trên diện tích đất được sử dụng, chính là cơ cấu kinh tế sử dụng đất.

Quy mô sử dụng đất cần có sự tập trung thích hợp, đó là quy mô kinh tế sử dụng đất.

- Giữ mật độ sử dụng đất đai thích hợp, chính là việc sử dụng đất một cách kinh tế, tập trung, thâm canh.

2.3.1. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến việc sử dụng đất

Phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng đất. . . một mặt bị sự chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên, mặt khác bị kiểm chế bởi các điều kiện, quy luật kinh tế - xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Vì vậy, có thể khái quát những điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất theo 3 nội dung sau đây:

2.3.1.1. Nhân tố điều kiện tự nhiên

Khi sử dụng đất đai ngoài bề mặt không gian (như diện tích trồng trọt, mặt bằng xây dựng . . .), cần chú ý đến việc thích ứng với điều kiện tự nhiên và quy luật sinh thái tự nhiên của đất cũng như các yếu tố bao quanh mặt đất (như nhiệt độ, ánh sáng, lượng mưa, không khí và các khoáng sản trong lòng đất). Trong nhân tố điều kiện tự nhiên, điều kiện khí hậu là nhân tố hạn chế hàng đầu của việc sử dụng đất đai, sau đó là điều kiện đất đai (chủ yếu là địa hình, thổ nhưỡng) và các nhân tố khác

- Điều kiện khí hậu

Các yếu tố khí hậu ảnh hưởng rất lớn, trực tiếp đến sản xuất nông nghiệp và điều kiện sinh hoạt của con người. Tổng tích ôn nhiều ít, nhiệt độ bình quân thấp, sự sai khác nhiệt độ về thời gian và không gian, sự sai khác giữa nhiệt độ tối cao và tối thấp, thời gian không có sương dài hoặc ngắn... trực tiếp ảnh hưởng đến sự phân bố, sinh trưởng và phát dục của cây trồng, cây rừng và thực vật thủy sinh... Cường độ của ánh sáng mạnh hay yếu, thời gian chiếu sáng dài hay ngắn cũng có tác dụng ức chế đối với sinh trưởng, phát dục và tác dụng quang hợp của cây trồng. Chế độ nước vừa là điều kiện quan trọng để cây trồng vận chuyển dinh dưỡng, vừa là vật chất giúp cho sinh vật sinh trưởng và phát triển. Lượng mưa nhiều hay ít bốc hơi mạnh hay yếu có ý nghĩa quan trọng trong việc giữ nhiệt độ ẩm của đất, cũng như khả năng đảm bảo cung cấp nước cho sinh trưởng của cây trồng, cây rừng, gia súc và thủy sản. . .

- Điều kiện đất đai (địa hình và thổ nhưỡng)

Sự sai khác giữa địa hình, địa mạo, độ cao so với mặt nước biển, độ dốc và hướng dốc, sự bào mòn mặt đất và mức độ xói mòn. . . thường dẫn tới sự khác nhau về đất đai và khí hậu, từ đó ảnh hưởng đến sản xuất và phân bố các ngành nông - lâm

nghiệp, hình thành sự phân dị địa giới theo chiều thẳng đứng đối với nông nghiệp. Địa hình và độ dốc ảnh hưởng đến phương thức sử dụng đất nông nghiệp, đặt ra yêu cầu xây dựng đồng ruộng để thủy lợi hoá và cơ giới hoá. Đối với đất phi nông nghiệp, địa hình phức tạp sẽ ảnh hưởng tới giá trị công trình và gây khó khăn cho thi công, điều kiện thổ nhưỡng quyết định rất lớn đến hiệu quả sản xuất nông nghiệp. Độ phì của đất có ảnh hưởng lớn đối với sinh trưởng của cây trồng.

Đặc thù của nhân tố điều kiện tự nhiên mang tính khu vực. Vị trí địa lý của vùng với sự khác biệt về điều kiện ánh sáng, nhiệt độ, nguồn nước và các điều kiện tự nhiên khác sẽ quyết định khả năng, công dụng và hiệu quả sử dụng đất đai. Vì vậy, trong thực tiễn sử dụng đất cần tuân thủ quy luật tự nhiên, tận dụng các lợi thế nhằm đạt hiệu ích cao nhất về xã hội, môi trường và kinh tế. Tình trạng phổ biến hiện nay là nhiều địa phương sử dụng đất chưa hợp lý, đặc biệt trong công cuộc đổi mới, một số địa phương đã sử dụng đất nông nghiệp để phát triển, mở rộng các khu công nghiệp, khu kinh tế, xây dựng và phát triển đô thị một cách tràn lan, thiếu tính toán, nhiều nơi dành đất rồi để đấy không sử dụng, gây lãng phí đất canh tác, phá hoại môi trường . . .

2.3.1.2. Nhân tố kinh tế - xã hội

Bao gồm các yếu tố như chế độ, dân số và lao động, thông tin và quản lý, chính sách môi trường và chính sách đất đai, yêu cầu quốc phòng, sức sản xuất và trình độ phát triển của kinh tế hàng hoá, cơ cấu kinh tế và phân bố sản xuất, các điều kiện về công nghiệp, nông nghiệp, thương nghiệp, giao thông, vận tải, sự phát triển của khoa học kỹ thuật, trình độ quản lý, sử dụng lao động, điều kiện và trang thiết bị vật chất cho công tác phát triển nguồn nhân lực, đưa khoa học kỹ thuật vào sản xuất...

Nhân tố kinh tế - xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai. Thực vậy, phương hướng sử dụng đất được quyết định bởi yêu cầu của xã hội và mục tiêu kinh tế trong từng thời kỳ nhất định. Điều kiện tự nhiên của đất đai cho phép xác định khả năng thích ứng về phương thức sử dụng đất. Còn sử dụng đất như thế nào được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế xã hội, kỹ thuật hiện có, quyết định bởi tính hợp lý, tính khả thi về kinh tế kỹ thuật và mức độ đáp ứng của chúng... quyết định bởi nhu cầu của thị trường.

Trong một vùng hoặc trên phạm vi một nước, điều kiện vật chất tự nhiên của đất đai thường có sự khác biệt không lớn, về cơ bản là giống nhau. Nhưng với điều kiện kinh tế - xã hội khác nhau, dẫn đến tình trạng có vùng đất đai được khai thác sử dụng triệt để từ lâu đời đã đem lại những hiệu quả kinh tế - xã hội rất cao, có nơi thì bỏ hoang hoá hoặc khai thác với hiệu quả rất thấp... Có thể nhận thấy, điều kiện tự nhiên của đất đai chỉ là một tồn tại khách quan, khai thác và sử dụng đất đai quyết định vẫn do con người. Cho dù điều kiện tự nhiên có nhiều lợi thế, nhưng các điều kiện xã hội, kinh tế, kỹ thuật không tương ứng thì ưu thế tài nguyên cũng khó có thể trở thành sức sản xuất hiện thực, cũng như chuyển hoá thành ưu thế kinh tế. Ngược lại khi điều kiện kinh tế, kỹ thuật được ứng dụng vào khai thác và sử dụng đất sẽ phát huy mạnh mẽ

tiềm lực sản xuất của đất, đồng thời góp phần cải tạo điều kiện môi trường tự nhiên, biến điều kiện tự nhiên từ bất lợi thành điều kiện có lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.

Chế độ sở hữu tư liệu sản xuất và chế độ kinh tế - xã hội khác nhau sẽ tác động đến việc quản lý của xã hội về sử dụng đất đai, không chế phương thức và hiệu quả sử dụng đất. Trình độ phát triển xã hội và kinh tế khác nhau sẽ dẫn đến trình độ sử dụng đất khác nhau. Nền kinh tế và các ngành càng phát triển, yêu cầu về đất đai sẽ càng lớn, lực lượng vật chất dành cho việc sử dụng đất càng được tăng cường, năng lực sử dụng đất của con người sẽ được nâng cao.

Ảnh hưởng của điều kiện kinh tế đến việc sử dụng đất được đánh giá bằng hiệu quả sử dụng đất. Thực trạng sử dụng đất liên quan đến lợi ích kinh tế của người sở hữu, sử dụng và kinh doanh đất đai. Trong nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đất được dùng cho xây dựng cơ sở hạ tầng đều dựa trên nguyên tắc hạch toán kinh tế, thông qua việc tính toán hiệu quả kinh doanh sản xuất. Tuy nhiên, nếu có chính sách ưu đãi sẽ tạo điều kiện cải thiện và hạn chế việc sử dụng theo kiểu bóc lột đất đai. Mặt khác, sự quan tâm quá mức đến lợi nhuận tối đa cũng dẫn đến tình trạng đất đai được sử dụng không hợp lý, thậm chí huỷ hoại đất đai.

Ví dụ, việc gia tăng đô thị hoá và phát triển các khu công nghiệp là một trong những chỉ tiêu đánh giá tiên bộ, phồn vinh của xã hội, có thể đem lại lợi ích rất lớn cho những người kinh doanh bất động sản, chủ đất, các nhà công nghiệp, chủ doanh nghiệp... Nhưng sự phân bố đất đai không hợp lý, thiếu lý trí, không chú ý đến việc xử lý nước thải, khí thải và chất thải đô thị, công nghiệp sẽ làm mất đi vĩnh viễn diện tích lớn đất canh tác, cùng với việc gây ô nhiễm đất đai, nguồn nước, bầu khí quyển, huỷ hoại chất lượng môi trường cũng như hậu quả khôn lường khác.

Từ những vấn đề nêu trên cho thấy, các nhân tố điều kiện tự nhiên, điều kiện kinh tế - xã hội tạo ra nhiều tổ hợp ảnh hưởng đến việc sử dụng đất đai. Tuy nhiên, mỗi nhân tố giữ vị trí và có tác động khác nhau. Trong đó, điều kiện tự nhiên là yếu tố cơ bản để xác định công dụng của đất đai có ảnh hưởng trực tiếp, cụ thể và sâu sắc nhất đối với sản xuất nông nghiệp. Điều kiện kinh tế sẽ kiểm chế tác dụng của con người trong việc sử dụng đất. Điều kiện xã hội tạo ra những khả năng khác nhau cho các yếu tố kinh tế và tự nhiên tác động đến việc sử dụng đất. Vì vậy, cần phải dựa vào quy luật tự nhiên và quy luật kinh tế - xã hội để nghiên cứu, xử lý mối quan hệ giữa các nhân tố tự nhiên, kinh tế trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Căn cứ vào yêu cầu của thị trường và của xã hội, xác định mục đích sử dụng đất kết hợp chặt chẽ yêu cầu sử dụng với ưu thế tài nguyên của đất đai để đạt tới cơ cấu tổng thể hợp lý nhất, với diện tích đất đai có hạn sẽ mang lại hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội ngày càng cao và sử dụng đất đai được bền vững.

2.3.1.3. Nhân tố không gian

Trong thực tế, mọi ngành sản xuất vật chất và phi vật chất (như các ngành nông

nghiệp, công nghiệp, khai thác, xây dựng, mọi hoạt động kinh tế và hoạt động xã hội đều cần đến đất đai như điều kiện không gian để hoạt động. Không gian, bao gồm cả vị trí và mặt bằng. Đặc tính cung cấp không gian của đất đai là yếu tố vĩnh hằng của tự nhiên ban phát cho xã hội loài người. Vì vậy, không gian trở thành một trong những nhân tố hạn chế cơ bản nhất của việc sử dụng đất.

Không gian mà đất đai cung cấp có đặc tính vĩnh cửu, cố định vị trí khi sử dụng và số lượng không thể vượt phạm vi quy mô hiện có. Do vị trí và không gian của đất đai không bị mất đi và cũng không tăng thêm trong quá trình sử dụng, nên phần nào đã giới hạn sức tải nhân khẩu và số lượng người lao động, có ý nghĩa tác dụng hạn chế của không gian đất đai sẽ thường xuyên khi dân số và kinh tế - xã hội luôn phát triển.

Sự bất biến của tổng diện tích đất đai không chỉ hạn chế khả năng mở rộng không gian sử dụng đất, mà còn chi phối giới hạn thay đổi của cơ cấu đất đai. Điều này quyết định việc điều chỉnh cơ cấu đất đai theo loại, số lượng được sử dụng căn cứ vào sức sản xuất của đất và yêu cầu sản xuất của xã hội nhằm đảm bảo nâng cao lực tải của đất đai.

Khả năng không chuyển ích của đất đai dẫn đến việc phân bố về số lượng và chất lượng đất đai mang tính khu vực rất chặt chẽ. Cùng với mật độ dân số của các khu vực khác nhau, tỷ lệ cơ cấu và lượng đầu tư sẽ có sự khác biệt rất rõ rệt. Tài nguyên đất đai có hạn, lại giới hạn về không gian. Đây là nhân tố hạn chế lớn nhất đối với việc sử dụng đất ở nước ta. Vì vậy, cần phải thực hiện nghiêm ngặt nguyên tắc sử dụng đất hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả kết hợp bảo vệ tài nguyên đất và môi trường.

Đối với đất xây dựng đô thị, đất dùng cho công nghiệp, xây dựng công trình, nhà xưởng, giao thông . . . mặt bằng không gian và vị trí của đất đai có ý nghĩa đặc biệt quan trọng và đem lại giá trị kinh tế.

2.3.2. Xu thế phát triển về sử dụng đất

2.3.2.1 . Sử dụng đất phát triển theo chiều rộng và tập trung

Lịch sử phát triển xã hội loài người cũng chính là lịch sử biến đổi của quá trình sử dụng đất. Khi con người còn sống bằng phương pháp săn bắn và hái lượm, chủ yếu dựa vào sự ban phát của tự nhiên và thích ứng với tự nhiên để tồn tại, vấn đề sử dụng đất hầu như không tồn tại. Thời kỳ du mục, con người sống trong lều cỏ, những vùng đất có nước và đồng cỏ bắt đầu được sử dụng. Khi xuất hiện ngành trồng trọt với những công cụ sản xuất thô sơ, diện tích đất đai được sử dụng tăng lên nhanh chóng, năng lực sử dụng và ý nghĩa kinh tế của đất đai cũng gia tăng. Tuy nhiên, trình độ sử dụng đất vẫn còn rất thấp, phạm vi sử dụng cũng rất hạn chế, mang tính kinh doanh thô, đất đai khá nhiều nhưng thu nhập rất thấp. Với sự tăng trưởng của dân số và phát triển của kinh tế, kỹ thuật, văn hoá và khoa học, quy mô, phạm vi và chiều sâu của việc sử dụng đất ngày một nâng cao, yêu cầu sinh hoạt vật chất và tinh thần của người dân ngày càng cao, các ngành nghề cũng phát triển theo xu hướng phức tạp và đa dạng

dần, phạm vi sử dụng đất ngày càng mở rộng (từ cục bộ một vùng đã phát triển trên phạm vi cả thế giới, thậm chí cả những vùng đất trước đây không thể sử dụng được).

Cùng với việc phát triển sử dụng đất theo không gian, trình độ tập trung cũng sâu hơn nhiều. Đất canh tác cũng như đất sử dụng theo các mục đích khác đều được phát triển theo hướng kinh doanh tập trung, với diện tích đất ít nhưng hiệu quả sử dụng cao.

Tuy nhiên, thời kỳ quá độ chuyển từ kinh doanh quảng canh sang kinh doanh thâm canh cao trong sử dụng đất là một nhiệm vụ chiến lược lâu dài. Để nâng cao sức sản xuất và sức tải của một đơn vị diện tích, đòi hỏi phải liên tục nâng mức đầu tư về vốn và lao động, thường xuyên cải tiến kỹ thuật và công tác quản lý. ở những khu vực khác nhau của một vùng hoặc một quốc gia đều có sự khác nhau về trình độ phát triển kinh tế, kỹ thuật cũng như các điều kiện đặc thù, do đó phải áp dụng linh hoạt, sáng tạo nhiều phương thức tùy từng thời điểm khác nhau.

2.3.2.2. Cơ cấu sử dụng đất phát triển theo hướng phức tạp hoá và chuyên môn hoá.

Khoa học kỹ thuật và kinh tế của xã hội phát triển, sử dụng đất đai từ hình thức quảng canh chuyên sang thâm canh đã kéo theo xu thế từng bước phức tạp hoá và chuyên môn hoá cơ cấu sử dụng đất.

Thực tế cho thấy, khi kỹ thuật và kinh tế của xã hội phát triển, nhu cầu của con người về vật chất, văn hoá, tinh thần và môi trường ngày một cao sẽ trực tiếp hoặc gián tiếp đòi hỏi yêu cầu cao hơn đối với đất đai. ở thời kỳ mức sống còn thấp việc sử dụng đất còn yếu tập trung vào sản xuất nông nghiệp, nhằm giải quyết các vấn đề thường nhật của cuộc sống là đủ cơm ăn áo mặc và chỗ ở. Khi đời sống đã nâng cao, chuyển sang giai đoạn hưởng thụ, sử dụng đất ngoài việc sản xuất vật chất phải thoả mãn được nhu cầu vui chơi, giải trí, văn hoá, thể thao và môi trường trong sạch... đã làm cho cơ cấu sử dụng đất cũng phức tạp hơn

Tiến bộ khoa học kỹ thuật đã cho phép tăng khả năng mở rộng kiểm soát tự nhiên của con người, áp dụng các biện pháp bồi dưỡng và cải tạo để nâng cao sức sản

xuất của đất đai, thoả mãn các loại nhu cầu của xã hội. Trước đây việc sử dụng đất rất hạn chế do kinh tế và khoa học kỹ thuật còn ở trình độ thấp, chủ yếu sử dụng bề mặt của đất đai, nông nghiệp thì độc canh, đất lâm nghiệp, đồng cỏ, mặt nước ít được khai thác, khai thác khoáng sản còn rất hạn chế, xây dựng chủ yếu là chọn đất bằng. Khi khoa học kỹ thuật hiện đại phát triển, ngay cả đất xấu cũng được khai thác triệt để, hình thức sử dụng đa dạng, ruộng nước phát triển... đã làm cho nội dung sử dụng đất ngày càng phức tạp hơn theo hướng sử dụng toàn diện, triệt để các chất dinh dưỡng, sức tải, vật chất cấu thành và sản phẩm của đất đai để phục vụ con người. Hiện đại hoá nền kinh tế quốc dân và phát triển nền kinh tế hàng hoá dẫn đến sự phân công trong sử dụng đất theo hướng chuyên môn hoá. Do đất đai có đặc tính khu vực rất mạnh, sự khai thác về ưu thế tài nguyên hết sức rõ rệt, phương hướng và biện pháp sử dụng đất

ở các vùng cũng rất khác nhau. Để sử dụng hợp lý đất đai, đạt được sản lượng và hiệu quả kinh tế cao nhất cần có sự phân công và chuyên môn hóa theo khu vực. Cùng với việc đầu tư, trang bị và ứng dụng các công cụ kỹ thuật, công cụ quản lý hiện đại sẽ nảy sinh yêu cầu phát triển các vùng sản xuất nông nghiệp có quy mô lớn và tập trung, đồng thời cũng hình thành các khu vực chuyên môn hoá sử dụng đất khác nhau về hình thức và quy mô.

2.3.2.3. Sử dụng đất đai phát triển theo hướng xã hội và công hữu hoá

Sự phát triển của khoa học, kỹ thuật và xã hội dẫn tới việc xã hội hoá sản xuất. Mỗi vùng đất thực hiện sản xuất tập trung một loại sản phẩm và hỗ trợ bổ sung lẫn nhau đã hình thành nên sự phân công hợp tác mang tính xã hội hoá sản xuất cũng như xã hội hoá sử dụng đất đai.

Đất đai là cơ sở vật chất và công cụ để con người sinh sống và xã hội tồn tại.

Vì vậy việc chuyên môn hoá theo yêu cầu xã hội hoá sản xuất phải đáp ứng nhu cầu của xã hội hướng tới lợi ích cộng đồng và tiến bộ xã hội. Ngay cả ở chế độ xã hội mà mục tiêu sử dụng đất chủ yếu vì lợi ích của tư nhân, những vùng đất đai hướng sử dụng cộng đồng như : nguồn nước, núi rừng, khoáng sản, sông ngòi, mặt hồ, biển cả cầu cảng, hải cảng, danh lam thắng cảnh, động thực vật quý hiếm... vẫn có những quy định về chính sách thực thi hoặc tiến hành công quản, kinh doanh... của Nhà nước nhằm ngăn chặn, phòng ngừa việc tư hữu tạo nên những mâu thuẫn gay gắt của xã hội. xã hội hoá sử dụng đất là sản phẩm tất yếu và là yêu cầu khách quan của sự phát triển xã hội hoá sản xuất. Vì vậy, xã hội hoá sử dụng đất và công hữu hoá là xu thế tất yếu. Muốn kinh tế phát triển và thúc đẩy xã hội hoá sản xuất cao hơn, cần phải thực hiện xã hội hoá và công hữu hoá sử dụng đất.

2.4. NHỮNG THUẬN LỢI VÀ THÁCH THỨC HIỆN NAY TRONG QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT Ở VIỆT NAM

Mặc dù đất nước đã đạt được những thành tựu to lớn trong phát triển kinh tế trong 15 năm qua, nghèo đói vẫn đang còn là một vấn đề lớn đối với một bộ phận lớn dân cư sống trong các vùng nông thôn Việt Nam. Trong khi một phần ba dân số đã thoát khỏi tình trạng đói nghèo trong thập kỷ qua và tốc độ phát triển kinh tế đang tăng một cách vững chắc thì các dữ liệu hiện có cho thấy khoảng cách giữa giàu và nghèo đang có xu hướng gia tăng. Đặc biệt tỷ lệ nghèo đói trong các cộng đồng dân tộc thiểu số đang ngày một gia tăng, từ 20% năm 1993 đến hơn 30% trong năm 2002. Năm 2002, Việt Nam đã xác nhận cam kết của mình trong sự nghiệp xoá đói giảm nghèo bằng Chiến lược toàn diện về xoá đói giảm nghèo. Chiến lược này đã nhìn nhận xoá đói giảm nghèo như là một nhân tố cơ bản của tăng trưởng bền vững kinh tế. Tuy nhiên, những người dân hiện đang sống trong đói nghèo vẫn còn chưa thực sự được hưởng lợi ích một cách đầy đủ từ các chương trình xoá đói giảm nghèo. Một trong những lĩnh vực cần quan tâm ở đây là quản lý và sử dụng đất đai. Đói nghèo dai dẳng

trong các cộng đồng nông thôn nghèo, bao gồm cả người dân tộc thiểu số, có liên quan một cách sâu sắc với các vấn đề về quản lý và sử dụng tài nguyên đất, đặc biệt là đất nông nghiệp.

Trong lĩnh vực nông nghiệp, năm 1988 Chính phủ Việt Nam đã tiến hành giao khoán đất nông nghiệp từ quản lý tập thể sang cho các hộ nông dân. Đây là một phần của chính sách đổi mới mà trọng tâm là chuyển đổi nền kinh tế từ mô hình tập trung, quan liêu, bao cấp sang nền kinh tế thị trường có sự điều tiết của Nhà nước. Việc giao khoán đất nông nghiệp được tiến hành trong nhiều năm tiếp theo tại các vùng khác nhau trên cơ sở điều kiện của mỗi địa phương. Người nông dân được giao đất sử dụng ổn định, phân chia sản phẩm rõ ràng nên đã phát huy hết các khả năng của mình. Tuy nhiên đất đai chưa được giao lâu dài và các quyền của đất đai chưa được pháp luật thừa nhận.

Luật đất đai năm 1993 đã tiến lên thêm một bước bằng cách giao đất lâu dài, sử dụng ổn định với 5 quyền sử dụng đất được pháp luật công nhận, bao gồm: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Mặc dù không tương đương với quyền sở hữu tư nhân, song các quyền sử dụng đất đã tạo điều kiện thuận lợi cho các hộ gia đình trong quá trình sử dụng và thực hiện các giao dịch đất đai. Nhìn chung, quá trình giao đất là hợp lý, phù hợp với nguyện vọng của đại đa số người dân, đảm bảo công bằng xã hội và không gây xáo trộn đến sản xuất. Song trên thực tế điều này lại nảy sinh một số vấn đề mới có tác động đến đời sống người dân, đặc biệt là người nghèo ở vùng nông thôn và sinh kế chủ yếu vẫn dựa vào sản xuất nông nghiệp.

Trong bối cảnh và điều kiện kinh tế xã hội mới của đất nước trong những năm gần đây, chính sách quản lý và sử dụng đất đai một lần nữa cần phải được sửa đổi theo hướng mang lại nhiều quyền lợi và lợi ích hơn nữa cho người dân cũng như củng cố lại hệ thống quản lý Nhà nước về đất đai. Ngày 26 tháng 11 năm 2003 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật đất đai năm 2003 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 07 năm 2004. Đến nay, Luật đã có hiệu lực với rất nhiều văn bản dưới luật được ban hành kèm theo.

2.4.1. Kết quả tác động chính sách đất đai của Việt Nam

Chính sách đất đai của Việt Nam đã góp phần tích cực giải quyết các vấn đề kinh tế xã hội trong nông thôn, giải phóng nông dân khỏi ách bóc lột và chia ruộng đất cho dân cày là thắng lợi đầu tiên của công cuộc cải cách ruộng đất ở nước ta. Tuy đã nhiều lần thay đổi quyền sở hữu (trước cải cách ruộng đất đất thuộc sở hữu của giai cấp bóc lột là chủ yếu; sau cải cách ruộng đất đất thuộc về nông dân lao động; thời kỳ hợp tác hoá đất thuộc về kinh tế tập thể; năm 1980 Hiến pháp của Nhà nước quy định đất thuộc sở hữu toàn dân; khi thực hiện "khoán 10" đất được tạm giao cho người lao động; từ sau Nghị định 64/CP đất được giao quyền sử dụng lâu dài cho hộ và đơn vị sản xuất kinh doanh, v.v...). Đến nay quan hệ về đất đai cơ bản được giải quyết, người

sử dụng đất yên tâm đầu tư, từ đó nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của họ. Đây là thành công đầu tiên và rất đáng kể của chính sách đất đai ở Việt Nam, tạo điều kiện thuận lợi cho công cuộc đô thị hoá, phát triển nông nghiệp.

Với chính sách khai khẩn đất đai mới thực hiện từ ngay những năm sau hoà bình lập lại ở miền Bắc, phát triển khá rầm rộ trong những năm 60 và đẩy mạnh xây dựng các vùng kinh tế mới trong những năm 80, 90 của thế kỷ trước, diện tích đất khai hoang tăng lên nhanh chóng, nhiều cơ sở kinh tế mới được phát triển ở những vùng đất rộng người thưa. ở các vùng chủ động về thuỷ lợi, vụ đông đã trở thành vụ sản xuất chính, diện tích gieo trồng được tăng lên, góp phần tăng thu nhập đáng kể cho nông hộ với nhiều loại cây trồng mới và kỹ thuật canh tác tiến bộ. Tác dụng của vụ đông còn góp phần thúc đẩy sản xuất chăn nuôi, đẩy mạnh chế biến và sản xuất nông sản xuất khẩu, v.v...

Yên tâm sản xuất trên "đất của mình", nông hộ đã tăng cường áp dụng kỹ thuật mới, trước hết là các giống cây mới có năng suất cao (lúa, ngô, rau, đậu, lạc, v v) sau đó là chế độ canh tác tiến bộ (thuỷ lợi hoá, sử dụng các chất hoá học, cải tạo đất luân phiên cây trồng, v.v...). Kỹ thuật mới đưa vào sản xuất đã tỏ rõ tính ưu việt của nó trong việc tạo ra sức sản xuất mới, sản phẩm mới, đòi hỏi nâng cao trình độ kỹ thuật của người lao động.

Chính sách đất đai cộng với các chính sách đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đã tạo nên những vùng sản xuất hàng hoá nguyên liệu tập trung tương đối lớn như vùng cà phê ở Tây Nguyên, mía ở Lam Sơn, Quảng Ngãi, chè ở Thái Nguyên, Lâm Đồng, cao su ở Đông Nam Bộ, lúa gạo ở hai vùng đồng bằng lớn (sông Hồng và sông Cửu Long), trái cây ở miền Đông Nam Bộ, sản xuất hải sản ở ven biển, rau vụ đông ở vùng đồng bằng sông Hồng v.v... và nhiều tiểu vùng tập trung khác. Thành công trong việc hình thành các vùng chuyên môn hoá sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư có trọng điểm theo quy hoạch đối với nông nghiệp, góp phần tích cực chuyển biến nền kinh tế nông nghiệp từ tự cấp tự túc sang sản xuất hàng hoá chuyên môn hoá cao.

Chính sách đất đai cũng tạo điều kiện phát triển đa dạng hóa, đặc biệt ở các vùng có trình độ thâm canh tương đối cao. Do vấn đề lương thực được ổn định người dân tìm đến sản xuất các mặt hàng mới cung cấp cho xã hội trên diện tích được nhận. Một xu thế mới xuất hiện trong sản xuất nông nghiệp là tính chất độc canh về sản xuất lương thực không còn nặng nề như trước nữa. Các sản phẩm mới như rau cao cấp, sản phẩm chăn nuôi, các loại đặc sản khác đã xuất hiện ở vùng nông thôn. Đa dạng hoá cho phép đáp ứng yêu cầu sản phẩm đa dạng cho xã hội, sử dụng các nguồn lực đa dạng, triệt để và có hiệu quả hơn, góp phần chuyển biến nông nghiệp từ độc canh cây lúa tự cấp tự túc sang đa dạng sản xuất hàng hoá.

Từ những ảnh hưởng tích cực nói trên, chính sách đất đai đã làm cho việc sử dụng đất đai mang lại hiệu quả cao hơn, tạo ra nhiều sản phẩm hơn trên một đơn vị diện tích. Năng suất sản phẩm nông nghiệp của Việt Nam trong những năm qua tăng

lên liên tục là một minh chứng về trình độ sử dụng đất ngày được nâng cao.

Trong những năm gần đây chính sách đất đai đã tạo điều kiện hình thành các mô hình sản xuất mới ở các hộ làm ăn giỏi với các hướng sản xuất hấp dẫn và đặc biệt là trên 135.000 trang trại đã được hình thành. Các mô hình sản xuất mới tạo nên sự thay đổi về mục đích tổ chức sản xuất, hiệu quả kinh tế và sự nhìn nhận về sản xuất nông nghiệp, là các hạt nhân quý cho sự phát triển một nền nông nghiệp hàng hoá theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Sản phẩm của các mô hình sản xuất này mang sức cạnh tranh cao, là cơ sở để tiến tới hội nhập của nông nghiệp Việt Nam với thị trường thế giới.

Khi Luật đất đai 1993 ra đời, các hộ gia đình được giao đất theo bình quân đầu người. Tại các vùng nông thôn Bắc Bộ, tùy thuộc vào diện tích đất nông nghiệp của địa phương, mỗi khẩu được giao từ 300 đến 700m². với diện tích này, nhìn chung người nông dân đã đủ ăn và có một phần tích lũy. Tình hình kinh tế xã hội tại các vùng nông thôn trong giai đoạn này tương đối ổn định và có những bước phát triển quan trọng. Sau hơn 10 năm từ thời điểm giao đất, diện tích đất nông nghiệp bình quân đầu người ít là một trong những lý do khiến thu nhập từ nông nghiệp của nông dân không còn đủ để đáp ứng nhu cầu cuộc sống ngày càng tăng. Người nông dân bù đắp phần thiếu hụt này bằng cách làm thêm nhiều nghề khác nhau. Có lẽ, hai từ "nông dân" chỉ là một nhãn hiệu, trên thực tế họ là những người làm dịch vụ nhỏ, thợ thủ công, người làm thuê hoặc làm các nghề lao động phổ thông đơn giản khác. Về phương diện chính sách, Luật đất đai 2003 ra đời với việc thừa nhận đất đai là hàng hóa đã giúp người dân trong việc khắc phục tình trạng thiếu đất trong nông nghiệp.

2.4.2. Những vấn đề nổi cộm về quan hệ đất đai ở Việt Nam

Tuy chính sách đất đai có tác dụng to lớn nhưng do tính chất phức tạp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của nước ta nên nhiều vấn đề gay gắt đang được đặt ra cần quan tâm giải quyết (trong đó có những vấn đề không thể giải quyết ngay một ngày hai chi từ góc độ nông nghiệp), song có những vấn đề do chủ quan gây nên cần phải được điều chỉnh.

Diện tích đất nông nghiệp bình quân trên một người dân nông thôn hay trên một lao động nông nghiệp, một hộ nông nghiệp quá thấp. Điều này có thể giải thích là diện tích đất nông nghiệp của ta đã nhỏ, số lượng người làm nông nghiệp lại nhiều, cư dân còn tập trung đông trong nông nghiệp. Vấn đề này có tính chất lâu dài và chỉ được giải quyết trên cơ sở:

- Mở rộng diện tích bằng tăng vụ và khai hoang,
- Sử dụng hết và hợp lý đất nông nghiệp hiện có,
- Quản lý gia tăng dân số,
- Phát triển mạnh công nghiệp để rút bớt lao động và dân cư trong nông nghiệp

(có thể là sự thu hút của công nghiệp lớn hoặc chuyển dịch lao động tại chỗ theo hướng "ly nông bất ly hương").

Như vậy để giải quyết tình trạng này bên cạnh việc quản lý gia tăng dân số tăng cường khai hoang, tăng vụ, quản lý khai hoang theo quy hoạch, điều quan trọng vẫn là đa dạng hóa nguồn thu nhập ở nông thôn. Một khi có những nguồn thu khác, tỷ trọng thu nhập từ nông nghiệp sẽ giảm xuống thì vấn đề đất đai sẽ bớt căng thẳng hơn. Đất nông nghiệp ngày càng giảm do sự phát triển của quá trình đô thị hoá. Đây là vấn đề tất yếu không thể tránh khỏi song cần sớm thực thi các quy hoạch cho từng địa phương để ổn định diện tích đất nông nghiệp. Đây là một vấn đề mang tính báo động. Tình trạng chênh lệch về diện tích đất đai bình quân trên một đầu người giữa các hộ ngày càng rõ nét. Đây cũng là một lẽ đương nhiên vì sự biến động về nhân khẩu giữa các hộ khác nhau trong khi diện tích giao đất cho các hộ không đổi. Vấn đề này nên giải quyết như thế nào? Có nên tiếp tục điều chỉnh cho "công bằng" giữa các hộ hay không? ở một số địa phương đã dùng quỹ đất dự trữ để điều chỉnh nhưng số đất đó không lớn và sẽ không còn để điều chỉnh cho sau này. Vậy là thực trạng này phải được chấp nhận. ở Đài Loan - nơi đã thu được thành công nhất trong chính sách đất đai cũng chỉ chia đất một lần trong cuộc cải cách ruộng đất năm 1953. Do vậy vấn đề đa dạng hóa thu nhập lại được đặt ra nhằm hỗ trợ tích cực cho việc giải quyết quan hệ đất đai trong nông thôn.

việc cải tạo đất phục vụ yêu cầu cơ giới hoá, thực hiện cách mạng sinh học còn là vấn đề nan giải hiện nay. Tình trạng sản xuất hộ nào biết hộ đó trong điều kiện manh mún là phổ biến hiện nay. Tương lai của một nền nông nghiệp hiện đại trông chờ vào những chuyên biến quan trọng này. Các dự án đầu tư cải tạo đất, xây dựng cơ sở hạ tầng cần được thực hiện có hiệu quả hơn, người dân phải được hưởng lợi nhiều hơn từ các dự án đó. Trong điều kiện kinh tế hộ, cần phải phát huy các mối quan hệ hợp tác và cộng đồng trong việc xây dựng, sử dụng và quản lý các công trình công cộng với sự tham gia của người dân.

Vấn đề xác định hướng sản xuất đã tương đối rõ ở các vùng sản xuất hàng hoá nguyên liệu tập trung nhưng chưa ổn định, chưa có cơ sở khoa học, chưa có quy hoạch. ở các vùng trồng màu và đặc biệt đối với diện tích vườn tạp cần cải tạo và sự bất hợp lý trong việc mở rộng diện tích cây đặc sản ở khắp mọi nơi. Có một tình trạng là vải Thanh Hà, Lục Ngạn, nhãn lồng Hưng Yên, v.v... được trồng khắp mọi nơi. Trong khi các vùng sản xuất truyền thống đang cố giữ lấy thương hiệu hàng hoá với chất lượng bảo đảm thì mọi nơi đều nhan nhản các sản phẩm tương tự, gây nên sự ứ đọng sản phẩm, xuống giá sản phẩm làm cho nhiều hộ nông dân lâm vào tình trạng bế tắc và việc sản xuất sản phẩm ở các vùng sản xuất truyền thống bị ảnh hưởng lớn. Tình trạng đất manh mún là một cản trở lớn đối với sự phát triển của sản xuất nông nghiệp.

2.4.3. Thực trạng manh mún ruộng đất ở nước ta

Manh mún đất đai là thể hiện tính vụn vặt phân tán về phân bố đất đai cho từng

loại sản phẩm trên các thửa đất nhỏ bé rải rác đan xen với nhau do đặc điểm của địa hình và phương thức sở hữu, sử dụng đất. Xét trên khía cạnh đó có thể thấy về manh mún đất là:

- Quy mô diện tích của một thửa đất nhỏ
- Số thửa đất của một hộ nhiều
- Quy mô diện tích của các nông hộ nhỏ
- Đan xen về diện tích giữa các hộ, các loại cây trồng, các thửa đất.

Tình trạng manh mún ruộng đất xuất hiện vào cuối những năm 70 đầu những năm 80 của thế kỷ XX. Khi đó Nhà nước ta chủ trương đầu tư kinh phí cho việc thiết kế cải tạo đồng ruộng để thực hiện cơ giới hoá nông nghiệp. Tại các tỉnh, thành phố có đội quy hoạch, khảo sát thiết kế cải tạo ruộng đất. Trên cơ sở kết quả khảo sát, thiết kế các đội, trạm máy nông nghiệp của các huyện cũng san ủi cải tạo thành những thửa ruộng lớn có hình thức hợp lý các bờ thửa thuận lợi cho việc canh tác bằng máy và chăm sóc. Khi thực hiện Nghị quyết 10/NQ-TW năm 1988 của Bộ Chính trị về đổi mới quản lý kinh tế nông nghiệp, các hợp tác xã tiến hành giao ruộng đất ổn định cho xã viên làm cho số thửa ruộng tăng lên. Khi thực hiện Nghị định 64/CP năm 1993 thì sự manh mún càng bộc lộ rõ với phương châm giao đất cho hộ: "có gần, có xa, có tốt, có xấu để đảm bảo tính công bằng. Số thửa sau khi giao đất theo Nghị định 64/CP ở một số địa phương gấp 2 lần khi thực hiện Nghị quyết 10/NQ-TW, gấp 3 lần khi thực hiện khoán theo Chỉ thị 100/CT-TW của Ban bí thư. Đến cuối năm 1998 cả nước có xấp xỉ 100 triệu thửa đất, bình quân số thửa trên mỗi hộ ở các vùng cũng khác nhau.

Tình trạng manh mún ruộng đất ở nước ta có thể thấy qua các đặc điểm sau: - ở vùng đồng bằng nơi đất chật người đông, bình quân diện tích trên một đầu người quá thấp. Đất ở vùng đồng bằng được chia thành các hạng tốt xấu khác nhau. Trong quá trình thực hiện Nghị định 64/CP một yêu cầu cần được bảo đảm là sự công bằng hợp lý khi phân chia ruộng đất giao nhận. Từ đó đất được giao theo phương châm có xấu, có tốt, có xa, có gần" nên các mảnh ruộng bị xé nhỏ cho nhiều hộ và các hộ phải quản lý nhiều mảnh ruộng ở các vị trí khác nhau với các chân đất khác nhau, đặc biệt là loại đất có quy mô nhỏ ở địa phương. Đất được chia nhỏ theo một chiều bờ có lối đi lại chung, có mảnh ruộng chỉ vừa đủ xá bữa hoặc vừa đủ một luống rau.

Ở vùng miền núi, đặc biệt là vùng bán sơn địa đất nông nghiệp nằm trên các địa hình phức tạp nên bị chia nhỏ và một hộ phải quản lý rất nhiều mảnh đất trên những địa hình khác nhau ở các vị trí khác nhau. Trong khi đất rừng có thể giao với quy mô một vài héc ta thì diện tích ruộng lại rất nhỏ.

Từ đặc điểm trên cho thấy ở miền núi có thể trồng rừng, các hộ có thể phát triển trang trại chăn nuôi hoặc cây ăn quả nhưng ở vùng đồng bằng điều kiện phát triển các trang trại gặp rất nhiều khó khăn. Chỉ có những hộ đã "nhanh chân" chuyển đổi đất, đầu thầu các loại đất công mới có diện tích lớn cho phát triển trang trại. Sau này việc

phát triển trang trại ở vùng đồng bằng khó khăn hơn vì phải rất chặt vật mới có thể chuyển đổi đất tạo nên khu vực sản xuất tập trung hoặc phải tìm ra phương hướng thích hợp. Việc chuyển đổi đất để tập trung đất cũng khá nan giải.

Nông dân miền Bắc với tâm lý phải cố giữ "tấc đất cắm dùi" nên họ chỉ chuyển mà không nhượng, đặc biệt ở các vùng nằm trong diện quy hoạch đô thị. Họ chờ được hưởng lợi cao khi quy hoạch giá đất lên cao, chứ nhất quyết không bán ruộng. Trong khi đó ở miền Nam lại xuất hiện hiện tượng nông dân không đất. Nông dân chuyển nhượng ruộng đất của mình mà không có nguồn thu nhập bảo đảm nên cuộc sống của họ trở nên khó khăn và không ổn định.

Dù mỗi vùng có những đặc điểm riêng nhưng nói chung diện tích đất nông nghiệp/ đầu người của ta quá nhỏ bé. ở Bănglăđét, Đạo luật của Nhà nước năm 1950 còn quy định đất trồng trọt gia đình không quá 13,5 ha, một thành viên được sử dụng tối đa 1,35 ha đất canh tác và 1,35 ha đất ở. ở Philipin, năm 1978 mỗi hộ còn được 7 ha. ở Nhật mỗi mảnh ruộng rộng từ 500 - 1000m², sau Ôn đôn lại thành những thửa rộng tới 2000m². ở Trung Quốc chuyển đổi đất theo chủ trương "đại ổn định, tiểu điều chỉnh". Như vậy so với những nước đông dân trong khu vực tình trạng manh mún đất đai của chúng ta là đáng kể và công việc dồn điền đổi thửa còn gặp nhiều khó khăn.

Bảng 2.2. Tỷ lệ các hộ theo quy mô diện tích canh tác bình quân 1 hộ (%)

Vùng	Diện tích đất canh tác bình quân 1 hộ			
	< 0,5 ha	0,6- 1 ha	1,1-3,0 ha	> 3,0 ha
Cả nước	72,08	16,72	10,12	1,10
Vùng núi và trung du Bắc bộ	75,47	17,16	5,88	1,49
Đồng bằng sông Hồng	96,00	3,19	0 68	0 13
Khu Bốn cũ	87,70	11,12	1 14	0 04
Duyên hải miền Trung	75,64	17,56	6,38	0,42
Tây Nguyên	43,18	32,50	22,85	1 47
Đông Nam Bộ	38,12	29,73	27,88	4,27
Đồng bằng sông Cửu Long	32,50	30,65	32,88	3,97

(Nguồn: Đỗ Thanh Phương, 1997. Đói nghèo ở nông thôn và lối ra)

Tình trạng manh mún về đất không những làm quy mô nông hộ nhỏ mà còn là lực cản mới đối với nền nông nghiệp sản xuất hàng hoá lớn với những đặc trưng yêu cầu cơ giới hoá, chuyên môn hoá, áp dụng công nghệ cao, tạo ra năng suất lao động cao, giá thành hạ, nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường nội địa, thị trường khu vực và thị trường thế giới.

Hiện nay phong trào đổi ruộng trong cả nước diễn ra sôi động, có những hộ nông dân chuyển đổi một cách tự phát, một số nơi đã có chủ trương của các cấp lãnh đạo điển hình ở một số tỉnh như Thanh Hoá, Hà Tây, v.v...

** Bất lợi của tình trạng đất đai manh mún*

tình trạng manh mún gây nên nhiều trở ngại cho sản xuất của từng hộ, cho cộng đồng, cho những hộ làm ăn giỏi muốn có diện tích lớn để kinh doanh và cho cả việc chuyển biến từ sản xuất tự cấp tự túc sang sản xuất hàng hoá. Những bất lợi đó có thể thấy qua các biểu hiện sau:

- Do có nhiều thửa đất nên đầu tư của hộ bị phân tán. Với trình độ quản lý yếu kém, hộ không thể quán xuyến tốt tất cả công việc đồng áng ở mọi thửa đất nên có thửa được sử dụng tốt, có thửa không được chăm sóc chu đáo.

- Hộ rất lúng túng trong việc xác định hướng sản xuất, bố trí sản xuất sản phẩm hợp lý cho các thửa đất. Thông thường bố trí sản xuất được tiến hành theo từng tiểu vùng ở địa phương. Hộ sẽ phải tiếp cận với nhiều loại cây hoặc nhiều giống cây trên nhiều thửa đất phân tán nên không thể am hiểu và thực hiện tốt mọi quy trình kỹ thuật sản xuất. Hộ không thể áp dụng tiến bộ kỹ thuật hay thực hiện các khâu kỹ thuật một cách đồng đều cho mọi thửa đất nên chất lượng đầu tư thấp và từ đó năng suất cây trồng, kết quả và hiệu quả sản xuất sẽ thấp.

- Do sản xuất quy mô nhỏ nên phần lớn sản phẩm sản xuất ra theo mục tiêu tự sản tự tiêu, hoặc nếu có sản xuất hàng hoá cũng chỉ tiến hành trên quy mô nhỏ, không tạo nên lượng hàng hoá lớn nên việc tiêu thụ cũng không ổn định, thường bị ứ đọng trong lúc chính vụ.

Do các thửa đất nhỏ, phân tán, đan xen giữa các hộ nên rất khó khăn trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là thủy lợi, giao thông. Bên cạnh đó việc duy tu, cải tạo quản lý, sử dụng các công trình sẵn có cũng gặp nhiều vướng mắc.

- Trong điều kiện đất đai manh mún các hộ đều cùng phải đến các xứ đồng để làm việc. Như vậy gây ra lãng phí lớn về quỹ thời gian chung ở địa phương (nhiều lần phải đi lại, nhiều lần phải vận chuyển vật tư, sản phẩm v.v...). Từ đó dẫn đến sự thấp kém về hiệu quả sử dụng đất.

- Do có nhiều thửa nhỏ nên cần rất nhiều bờ ngăn cách. Diện tích nông nghiệp đã hẹp, diện tích dành cho làm bờ lại lớn nên diện tích thực sử dụng cho sản xuất càng bị thu hẹp.

Các hộ có số khẩu khác nhau nên quy mô diện tích rất khác nhau ở từng xứ đồng. Các xứ đồng lại sản xuất theo các hướng sản xuất khác nhau, đất đai có độ màu mỡ khác nhau nên việc chuyển đổi cũng khó khăn. Để hình thành nên một trang trại phải tập trung được một số lượng ruộng đất nhất định. Trong điều kiện các hộ đều ít diện tích, những hộ muốn tập trung đất cũng rất khó khi diện tích đất để đầu thầu đã hết, khi

các hộ chuyên nhượng bị "lệch pha".

Như vậy tình trạng manh mún đất đai đã gây rất nhiều khó khăn cho quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá nền nông nghiệp (xét cả về mặt đầu tư và hiệu quả, cả về mục đích và phương thức sản xuất, cả về mặt kinh tế và xã hội, v.v...).

Bảng 2.3. Lợi ích và hạn chế của việc đất đai manh mún

Lợi ích của việc có nhiều mảnh đất		Hạn chế của việc có nhiều mảnh đất	
Lợi ích cá nhân	Lợi ích xã hội	Bất lợi cá nhân	Bất lợi xã hội
<ul style="list-style-type: none"> - Phân tán rủi ro (úng ngập, sâu bệnh, sản lượng) - Dễ dàng cho thừa kế - Linh hoạt và dễ đa dạng trong chuyển đổi mùa vụ - Dễ trao đổi, thế chấp - Phân bổ lao động, mùa vụ - Dễ quản lý 	<ul style="list-style-type: none"> - Bảo hiểm tuyệt đối - Công bằng trong đời xử - Tăng cường tính đa dạng sinh học 	<ul style="list-style-type: none"> - Tăng chi phí sản xuất - Sử dụng nhiều lao động - Mất diện tích do các bờ vùng, bờ thửa - Khó tiếp cận Xung đột đất đai tăng lên - Khó khăn cho việc tưới tiêu - Khó khăn cho việc cơ giới hoá nông nghiệp - Cản trở việc áp dụng công nghệ mới 	<ul style="list-style-type: none"> - Lao động được giải phóng ít Cơ giới hoá bị chậm trễ - Chi phí trao đổi cao hơn khi được dùng để cầm cố - Quy hoạch khu sản xuất thương mại khó - Việc áp dụng công nghệ mới bị chậm trễ - Khó quản lý

*** ý nghĩa của việc tập trung ruộng đất**

Tập trung đất đai trong nông nghiệp là phương thức làm tăng quy mô diện tích của thửa đất và chủ thể sử dụng đất thông qua các hoạt động dẫn đến tập trung ruộng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, thuê đất, thuê lại đất, thừa kế quyền sử dụng đất, v.v...

Diễn biến và nguyên nhân dẫn đến tập trung ruộng đất ở nông thôn Việt Nam như sau:

+ Một số hộ làm ăn khá giả, có vốn, có trình độ kỹ thuật và trình độ quản lý kinh doanh muốn có thêm đất đai để sản xuất.

+ Một số hộ yếu kém tự thấy không đảm bảo cuộc sống trên ruộng đất được giao nên chuyển nhượng, cho thuê đất để vừa đáp ứng yêu cầu trước mắt, vừa "rảnh tay" tập trung các nguồn lực cho các nguồn thu nhập khác có hiệu quả hơn.

Những quy định trong Luật đất đai hiện hành của nước ta hiện nay đã và đang tạo

ra hành lang pháp lý cho các hoạt động tập trung đất đai trong sản xuất nông nghiệp. Đó chính là việc xác định chế độ sử dụng đất thông qua các khái niệm dưới đây:

+ Chủ thể sử dụng đất: là những tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để sử dụng.

+ Khách thể quyền sử dụng đất: là một vùng nhất định mà Nhà nước giao cho các chủ thể sử dụng đất sử dụng.

+ Chuyển đổi quyền sử dụng đất: là việc "đổi đất lấy đất" giữa các chủ thể sử dụng đất được Nhà nước giao đất để sử dụng nhằm mục đích chủ yếu là tổ chức lại sản xuất cho phù hợp, khắc phục tình trạng manh mún, phân tán của ruộng đất hiện nay.

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: là việc chuyển cho người khác trên cơ sở có giá, người nhận đất phải trả cho người chuyển quyền một khoản tiền tương ứng với chi phí đã bỏ ra để có được quyền sử dụng đất cũng như chi phí đầu tư làm tăng giá trị của đất.

+ Cho thuê đất: là một dạng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thời hạn, bên thuê đất phải trả cho bên cho thuê đất một khoản tiền nhất định do hai bên thoả thuận.

+ Cho thuê lại đất: là một dạng chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất khi người đi thuê cho người khác thuê lại, bên thuê đất phải trả cho bên cho thuê đất một khoản tiền do hai bên thoả thuận.

+ Thừa kế quyền sử dụng đất: là một dạng đặc biệt của chuyển nhượng ruộng đất nội dung của quan hệ thừa kế vừa mang ý nghĩa kinh tế, vừa mang ý nghĩa chính trị xã hội.

+ Thế chấp quyền sử dụng đất: là hoạt động trong quan hệ tín dụng, trong đó các chủ thể sử dụng đất thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng Việt Nam để vay vốn sản xuất - kinh doanh theo quy định của pháp luật.

+ Góp vốn kinh doanh bằng quyền sử dụng đất: là việc các chủ sử dụng đất sử dụng đất thuê trong thời hạn thuê cùng với tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong hoặc ngoài nước theo quy định của pháp luật.

Quá trình tập trung ruộng đất có ý nghĩa rất lớn đối với việc phát triển kinh tế đất nước nói chung, nông nghiệp nói riêng:

- Nâng cao hiệu quả sử dụng ruộng đất thông qua việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng, phát triển nông nghiệp hàng hoá theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Mác đã chỉ ra rằng, nông nghiệp là một bộ phận, tất cả các phương pháp khoa học hiện đại đối với nông nghiệp (như tưới tiêu, dùng máy móc, phân hoá học, v.v...) chỉ có thể áp dụng có kết quả khi canh tác ruộng đất trên quy mô rộng lớn.

Thực tế hiện nay cho thấy, một mâu thuẫn lớn đang đặt ra đối với nền nông

ng nghiệp nước ta là có nhiều sản phẩm có khối lượng hàng hoá lớn nhưng lại được sản xuất ở nông hộ có quy mô nhỏ hoặc rất nhỏ nên chất lượng thấp, người sản xuất trực tiếp không nắm được thông tin thị trường nên giá bán rẻ, kém sức cạnh tranh trên thị trường. Mâu thuẫn này chỉ có thể giải quyết thoả đáng thông qua con đường tập trung ruộng đất, từ đó tiến tới tổ chức một nền nông nghiệp hợp đồng.

- Tạo ra các điều kiện thuận lợi hơn cho việc sử dụng đất đai đầy đủ, hợp lý và bảo vệ được môi trường đất.

- Tập trung ruộng đất là một vấn đề mang tính quy luật của việc đi lên sản xuất lớn, nó diễn ra trong suốt quá trình phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hoá, thực hiện việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế và phân công lại lao động xã hội trong quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá và chuyển dịch cơ cấu lao động nông thôn nước ta.

Tích tụ ruộng đất ở nước ta diễn ra chậm chạp vì:

- Các hướng dẫn về chuyển nhượng, cho thuê đất chưa cụ thể và không tiến hành đồng thời ở các địa phương.

- Sự trì trệ trong việc chuyển lao động nông nghiệp sang các lĩnh vực khác.

- Một khi ngành nghề trong nông thôn chưa phát triển thì dân cư và lao động vẫn tập trung trong nông nghiệp.

- Ở một số nơi ruộng đất có vị trí thuận lợi, trong quy hoạch tương lai nông dân hy vọng giá đất sẽ lên nên trước mắt vẫn giữ đất.

- Một số hộ tuy đã chuyển sang kinh doanh lĩnh vực mới nhưng vẫn tính nước chắt ăn "hữu nông vi bản", đề phòng rủi ro, đề phòng chính sách thắt chặt của Nhà nước. - Tâm lý giữ đất của nông dân, đặc biệt là nông dân miền Bắc đã ăn sâu vào tiềm thức của họ.

2.4.4. Kiến thức về Luật đất đai của người dân

Theo nghiên cứu của Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, điều tra hiểu biết về Luật đất đai của người dân ở hai tỉnh Hoà Bình (đại diện cho các tỉnh miền núi phía Bắc) và Hải Dương (đại diện các tỉnh đồng bằng phía Bắc) thì phần lớn người dân chưa được nghe hoặc biết thông tin gì về Luật đất đai mới hiện nay. Trong số 908 người được hỏi thì có đến 568 người trả lời (chiếm 62,60%) họ không biết hoặc chưa nghe nói gì về Luật đất đai 2003. Những người biết về Luật đất đai mới cũng không đầy đủ, không phân biệt được sự khác nhau giữa Luật đất đai 2003 và các luật cũ trước đó. 340 người trong 908 người được hỏi trả lời rằng họ đã được biết và nghe nói về Luật đất đai mới, chiếm 37,40%. Nhưng khi hỏi kỹ rằng họ biết như thế nào? đến mức độ nào? có phân biệt được Luật đất đai 2003 và Luật đất đai 1993 khác nhau như thế nào thì những người này đều không phân biệt được. Họ biết một cách sơ qua, thậm chí chỉ mới nghe đến tên Luật đất đai mới mà thôi chứ cũng không biết nội dung thế nào.

Có nhiều nguyên nhân dẫn đến việc người dân không nắm được thông tin về Luật đất đai 2003, trong đó có một số nguyên nhân quan trọng:

- Chính quyền chưa thực sự quan tâm đến công tác tuyên truyền và phổ biến Luật đất đai. Vấn đề này một mặt là do chính sách đất đai mới khá phức tạp, chính quyền có nhiều việc phải làm và họ cũng chưa nhận thức được rằng người dân cần phải được tuyên truyền về Luật đất đai mới.

Nguồn cung cấp tin cho dân rất phong phú nhưng chất lượng chưa cao và không chính thống.

- Với một cơ sở hạ tầng văn hoá chưa phát triển người dân rất ít có cơ hội được tiếp cận với những thông tin mới về Luật đất đai.

Chương III

CƠ SỞ KHOA HỌC NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT

3.1. MÔ HÌNH BA MẶT TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

3.1.1. 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. Để sử dụng một vùng đất đạt hiệu quả và tránh rủi ro chúng ta phải xem xét 3 yếu tố sau:

- Xem xét nhóm các yếu tố vật lý, sinh học - căn cứ vào khả năng thực tiễn về mặt tự nhiên của vùng đất

- Khả năng chấp nhận về mặt xã hội của vùng đất

- Xem xét tính khả thi về mặt kinh tế trong sử dụng đất

Sự phối hợp của ba mặt này tạo nên những giới hạn, trong đó từng cá nhân, cộng đồng và chính phủ có thể thực hiện các hoạt động của họ trong từng lĩnh vực sử dụng đất, phát triển và bảo vệ nguồn tài nguyên đất với một trình độ khoa học kỹ thuật và công nghệ cho phép. Ba yếu tố này có quan hệ và tác động qua lại.

Khả năng thực tiễn về mặt tự nhiên của một vùng đất

Các yếu tố, đặc tính về mặt vật lý của vùng đất: Thổ nhưỡng, địa hình, dạng đất nông hoá, khí hậu, thuỷ văn v.v...

- Các nhóm yếu tố, đặc tính về mặt sinh học: Thảm thực vật; hệ cây trồng, hệ động vật, hệ thuỷ sinh, hệ vi sinh vật

Yếu tố con người và cộng đồng dân cư địa phương của vùng đất Xem xét quy luật hoạt động của hệ sinh thái tại vùng đất từ đó chúng ta mô phỏng, lợi dụng để đạt kết quả tốt hơn.

Khả năng chấp nhận về mặt xã hội

- Quốc gia: Tuân thủ theo thể chế quốc gia được thể hiện ở hiến pháp và các văn bản pháp luật. Sử dụng vùng đất được chấp nhận về mặt chính trị.

- Cộng đồng: Yêu cầu trong sử dụng đất phải phù hợp và không sai trái về mặt đạo đức luân lý, phù hợp với thuần phong mỹ tục.

- Phát huy được tính tích cực, chủ động của cộng đồng địa phương trong việc sử dụng vùng đất để phát triển cho chính họ.

- Việc sử dụng một vùng đất phải thuận tiện trong việc thực hiện về mặt hành chính.

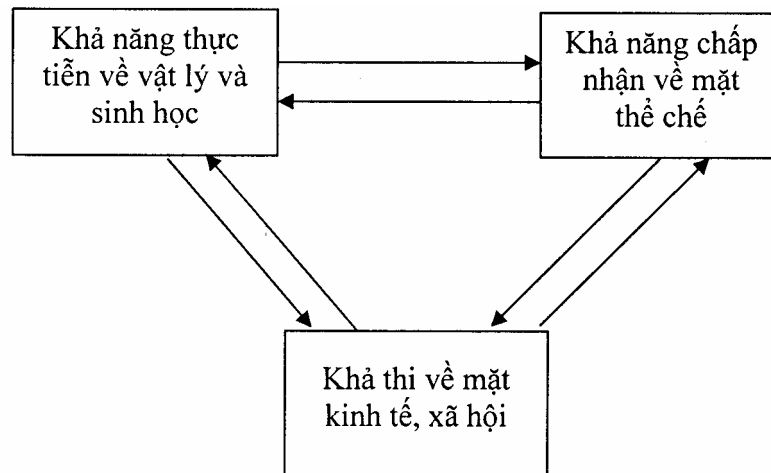
Tính khả thi về mặt kinh tế

- Lựa chọn được một quá trình sản xuất thích ứng, đáp ứng tính khả thi về mặt

kinh tế. Xác định được quan hệ hợp lý giữa đầu ra (về khối lượng, cơ cấu) và quan hệ đầu vào của quá trình sử dụng đất. Xác định được loại sản phẩm phù hợp với yếu tố đầu vào cần thiết, xác định được công nghệ sản xuất thích hợp, xác định được quy trình sản xuất hợp lý đem lại hiệu quả kinh tế cao.

- Quá trình hỗ trợ cho quá trình sản xuất: hoạt động marketing thích ứng, vận chuyển cho phù hợp v.v...

- Xác định được một hệ thống phân phối phù hợp: phân phối về kết quả, thu nhập, lợi nhuận v.v... để mọi thành viên có thể chấp nhận được.



Mô hình này ràng buộc các vấn đề thực tiễn về sử dụng đất phải tuân thủ nghiêm ngặt mỗi 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 phải 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

3.1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình

3.1.2.1. Nhóm các yếu tố về vật lý và sinh học

Nhóm này quan tâm đến môi trường thiên nhiên, trong đó các loại tài nguyên khác nhau với đầy đủ các tính chất và đặc điểm của chúng mà con người luôn gắn liền sự hoạt động của mình vào đó.

Các yếu tố vật lý 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.

Tất cả các yếu tố kể trên đều có thể trực tiếp tạo nên những thuận lợi hoặc gây khó khăn trở ngại cho con người trong quá trình sử dụng đất. Chúng 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.

Điều quan tâm có ý nghĩa nhất của nhóm các yếu tố vật lý, sinh học trong mô hình là nhấn mạnh sự cần thiết phải duy trì, giữ gìn các mối quan hệ sinh thái theo thời gian.

Để có thể đạt được những thắng lợi trong sử dụng đất thì các chính sách sử dụng tài nguyên phải hướng sự hoạt động của con người tuân thủ các quy luật vật lý, sinh học và sinh thái tự nhiên trong các hoạt động ngắn hạn, dài hạn cũng như trong tương lai lâu dài.

Cần phải nhận thức được tác hại của sự phá huỷ nguồn tài nguyên và môi trường. Nếu con người không có ý thức thì với khả năng khoa học kỹ thuật của mình cùng với sự cám dỗ về khả năng cho lợi nhuận cao trong thời gian trước mắt của một

số kiểu khai thác tài nguyên, con người có thể phá huỷ nguồn tài nguyên, vi phạm quy luật tự nhiên của sinh thái, phá huỷ hoặc làm ô nhiễm nghiêm trọng môi trường thiên nhiên, dẫn đến nguồn tài nguyên sẽ bị suy kiệt, làm ảnh hưởng đến cuộc sống của toàn nhân loại trong tương lai.

Chính vì vậy toàn xã hội, đặc biệt là các chính sách quốc gia phải tập trung chống lại các hành động có khả năng phá huỷ nguồn tài nguyên khan hiếm và không thể thay thế, chống lại các hành động vi phạm hoặc phá vỡ nghiêm trọng các quá trình sinh thái bình thường.

3.1.2.2. Nhóm các yếu tố về kinh tế

Nhóm về các yếu tố kinh tế trong mô hình 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.

Nhóm yếu tố này cũng là sự quan tâm của người sử dụng đất trong các mối quan hệ đầu vào. đầu ra trong quá trình sản xuất để có thể đạt được tối đa mức thu nhập của họ.

Bản chất của mô hình kinh tế là giải quyết các vấn đề như: Giá trị sản xuất, thu nhập, lợi nhuận đối với các điều kiện đầu tư của quá trình sản xuất.

Mô hình cũng đặc biệt quan tâm đến các vấn đề sau:

- Hệ thống marketing
- Nhu cầu của người tiêu dùng
- Vấn đề lưu thông vận chuyển vật tư sản phẩm.

Ngoài ra các nhóm yếu tố về kinh tế trong mô hình còn quan tâm đến vấn đề phúc lợi xã hội, đến vấn đề bảo tồn tài nguyên đất và tài nguyên thiên nhiên khác, đến việc phân phối thu nhập và lợi nhuận từ sản xuất giữa các chủ sử dụng đất, đến người lao động và các thành viên khác trong xã hội.

3.1.2.3. Nhóm các yếu tố về thể chế trong mô hình

Vấn đề thể chế trong mô hình quan tâm đến môi trường pháp luật của chủ thể sử dụng đất, có thể là cá nhân, tập thể hoặc các tổ chức tham gia sử dụng đất

Môi trường pháp luật ở đây biểu hiện thông qua các văn bản pháp quy như hiến pháp, pháp luật, hệ thống các chính sách v.v...

Các chương trình và dự án sử dụng đất phải:

- Tuân thủ theo hiến pháp và pháp luật
- Phù hợp về mặt 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 (sử dụng kiến thức bản địa của cộng đồng trong tiến bộ khoa học và công nghệ). Để đảm bảo thắng lợi cho công tác quản lý, các chương trình và dự án sử dụng đất cần phải đáp ứng yêu cầu hoạt động về mặt hành chính. Nghĩa là phải tuân thủ theo hệ thống quản lý nhà nước về đất đai theo các cấp hành chính từ trung ương đến địa phương.

Tóm lại: Mô hình 3 mặt tác động trong quá trình sử dụng đất là:

- Các chương trình và dự án sử dụng đất phải phù hợp với điều kiện về mặt vật lý và sinh học, đảm bảo tính khả thi về mặt kinh tế, đồng thời phải được chấp nhận về mặt thể chế, phù hợp với hoàn cảnh thực tiễn.

Các nhà quản lý tài nguyên và hoạch định chính sách sử dụng đất luôn phải quan tâm đến các mặt hạn chế đặt ra của từng nhóm yếu tố trong mô hình để có thể đưa ra các chương trình và chính sách sử dụng đất thích hợp, đảm bảo thắng lợi trong công tác quản lý sử dụng đất, đáp ứng được mục tiêu phát triển lâu dài.

3.2. LÝ THUYẾT CUNG CẦU TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

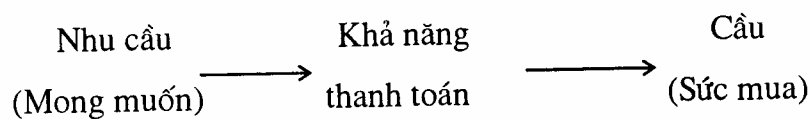
3.2.1. Lý thuyết cầu về nhà đất

3.2.1.1. Khái niệm và các nhân ảnh hưởng đến 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.

Yêu cầu của người tiêu dùng trên thị trường được hình thành từ nhu cầu tiêu dùng về nông sản phẩm, qua một quá trình phát triển như sau:



Nghiên cứu quá trình hình thành của cầu cho chúng ta thấy, mặc dù phản ánh nhu cầu tiêu dùng, nhưng cầu không thống nhất với nhu cầu. Đó là quá trình phát triển từ

cái chung chung đến cái cụ thể, từ một nhu cầu có thể hình thành nhiều cầu về những sản phẩm khác nhau trên thị trường, cầu về một sản phẩm có thể được hình thành từ nhiều loại nhu cầu khác nhau. Hoạt động marketing của các nhà kinh doanh là nhằm biến một hoặc nhiều loại nhu cầu chung thành cầu về nông sản phẩm của mình, biến những khách hàng tiềm năng thành khách hàng thực sự của doanh nghiệp mình.

Giữa nhu cầu tiêu dùng và cầu về nhà đất có một sự cách biệt khá lớn về quy mô, phạm vi và đối tượng xuất hiện. Nhu cầu thường xuất hiện với một quy mô lớn trên phạm vi rộng với tất cả các đối tượng. Song cầu thực tế trên thị trường lại không hoàn toàn trùng khớp do có những nhu cầu không có khả năng thanh toán, có những nhóm đối tượng có nhu cầu nhưng không trở thành cầu trên thị trường, có những đối tượng không có nhu cầu sử dụng nhưng lại có nhu cầu đầu cơ kiếm lợi nên có cầu xuất hiện trên thị trường. Chính vì vậy cầu là một phạm trù có quan hệ hết sức chặt chẽ với nhu cầu, khả năng thanh toán và điều kiện hoạt động của thị trường.

Cầu về nhà đất xuất hiện trên cơ sở có sự hội tụ của các điều kiện sau: Sự xuất hiện của 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 dân.

- Phải có các nguồn lực tài chính để đảm bảo khả năng thanh toán cho các nhu cầu này. Chỉ khi có các nguồn lực tài chính cho thanh toán thì nhu cầu mới được chuyển thành cầu trên thị trường.

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

Có rất nhiều loại cầu khác nhau về nhà đất, có thể phân loại thành các nhóm sau đây:

- Cầu về đất đai cho sản xuất: Cầu 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 về đất đai cho sản xuất thường là cầu về đất đai cho các hoạt động sản xuất thuộc khu vực I của xã hội bao gồm: cầu của các hoạt động sản xuất dựa vào đất đai như nông lâm, ngư nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng và hầm mỏ. Thông thường, xã hội càng phát triển, các hoạt động sản xuất thuộc khu vực I càng giảm xuống một cách tương đối so với các khu vực khác, do vậy cầu về đất đai cho sản xuất tăng lên không đáng kể so với các khu vực khác.

- Cầu đất đai cho công nghiệp, giao thông và các công trình công cộng. Thông thường 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, chúng ít xuất hiện hoặc xuất hiện ẩn mình dưới các hình thức khác trên thị trường bất động sản.

- Cầu về nhà ở, đất xây dựng nhà ở và đất xây dựng các công trình bất động sản khác. Cầu về nhà ở, kéo theo đó là đất đai để xây dựng nhà ở và các công trình bất động sản khác phục vụ cho kinh doanh thương mại và dịch vụ. Cầu về đất ở và nhà ở (nói chung là cầu về nhà đất) là cầu xuất hiện rộng rãi nhất và sôi động nhất trên thị trường bất động sản. Do sự phát triển hoạt động sản xuất của khu vực III ngày càng tăng lên nhanh cùng với sự phát triển của xã hội nên cầu về nhà đất ngày càng tăng nhanh. Nó bao gồm cầu về đất đai nhà ở cho dân cư, đất đai và nhà làm việc của các văn phòng công sở, các trung tâm thương mại, các trung tâm vui chơi giải trí, thể thao.

- Cầu giả tạo xuất hiện trong quan hệ thương mại do kỳ vọng của những người kinh doanh buôn bán bất động sản. Những nhà đầu tư bất động sản 'mua đất và nhà không phải để đáp ứng nhu cầu sử dụng của bản thân họ mà để đầu cơ buôn bán lại trên thị trường. Như vậy rõ ràng rằng, cầu về nhà đất cho các quan hệ thương mại đã làm tăng giả tạo nhu cầu về nhà ở và có thể làm đội mặt bằng giá cả bất động sản. Nghiên cứu về thị trường nhà đất ở nhiều thành phố đã chỉ ra rằng chính cầu về nhà đất 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.

b. Các nhân ảnh hưởng đến cầu nhà đất

** Sự tăng trưởng về dân số' và các nhà đầu tư phát triển*

Tăng trưởng dân số là nhân tố làm tăng mọi mặt nhu cầu của xã hội và theo đó cầu về đất đai và nhà ở tăng lên.

Trước hết, tăng dân số làm gia tăng cầu về đất đai cho hoạt động sản xuất ở khu vực I đặc biệt là các lĩnh vực nông lâm ngư nghiệp. Trong giai đoạn đầu của quá trình phát triển, giai đoạn bùng nổ dân số trong khi quá trình công nghiệp hoá mới bắt đầu, năng suất lao động còn thấp, các khu vực hoạt động phi nông nghiệp chưa phát triển nên toàn bộ lực lượng lao động xã hội còn tập trung chủ yếu vào lĩnh vực nông nghiệp làm cho nhu cầu đất đai sản xuất nông nghiệp tăng, kéo theo cầu đất đai cho sản xuất tăng. Tuy nhiên, trong giai đoạn này, do nền sản xuất xã hội chưa mang tính xã hội hoá, sản xuất còn mang nặng tính tự cấp tự túc, nên cầu đất đai cho sản xuất chưa được trở thành hàng hoá, chưa xuất hiện phổ biến trên thị trường bất động sản. Chính vì vậy, mặc dù nhu cầu đất đai tăng nhanh, nhưng cầu về đất đai cho sản xuất trong giai đoạn này chưa tăng theo tốc độ tăng của nhu cầu. Sự gia tăng dân số là áp lực lớn làm tăng nhu cầu về đất ở và nhà ở. Dân số tăng làm tăng quy mô gia đình dẫn đến nhu cầu về quy mô diện tích nhà ở của các hộ gia đình tăng lên Sự gia tăng dân số cũng kéo theo sự gia tăng của số lượng hộ gia đình độc lập. Trong xu thế phát triển của xã hội, kết cấu gia đình hạt nhân là xu hướng phát triển chính trong hệ thống kết cấu gia đình của xã hội. Các gia đình truyền thống, đa thế hệ ngày càng giảm dần thay vào đó là sự gia tăng nhanh chóng của số lượng các gia đình hạt nhân. Trong trường hợp số lượng hộ gia đình độc lập tăng thêm thì cầu về diện tích đất ở và nhà ở cũng tăng lên một cách tương ứng. Kết cấu độ tuổi của dân số cũng là một nhân tố tác động lớn đến sự thay

đổi về cầu nhà ở Dân số ở độ tuổi kết hôn cao cũng đồng nghĩa với nhu cầu về nhà ở và căn hộ độc lập tăng lên; con cái trong các gia đình chuyển từ tuổi trẻ em sang độ tuổi vị thành niên và thành niên cũng là lúc nhu cầu về số phòng ở của căn hộ phải tăng thêm. Ở những nước phát triển, theo xã hội phương tây, con cái đến tuổi thành niên thường tách ra sống độc lập với bố mẹ là một trong những lý do làm cầu về các căn hộ độc thân ở các thành phố tăng lên rất nhanh. Trái lại, ở một số dân tộc do tính ràng buộc cộng đồng gia tộc rất cao đã hạn chế cầu nhà có quy mô tập trung và cải tạo mở rộng thêm dần. Ngoài ra, tập quán sinh hoạt cũng ảnh hưởng đến cầu về nhà đất của các nhóm dân cư khác nhau. Những tập quán đó có thể do thói quen về tiêu dùng, điều kiện cuộc sống và quan niệm xã hội đưa lại.

Sự gia tăng dân số không chỉ làm gia tăng nhu cầu về nhà ở mà còn làm tăng thêm nhu cầu về các hoạt động dịch vụ thương mại, y tế, văn hoá giáo dục, v.v. . . đều là các nhân tố làm tăng nhu cầu về nhà đất, nhất là tại các vùng trung tâm Chính vì vậy cùng với sự gia tăng dân số, các vùng trung tâm cũng hình thành nhanh chóng và sự nhộn nhịp của thị trường nhà đất cũng bắt đầu từ những trung tâm này.

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

Tính chất và mục đích sử dụng đất đai cũng là nhân tố làm thay đổi cung cầu về nhà đất. Trước hết là sự thay đổi về mục đích và tính chất sử dụng đất đai trong sản xuất. Ngay trong cùng một ngành, một lĩnh vực sản xuất, khi tính chất sản xuất thay đổi từ sản xuất theo kiểu tự cấp tự túc của kinh tế nông hộ sang sản xuất hàng hoá của các nông trại đã làm nảy sinh cầu về đất đai nông nghiệp. Trong sản xuất tự cấp tự túc, nhu cầu có đất đai để sản xuất chỉ được thoả mãn bằng sự điều chỉnh cân bằng vốn có của tự nhiên. Đến giai đoạn phát triển cao hơn, kinh tế trang trại hình thành và phát triển, nhu cầu về đất đai cho phát triển sản xuất của trang trại không còn dựa vào con đường đi khai phá tự nhiên mà chủ yếu được giải quyết bằng cách tập trung đất đai thông qua thị trường chuyển quyền sử dụng đất. Rõ ràng khi đó nhu cầu về đất đai cho sản xuất mới thực sự hình thành cầu về đất đai trên thị trường. Sự thay đổi về 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. Đặc biệt là sự thay đổi mục đích sử dụng đất sang phát triển nhà ở, các khu thương mại, các khu vui chơi giải trí. Xã hội càng phát triển, các hoạt động sản xuất khu vực I càng giảm đi do vậy nhu cầu về đất đai cho sản xuất giảm song thay vào đó khu vực III phát triển làm cho nhu cầu về đất đai phục vụ cho các hoạt động này tăng lên. Do vậy, Phê như vẫn duy trì mục đích sử dụng đất đai cho lĩnh vực sản xuất của khu vực I thì cầu về đất đai cho sản xuất sẽ thấp. Trái lại khi chuyển mục đích sử dụng sang phục vụ cho các hoạt động của khu vực III thì cầu về các loại nhà đất làm công sở, văn phòng, trung tâm dịch vụ và thương mại tăng lên rất nhiều. Điều đó chúng ta có thể thấy rất rõ sự thay đổi của giá cả trao đổi về cùng một loại đất đai, cùng một vị trí và điều kiện nhưng chỉ khác nhau về mục đích sử dụng.

** Số tác động của việc làm và thu nhập đến cầu về nhà đất*

Chúng ta đều biết nhu cầu của con người, trong đó có nhu cầu về nhà ở là không ngừng tăng lên do sự gia tăng của quy mô dân số, quy mô gia đình và sự đòi hỏi nâng cao chất lượng cuộc sống. Nếu như mức thu nhập cũng tăng lên cho phép phần lớn các nhu cầu trở thành nhu cầu có khả năng thanh toán thì khi đó rõ ràng cầu về nhà đất sẽ tăng lên. Người ta đã chỉ ra mối quan hệ hết sức chặt chẽ giữa thu nhập và cầu về nhà đất. Khi thu nhập còn thấp, các khoản thu nhập phải ưu tiên để thoả mãn các nhu cầu thiết yếu về các vật phẩm nuôi sống và duy trì sự tồn tại của con người. Khi các nhu cầu về các vật phẩm thiết yếu đã được bảo đảm thì phần thu nhập sẽ được chuyển sang giải quyết về nhu cầu nhà ở. Do vậy khi thu nhập tăng lên, cầu về nhà ở và đất ở tăng lên khá rõ nét. Đó là tình trạng mà hầu hết các nước đang phát triển hiện nay đang phải đương đầu với sự bùng nổ về cầu nhà ở khi đời sống và thu nhập ở các nước này đang được nâng dần và gia tăng. Tất nhiên nhu cầu nhà ở cũng là nhu cầu thiết yếu nên nó cũng có giới hạn tương đối, do vậy sau khi nhu cầu được giải quyết cơ bản, mặc dù thu nhập có thể tiếp tục tăng cao nhưng cầu về nhà ở sẽ chậm dần lại. Đó là tình trạng mà hầu hết các nước phát triển hiện nay đã đạt tới. Cùng với sự tác động của thu nhập, việc làm và nghề nghiệp cũng có tác động rất lớn đến sự thay đổi về cầu nhà ở. Trước hết, tình trạng việc làm và nghề nghiệp có quan hệ hết sức chặt chẽ với sự gia tăng về thu nhập của dân cư - điều làm thay đổi đáng kể về cầu nhà ở. Thứ đến, tình trạng việc làm và nghề nghiệp cũng có những yêu cầu về tính chất, đặc điểm của nhà ở phù hợp với yêu cầu và tính chất của công việc. Có những nghề nghiệp yêu cầu chủ nhà sử dụng nhà ở như là một phần địa điểm làm việc hoặc kinh doanh, có những nghề nghiệp đòi hỏi chỗ ở đồng thời là nơi đặt các quan hệ giao lưu, có những nghề nghiệp đòi hỏi nơi ở chỉ là nơi nghỉ ngơi sinh hoạt ngoài giờ làm việc. Như vậy sự thay đổi về cơ cấu nghề nghiệp sẽ dẫn đến sự thay đổi về thị hiếu nhà ở và sau đó là sự thay đổi về cầu nhà ở.

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

Đô thị hoá là một quá trình phát triển tất yếu của mọi quốc gia trong giai đoạn chuyển đổi cơ cấu các khu vực hoạt động kinh tế xã hội. Đặc trưng rõ nét nhất của đô thị hoá là quy mô tập trung dân số về các vùng đô thị và sự phát triển quy mô bề rộng không gian đô thị. Chính vì vậy quá trình đô thị hoá là quá trình có sự thay đổi căn bản nhất về cầu nhà ở đô thị. Mất cân đối cung cầu về nhà ở đô thị cũng xuất hiện chủ yếu trong giai đoạn này. Quá trình đô thị hoá không chỉ làm thay đổi về tổng cầu về nhà ở mà còn làm thay đổi kết cấu nhu cầu về nhà ở. Nếu như quá trình phát triển các đô thị cổ đại chủ yếu diễn ra dành cho các tầng lớp dân cư quý tộc, thị dân và chức dịch thì quá trình đô thị hoá trong bối cảnh hiện nay lại diễn ra với một kết cấu dân cư đa dạng hơn dẫn đến cầu về nhà đất đô thị cũng có những thay đổi căn bản về chuẩn mực và điều kiện. Những tầng lớp thương gia và những người có thu nhập cao có thể tự do lựa chọn khu vực và kiểu dáng kiến trúc cũng như mức độ tiện nghi của nhà ở. Tầng lớp dân cư lao động cũng có những lựa chọn về địa điểm định cư và tiêu chuẩn chỗ ở khác với thị dân trong các đô thị cổ. Đặc biệt các luồng di dân tự do, những người sống

bằng các nghề nghiệp không ổn định đang là những sức ép và thách thức lớn đối với hầu hết các đô thị của các nước đang phát triển trong quá trình đô thị hoá. Chính nhóm dân cư này đã làm xuất hiện một kiểu dạng cầu nhà ở đặc biệt như các xóm liều, các khu ổ chuột. Vì vậy, 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.

** Môi và thị hiếu nhà ở*

Những thay đổi về kiến trúc, kiểu dáng và nhất là một tiêu dùng là những nhân tố làm thay đổi đáng kể cầu về nhà ở. Có những nhà ở căn hộ trong các khu nhà ở cao tầng được xây dựng và trang bị hiện đại hơn nhiều so với những ngôi nhà độc lập hoặc những ngôi nhà cổ, song do một tiêu dùng, người ta vẫn muốn mua các ngôi nhà ở độc lập dù không tiện lợi bằng mua các phòng ở kiểu căn hộ.

** Sự phát triển và hoàn thiện của hệ thống kết cấu hạ tầng*

Sự phát triển và hoàn thiện về kết cấu hạ tầng cũng làm tăng đáng kể cầu về nhà đất với những vùng đất trước đây chưa có cơ sở hạ tầng, không có khả năng tiếp cận. Tuy nhiên, việc tăng khả năng tiếp cận cũng đồng nghĩa với việc tăng thêm về cung nhà đất và làm đường cung dịch chuyển đáng kể về bên phải nên đôi khi sự thay đổi của cầu cũng không theo kịp với sự thay đổi của cung.

** Những chính sách của Chính phủ*

Những chính sách của Chính phủ Trung ương hoặc chính quyền địa phương cũng là những nhân tố tác động hết sức nhạy cảm đến cầu về nhà đất. Trước hết thái độ của Chính phủ về quyền sở hữu và sử dụng về nhà ở và đất ở là một trong các tác nhân mạnh và nhạy cảm đối với sự thay đổi về quy mô, kết cấu và tính chất cầu về nhà đất. Sự thừa nhận sở hữu tư nhân về nhà ở là một đột phá làm tăng cầu về nhà ở không chỉ nhằm thoả mãn nhu cầu về chỗ ở mà nhiều khi là nhu cầu tích trữ, để dành và là di sản lưu lại cho các thế hệ con cháu. Sự thay đổi thái độ của Chính phủ đối với chính sách thuê nhà và bán nhà cũng là tác nhân nhạy cảm đến sự thay đổi về cầu thuê nhà hay cầu mua nhà đất. Một bằng chứng về sự chậm chễ thậm chí không muốn chấp nhận quyền sở hữu về nhà ở bằng việc trả tiền hoá giá nhà cho Nhà nước là do sự tác động của chính sách giá thuê quá thấp so với giá bán của Nhà nước. Những quy định thể chế 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. ở nhiều thành phố trên thế giới, để bảo vệ cảnh quan và không gian đô thị cũng như tính thẩm mỹ và kết cấu của công trình kiến trúc, người dân chỉ được phép tự xây dựng nhà ở riêng khi có một khu đất với diện tích vượt quá mức tối thiểu quy định và phải bắt buộc tuân thủ các tiêu chuẩn kiến trúc quy định. Trong điều kiện đó, cầu về đất xây dựng nhà ở riêng hầu như giảm xuống, thay vào đó là cầu về nhà ở chung cư tăng lên. Trái lại, ở một số nước đang phát triển và cả ở nước ta hiện nay, các thể chế quy định của Chính phủ và chính quyền nhiều thành phố lại theo chiều hướng khuyến khích, tạo các điều kiện thông thoáng đến mức thả

nổi việc đầu tư mua và xây dựng nhà đất với quy mô nhỏ, do vậy chính sách đó đang làm tăng cầu về nhà đất tự do xây dựng với quy mô nhỏ, chen chúc và giảm cầu về nhà ở chung cư.

** Chính sách cũng tiền tệ cũng có tác động đáng kể đến cầu về nhà ở*

Do lượng tiền tệ sẵn có nên nhu cầu tiêu dùng sẽ dễ dàng chuyển thành nhu cầu có khả năng thanh toán và trở thành cầu trên thị trường.

Nói chung các nhân tố trình bày trên đây là những nhân tố phổ biến tác động đến sự thay đổi về cầu nhà đất. Tuy nhiên, trong bối cảnh phát triển khác nhau, trong các điều kiện môi trường khác nhau thì sự biểu hiện của các nhân tố trên là không đồng nhất, đồng thời còn có thể xuất hiện những nhân tố tác động đặc thù khác.

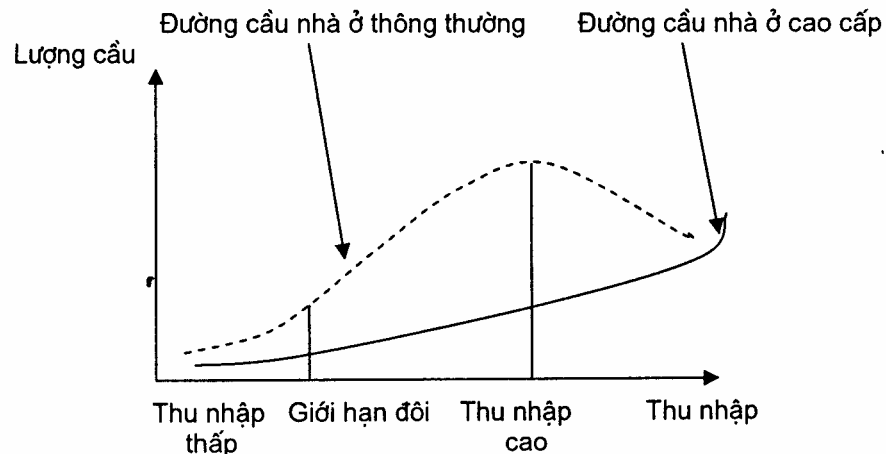
3.2.1.2. Phương pháp xác định cầu và độ co giãn của cầu nhà đất a. Phương pháp xác định cầu về nhà đất

Cầu về đất đai cho sản xuất (chủ yếu là các hoạt động sản xuất thuộc khu vực I) thường không phải là quan hệ cơ bản trên thị trường bất động sản. Trong nhiều trường hợp, nhu cầu về đất đai cho sản xuất được đáp ứng thông qua các điều chỉnh không phải quan hệ thị trường như chính sách phân chia, giao đất và điều chỉnh quỹ đất đai sản xuất của Chính phủ. Cầu về đất đai cho sản xuất thường chỉ xuất hiện trên một phạm vi hẹp mang tính khu vực và thường được giải quyết ngay giữa những người dân sản xuất tại địa phương trong vùng.

Nhu cầu về nhà ở là nhu cầu cơ bản thiết yếu, đứng hàng thứ hai sau cầu về lương thực và thực phẩm. Do vậy cầu về nhà ở tối thiểu sẽ tăng lên tương ứng với tốc độ tăng của thu nhập khi mức thu nhập đã vượt quá mức giới hạn về cầu lương thực và thực phẩm. Đến một giới hạn cao hơn, nếu thu nhập tiếp tục tăng, cầu về nhà ở tối thiểu sẽ tăng chậm lại và thậm chí giảm đi thay vào đó là tăng cầu về nhà ở cao cấp. Trong giai đoạn thu nhập thấp, nhu cầu về nhà ở tối thiểu gần như một đường thẳng, không co giãn so với thay đổi mức thu nhập. Tổng nhu cầu về nhà ở có thể được xác định bằng phương trình tuyến tính giữa tổng số dân (hoặc tổng số hộ) nhân với mức sử dụng tối thiểu trung bình của xã hội. Như vậy tổng cầu có thể xuất hiện trên thị trường là hiệu số giữa tổng nhu cầu tối thiểu với tổng quỹ nhà ở hiện có. Khi mức thu nhập tăng lên qua giới hạn đói nghèo, cầu về nhà ở thiết yếu bắt đầu tăng nhanh theo một hàm phi tuyến và chậm dần khi đã đến mức bão hoà về nhu cầu nhà ở tối thiểu. Khi thu nhập tiếp tục tăng thêm, nhu cầu nhà ở thiết yếu có xu hướng giảm dần và thay vào đó là cầu về nhà ở cao cấp tăng lên.

Để dự báo dài hạn về cầu nhà ở, người ta cần phải xây dựng các hàm cầu về nhà ở theo mức thu nhập. Để xây dựng các thông số của các hàm cầu nhà ở, người ta phải thực hiện các điều tra nghiên cứu về mối quan hệ giữa thu nhập và chi dùng cho nhà ở, tình trạng nhà ở và xu hướng thay đổi, nâng cấp chỗ ở. Những dữ liệu thu được từ các cuộc điều tra về mức sống dân cư, tổng điều tra dân số và nhà ở v.v. . . là những nguồn

thông tin hết sức phong phú và đáng tin cậy cho việc xác định hàm cầu về nhà ở. Bên cạnh việc xây dựng các hàm cầu về nhà ở để xác định xu hướng và dự báo dài hạn về cầu nhà ở, người ta cũng cần phải xác định cầu nhà ở tại mỗi thời điểm để có các đối sách kịp thời cho thị trường nhà đất. 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 lũy cho việc thay đổi cải tạo chỗ ở, giá cả nhà ở hiện tại và diễn biến về mua bán, trao đổi nhà ở diễn ra trên thị trường. Người ta cũng có thể thực hiện các nghiên cứu về nhu cầu mua sắm, xây dựng và thay đổi chỗ ở thông qua các nghiên cứu khảo sát, điều tra phỏng vấn dân cư.



Đồ thị 3.1. Mối quan hệ thu nhập và cầu nhà ở

b. Độ co giãn của cầu về nhà đất

Có nhiều biến số xác định mức cầu như chúng ta đã trình bày trong phần các nhân tố ảnh hưởng. Vấn đề đặt ra là cần đo lường được sự biến động của cầu về nhà đất mỗi khi các biến số này thay đổi. 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 tổng quát để tính độ co giãn của cầu về nhà đất là:

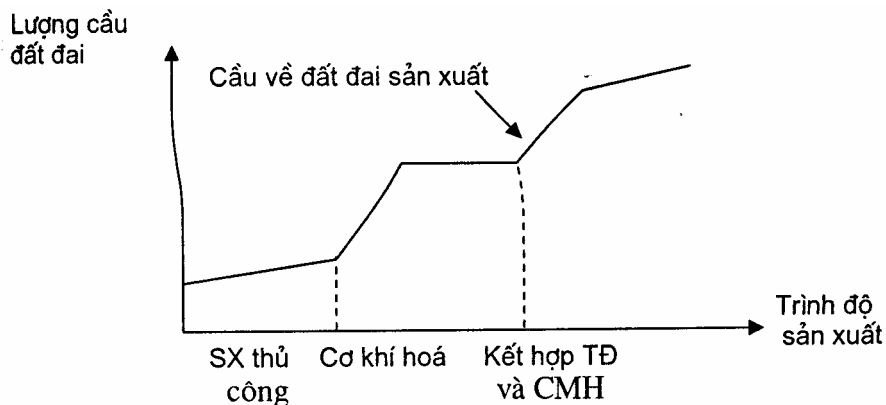
$$E_Y^D = \frac{\% \Delta D_i}{\% \Delta Y_i}$$

Trong đó:

- E_Y là hệ số co giãn của cầu về nhà đất so với yếu tố Y
- D_i là tỷ lệ % mức thay đổi về cầu nhà đất khi biến số Y thay đổi
- Y_i là tỷ lệ % mức thay đổi của biến số Y

Mức cầu về đất đai của từng người sản xuất (nhất là cho sản xuất nông nghiệp) phụ thuộc vào giới hạn quy mô tối ưu của sản xuất. Giới hạn quy mô tối ưu của sản xuất nông nghiệp lại phụ thuộc vào tính chất và trình độ của sản xuất. Tương ứng với mỗi trình độ sản xuất đạt được, cầu của người sản xuất về đất đai là một giới hạn, hay nói cách khác là đường cầu không co giãn trong giới hạn của trình độ sản xuất đó. Tuy

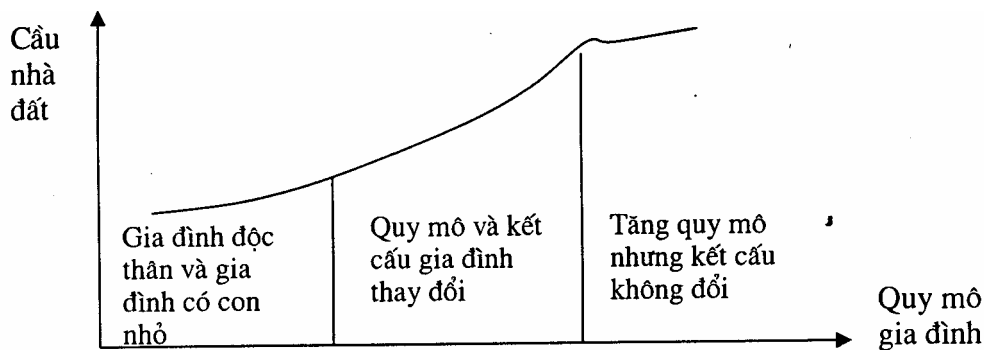
nhiên trong giai đoạn chuyển giao giữa các trình độ sản xuất, giữa các phương thức kinh doanh thì độ co giãn của cầu là rất lớn.



Đồ thị 3.2. Mối quan hệ giữa lượng cầu đất và trình độ sản xuất

Trong giai đoạn này, 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 cạnh tranh tiên tiến, sự gia tăng 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. Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng, trong giai đoạn chuyển tiếp này hệ số co giãn của cầu về đất đai đối với sự thay đổi của công nghệ và mức độ chuyên môn hoá là tương đối lớn.

Độ co giãn của cầu về đất ở và nhà ở phụ thuộc rất lớn vào các biến số: quy mô gia đình, thu nhập và giá cả. Độ co giãn của cầu nhà ở đối với quy mô gia đình là quan hệ so sánh giữa tỷ lệ tăng về cầu so với tỷ lệ tăng số người trong mỗi gia đình.

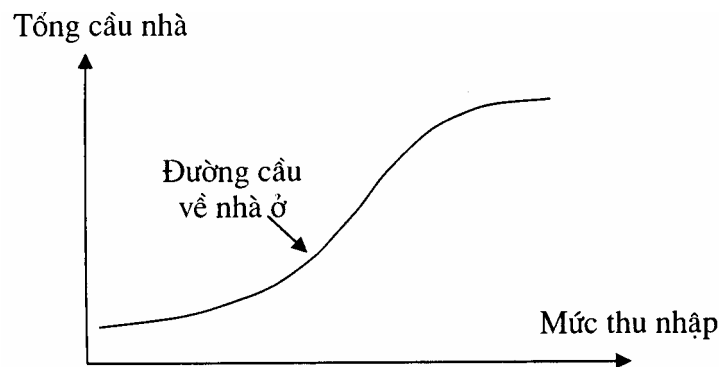


Đồ thị 3.3. Quan hệ giữa quy mô gia đình và cầu về đất

Một mối quan hệ thuận chiều là: quy mô gia đình tăng lên cũng kéo theo cầu về diện tích nhà ở và đất ở tăng theo. Tuy nhiên hệ số co giãn này không chỉ đơn thuần phụ thuộc vào sự thay đổi của quy mô, mà còn tùy thuộc vào kết cấu của gia đình. Sự thay đổi về quy mô giữa một gia đình độc thân và một gia đình của một cặp vợ chồng hoặc khi gia đình có thêm con nhỏ làm thay đổi không đáng kể về cầu nhà ở hay nói cách khác độ co giãn của cầu so với quy mô khi đó là rất nhỏ. Trái lại, sự thay đổi về quy mô gắn liền với sự thay đổi về kết cấu trong gia đình (lập gia đình của con cái, con cái bước sang tuổi trưởng thành, sự hiện diện của người cao tuổi, của nhiều thế hệ

cùng sống chung v.v...) sẽ tạo ra độ co giãn khá lớn về cầu nhà ở. Khi quy mô gia đình tiếp tục tăng lên với kết cấu gia đình không thay đổi thì cầu về diện tích nhà ở sẽ thay đổi chậm lại và độ co giãn của cầu so với quy mô lại nhỏ dần. 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. Khi thu nhập còn thấp chưa vượt quá mức thoả mãn nhu cầu tối thiểu về các vật phẩm cơ bản như lương thực, thực phẩm thì độ co giãn của cầu nhà ở đối với thu nhập là rất nhỏ. Khi thu nhập tăng lên vượt qua mức giới hạn đói nghèo thì tỷ lệ của thu nhập được dành để đầu tư cho chỗ ở tăng lên khá nhanh và chiếm một tỷ trọng tương đối lớn.

Nhiều nghiên cứu ở các nước đang phát triển đã chỉ ra rằng, khi mức thu nhập tăng lên vượt quá mức nghèo đói, tỷ lệ tích lũy trong tổng thu nhập của các hộ gia đình để chi dùng cho nhà ở chiếm từ 25 đến 40%. Đó là một tỷ lệ khá cao nhằm để thoả mãn nhu cầu về nhà ở mà khi thu nhập còn thấp, nhu cầu này không có khả năng thanh toán để trở thành cầu thực tế. Do vậy độ co giãn của cầu nhà ở đối với thu nhập là tương đối lớn. Tuy nhiên kết cấu của cầu về nhà ở có sự thay đổi khác nhau giữa các giai đoạn tăng thu nhập, song nhìn tổng thể thì tổng cầu nhà ở có độ co giãn khá lớn đối với sự thay đổi của thu nhập.



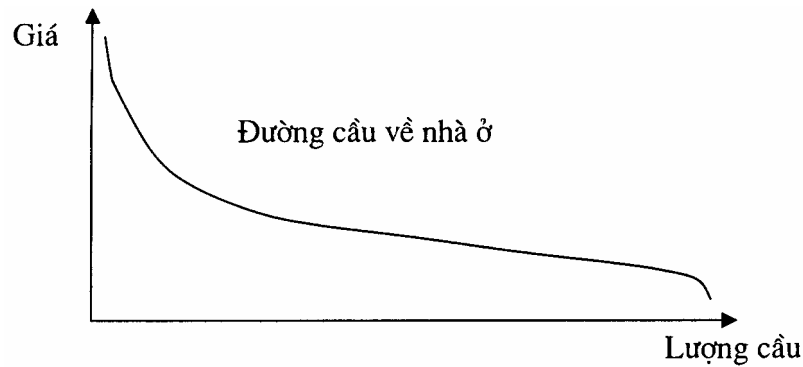
Đồ thị 3.4. Mức thu nhập với tổng cầu nhà ở

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. Nhà ở là nhu cầu tiêu dùng thiết yếu nhưng là vật phẩm tiêu dùng có khả năng thay thế và không có giới hạn tối đa như lương thực, thực phẩm. Do vậy, độ co giãn của cầu nhà đất đối với giá cả là khá nhạy cảm ngay cả khi mức độ thoả mãn về nhà ở còn thấp.

Mặc dù nhà ở là mặt hàng tiêu dùng tối cần thiết xếp hàng sau lương thực và thực phẩm, nhưng ở một mức thu nhập cố định, nếu giá nhà ở tăng quá cao một cách tương đối so với thu nhập thì khả năng thanh toán coi như bằng không và khi đó cầu về nhà ở trên thị trường coi như bằng không.

Thặng dư tiêu dùng về nhà ở cũng thay đổi rất nhanh khi quy mô tiêu dùng nhà ở còn thấp và tăng lên rất chậm khi quy mô tiêu dùng đã vượt quá giới hạn cần thiết. Do vậy cầu về nhà ở có độ co giãn khá lớn đối với giá cả khi mức tiêu dùng nhà ở bình

quân còn thấp và độ co giãn sẽ giảm dần khi mức tiêu dùng đạt đến mức nhu cầu cần thiết.



Đồ thị 3.5. Quan hệ giá và lượng cầu

3.2.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất

Quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất là những vấn đề hết sức nhạy cảm đối với thị trường nhà đất. Một trong những quyết sách quan trọng, có tác dụng rõ nét trong việc điều chỉnh tính chất, mức độ và phạm vi hoạt động của thị trường nhà đất là những quan hệ liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất.

3.2.2.1 . Quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản

Quyền sở hữu về tài sản bao gồm: quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản. Quyền sở hữu hợp pháp về tài sản là các quyền nêu trên của người sở hữu được pháp luật công nhận và bảo hộ.

Điều 17 của Hiến pháp (năm 1992) và điều 1 của Luật Đất đai (năm 1993) đã quy định rõ: đất đai là sở hữu toàn dân, thuộc quyền sở hữu của Nhà nước. Về nhà ở, chúng ta hiện đang có 3 hình thức sở hữu khác nhau: nhà ở thuộc quyền sở hữu của Nhà nước, nhà ở thuộc quyền sở hữu của các tổ chức xã hội và nhà ở thuộc sở hữu tư nhân. Chính phủ đã ban hành các văn bản pháp quy và các thủ tục cần thiết để nhằm chuyển chế độ sở hữu nhà ở của các cơ quan, tổ chức xã hội sang sở hữu Nhà nước và chuyển dần nhà ở từ sở hữu Nhà nước sang sở hữu tư nhân của người sử dụng. Như vậy về pháp lý, những quy định về quyền sở hữu và sử dụng đối với đất đai và nhà ở đã được quy định rõ ràng và đầy đủ. Tuy nhiên trên thực tế, việc thực thi các quy định này còn nhiều vấn đề chưa được phân định rõ nét, nhất là việc thực thi về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Thứ nhất, tính chất hợp pháp của các quyền sở hữu về nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị chỉ chiếm một tỷ lệ nhỏ. Tình trạng này một mặt do sự phát triển nhà ở không tuân thủ các quy tắc và quy định của Nhà nước; mặt khác cũng có thể do các quy định đặt ra không phù hợp và không có cơ sở thực tế để thực thi. Như vậy phải chăng cũng cần phải xem xét cả cách quan niệm về tính hợp pháp của các vấn đề quyền sử dụng đất ở và sở hữu nhà ở đô thị. Thứ hai, sự suy giảm của quyền năng sở hữu Nhà nước về đất và sự lộng quyền của người được phép sử dụng đất đang là vấn đề phổ biến mà xã hội phải chấp nhận. Điều đó làm giảm

đi tính pháp lý về quyền sở hữu của Nhà nước đối với nhà ở và đất ở đô thị.

3.2.2.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản đối với thị trường nhà đất

Nhà đất là một tài sản tiêu dùng có giá trị lớn, do vậy mọi người dân đều rất quan tâm đến tính hợp pháp của tài sản mình sử dụng. Người dân sẵn sàng trả ra một khoản tiền đáng kể để được thừa nhận tính hợp pháp về chỗ ở của mình mặc dù giá trị sử dụng của nó không có gì thay đổi. Một ngôi nhà hợp pháp chắc chắn sẽ được người mua chấp nhận với giá cao hơn nhiều so với một ngôi nhà chưa được thừa nhận là hợp pháp. Điều đó cho thấy rõ rằng quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất là những nhân tố tác động rất lớn đến thị trường nhà ở.

Việc thừa nhận quyền sở hữu tư nhân về nhà ở và quyền sử dụng hợp pháp về đất ở là một trong những động lực quan trọng thúc đẩy tăng cầu về nhà đất. Các quyền mua bán, chuyển nhượng được chính thức thừa nhận chính là "giấy phép" cho thị trường nhà đất ra đời và hoạt động hợp pháp. Sự hoạt động của thị trường đen về nhà đất đã xuất hiện và từng tồn tại ngay cả khi Nhà nước không thừa nhận tính hợp pháp của các quan hệ mua bán nhà đất. Tuy nhiên một thị trường đen thường tạo ra các mất cân đối về cung và cầu một cách giả tạo do sự sai lệch của các luồng thông tin không chính thức, sự can thiệp của các thế lực không chế thị trường. Tính bất hợp pháp thường mang lại lợi ích cục bộ cho một bộ phận và thế lực xã hội. Hợp pháp hoá những phần nhà đất lấn chiếm chính là một phong thưởng cho những người hưởng lợi và những người mang lại quyền lợi cho họ. Do tồn tại tính bất hợp pháp của thị trường ngầm nhà đất nên chính quyền có thể không phải chịu trách nhiệm về các vấn đề cộng đồng vì lý do đó là khu vực bất hợp pháp. Một nhóm người có thể được hưởng lợi khi họ cứ xây dựng và mua bán ngay trên những mảnh đất đô thị hoá nhưng không được coi là đô thị nên không phải chịu các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Việc hạn chế các thủ tục và phạm vi hợp pháp hoá nhà đất cũng đồng nghĩa với việc thúc đẩy thêm tình trạng bất quy tắc. Điều đó làm cho cung về nhà đất hợp pháp luôn bị giới hạn bởi các quy định pháp luật. Như vậy Chính phủ là người giữ thế lực mạnh nhất trong việc điều tiết về lượng cung trên thị trường về nhà đất hợp pháp. Trong khi người tiêu dùng sẵn sàng trả giá cao hơn cho nhà đất hợp pháp thì tình trạng chậm cải thiện về tính hợp pháp là nguyên nhân chính đẩy giá nhà đất lên cao. Điều đó muốn khẳng định rằng chính sách điều tiết của Chính phủ về giá cả và thị trường nhà đất không phải là những hỗ trợ trực tiếp về giá vật liệu xây dựng hay kiểm soát giá thuê và giá bán, mà là chính sách mở rộng cung bằng việc mở rộng tính hợp pháp của các nguồn cung nhà đất.

Tính hợp pháp về quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà đất, được thiết lập chính là cơ sở để thực hiện tính hợp pháp trong quan hệ giao dịch về nhà đất trên thị trường. Chính nhờ đó Nhà nước sẽ kiểm soát và nắm được toàn bộ các diễn biến về giao dịch của thị trường nhà đất cũng như được hưởng lợi từ các quan hệ này thông qua các khoản thu thuế trước bạ chuyển nhượng.

3.3. LÝ THUYẾT CUNG VỀ NHÀ ĐẤT

3.3.1. Khái niệm và các nhân tố ảnh hưởng đến cung nhà đất

3.3.1.1. 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.

Cũng giống như cầu về nhà đất, cung về nhà đất không phải là toàn bộ quỹ nhà đất có thể có mà là lượng nhà đất có thể và sẵn sàng tham gia giao dịch mua bán trên thị trường. Có thể có người có nhiều nhà và đất nhưng nếu họ không có nhu cầu bán hoặc có nhu cầu bán nhưng không phải là bán với mặt bằng giá hiện tại của thị trường mà muốn chờ một cơ hội với mặt bằng giá cao hơn thì nhà đất đó không được tính vào lượng cung tại thời điểm đó. Để các nguồn nhà đất trở thành nguồn cung nhà đất trên thị trường cần có sự hội tụ của các điều kiện sau:

- Quỹ nhà đất hiện có phải đạt được các tiêu chuẩn và yêu cầu của thị trường hiện thời, có nghĩa là nó có thể đáp ứng được yêu cầu nào đó và được thị trường chấp nhận về giá trị sử dụng.

- Người chủ sở hữu quỹ nhà đất không có mục đích để sử dụng cho nhu cầu tiêu dùng của mình mà có nhu cầu bán, tức là sẵn sàng chuyển giao nhà đất đó cho người khác.

- Giá cả để thực hiện quyền chuyển giao tài sản phải phù hợp với giá mặt bằng chung, tức là 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.

Cung nhà đất là cung về một loại hàng hoá đặc biệt, nó có những đặc điểm rất đặc thù so với các hàng hoá thông thường khác. Đất đai là một sản phẩm có nguồn gốc vốn có từ tự nhiên với số lượng có giới hạn, con người không thể tự tạo ra thêm đất đai mới để làm tăng cung theo ý muốn. Giữa các loại đất đai, sự thay đổi về cung loại đất đai này có thể làm thay đổi về cung của loại đất đai khác. Một đặc điểm hết sức quan trọng là đất đai có vị trí cố định và gắn liền với các điều kiện vốn có về đặc điểm, điều kiện tự nhiên. Do vậy cung về đất đai không thể điều chỉnh theo không gian cũng như chủng loại hay chất lượng đất đai. Điều đó có thể dẫn đến những mất cân bằng về cung cầu một cách cục bộ về không gian và chủng loại đất đai. Cung về đất đai cho các ngành sản xuất thuộc khu vực I có thể được tăng thêm từ các nguồn khai phá đất tự nhiên, đồng thời những phần đất đai khai phá và hiện đang sản xuất ở khu vực I ngày càng giảm dần do một phần đất đai được chuyển sang các mục đích sử dụng thuộc khu vực II và khu vực III. Phần lớn nguồn cung đất đai cho các hoạt động sản xuất thuộc khu vực I do chính những người vốn dĩ đã từng hoạt động tại khu vực này di chuyển sang các lĩnh vực hoạt động khác. Như vậy thực chất của cung đất đai cho sản xuất ở

khu vực I là sự lưu chuyển đất đai giữa những người sản xuất trong nội bộ khu vực I chứ không phải là do tăng thêm nguồn cung mới. Trái lại, nguồn cung đất đai cho các hoạt động thuộc khu vực II và III chủ yếu là đất đai sử dụng từ khu vực I chuyển sang. Như vậy, tăng cung đất đai cho các hoạt động của khu vực II và III đồng thời cũng làm giảm cung đất đai của khu vực I.

3.3.1.2. Những nhân ảnh hưởng đến cung về nhà đất

a. Quỹ nhà đất trong quy hoạch của Chính phủ

Mục đích sử dụng những hàng hoá thông thường do tính năng tác dụng của nó quyết định, trong khi đó mục đích sử dụng của đất đai do Nhà nước là người quản lý và định đoạt. Nhà nước thực hiện quy hoạch và phân định các vùng đất đai dành cho các mục đích sử dụng khác nhau. Một vùng đất nằm ngay trong thành phố, nếu nó được quy hoạch cho sản xuất nông nghiệp thì mảnh đất này không hề có đóng góp gì cho việc tăng cung về nhà đất. Chỉ cần một quyết định của Chính phủ về việc chuyển mục đích sử dụng thì chính mảnh đất đó sẽ ngay lập tức làm tăng cung đất ở và cũng đồng nghĩa với tăng cung về nhà ở. Do vậy tổng cung về nhà đất trước hết phụ thuộc vào quỹ đất được quy hoạch dùng cho xây dựng dân dụng. Đây là cơ sở quan trọng nhất quyết định đến tổng cung về nhà đất, nhất là tăng cung về nguồn nhà đất hợp pháp và tự nó làm triệt tiêu cung về nhà đất bất hợp pháp.

b. Sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng

Mức độ phát triển của kết cấu hạ tầng có tác động rất lớn đến cung về nhà đất.

Kết cấu hạ tầng có thể làm thay đổi công dụng và giá trị của nhà đất hiện có. Nhờ có sự phát triển của hệ thống kết cấu hạ tầng mà điều kiện tiếp cận của đất đai trở nên dễ dàng hơn, nó có thể đáp ứng và thoả mãn được nhiều yêu cầu khác nhau của thị trường và nhờ đó có thể tham gia vào nguồn cung đất đai trên thị trường. Một khu vực đất đai không có hệ thống kết cấu hạ tầng có thể coi như cung bằng không đối với thị trường nhà ở và đất ở. Song cũng vùng đất đó, nếu được xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, khả năng tiếp cận dễ dàng thuận tiện thì đó lại là nguồn cung rất có ý nghĩa đối với thị trường nhà đất. Chính vì vậy, tiếp sau quy hoạch, đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng là một giải pháp cực kỳ quan trọng do Chính phủ hoặc chính quyền địa phương là người quyết định.

c. Các yếu tố đầu vào và chi phí phát triển nhà ở

Các yếu tố nguyên liệu đầu vào cũng có vai trò rất quan trọng đến lượng cung về 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. 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 thêm. Các yếu tố nguyên liệu và kỹ thuật đầu vào của quá trình xây dựng nhà ở còn cho phép tạo ra nguồn cung về nhà ở với các cấp độ khác nhau tạo thêm tính phong phú về cơ cấu nguồn cung. Ngoài ra, ở một số vùng do các điều kiện đặc thù về địa lý

và thời tiết, kết cấu nhà ở phải được thiết kế, xây dựng với kỹ thuật đặc biệt và nguyên vật liệu chuyên dùng nên cung nhà ở tại các vùng này phụ thuộc rất lớn vào sự phát triển của công nghệ và kỹ thuật xây dựng.

d. Chính sách và pháp luật của Nhà nước

Khác với các hàng hoá thông thường, cung về nhà đất phụ thuộc rất lớn vào chính sách của Chính phủ về các chế độ quản lý đất đai và nhà ở, về chính sách sử dụng đất và các khoản đầu tư cho phát triển nhà đất.

Trước hết là các chế độ quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất. Việc quy định rõ ràng và xác lập rộng rãi các quyền này đối với các nguồn đất đai và nhà ở hiện có là điều kiện để các nguồn đất đai và nhà ở này sẵn sàng và có đầy đủ điều kiện tham gia vào thị trường nhà đất hợp pháp. Những nguồn đất đai và nhà ở có thể sử dụng cho phát triển các công trình dân dụng nhưng không được hợp thức hoá về các quyền sở hữu và sử dụng không thể tham gia vào nguồn cung của thị trường bất động sản hợp pháp và không được tính vào nguồn cung chính thức về nhà đất. Nếu có chăng nó chỉ tham gia giao dịch ngoài thị trường đen và do vậy nó cũng không được thể hiện mức cung đầy đủ.

Tính chủ động và tích cực đón nhận những thay đổi tất yếu về kết cấu dân cư và những chuyển đổi giữa các khu vực hoạt động kinh tế - xã hội là cơ sở để Nhà nước có chủ trương chính sách trong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai. Nếu xu thế đô thị hoá diễn ra với áp lực cao, sự dịch chuyển các khu vực hoạt động kinh tế xã hội diễn ra nhanh chóng mà quy hoạch về mục đích sử dụng đất đai không được điều chỉnh kịp thời thì chắc chắn sẽ gây ra một sự thiếu hụt về cung nhà đất. Từ sự mất cân đối giữa cung và cầu dẫn đến sự xuất hiện cả những nguồn cung nhà đất bất hợp pháp, song do thiếu hụt nguồn cung hợp pháp nên các nguồn cung bất hợp pháp vẫn được chấp nhận.

Sự hợp pháp hoá về các quyền sở hữu và sử dụng nhà đất cùng với việc thừa nhận và cho ra đời hoạt động công khai của thị trường nhà đất cũng là một nhân tố tác động rất lớn đến lượng cung và cầu về nhà đất. Sự hoạt động công khai hoá của thị trường cho phép mọi đối tượng đều có thể tham gia thị trường, làm phong phú thêm nguồn cung và đa dạng hoá cơ cấu về cung. Một thị trường hoạt động không công khai, không được thừa nhận và không có sự điều tiết của Nhà nước thường bị một số thế lực đen chi phối và điều tiết. Để thu được lợi nhuận, các thế lực này có thể tạo ra sự khan hiếm về cung và tăng cầu một cách giả tạo. Chính vì vậy, tính chất hoạt động của thị trường bất động sản, thái độ cũng như những can thiệp của Nhà nước đối với hoạt động của thị trường bất động sản cũng là những tác động hết sức quan trọng đối với sự cân bằng của cung và cầu. Sự thừa nhận và chủ trương đa dạng hoá các nguồn cung về nhà ở cũng là một nhân tố quan trọng mở đường cho việc đa dạng hoá các hình thức phát triển nhà ở và làm phong phú thêm số lượng, đa dạng hơn về cơ cấu của các nguồn cung nhà ở.

Chính sách đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và mở rộng phạm vi phát triển đô thị là những tác động trực tiếp đến cung về nhà đất. Dù bất luận là đa dạng hoá về hình thức và các nguồn tham gia xây dựng phát triển nhà ở, song Nhà nước luôn luôn là người duy nhất có chức năng, vai trò và khả năng trong việc đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng. Việc đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng phải đi trước và theo' đó các hoạt động xây dựng và cung cấp nhà ở, công sở văn phòng và các khu thương mại mới có thể phát triển tiếp theo. Nếu việc đầu tư xây dựng hết cấu hạ tầng của Nhà nước không được triển khai thì dù các tiềm lực xây dựng có to lớn đến đâu, các chủ trương chính sách khác có hấp dẫn biết bao nhiêu, những vùng đất không có cơ sở hạ tầng vẫn chỉ là đất không hơn không kém chứ không thể trở thành nguồn cung nhà đất. Vì vậy, sự phát triển và hoàn thiện của kết cấu hạ tầng là một tác nhân quan trọng đối với sự thay đổi về lượng cung nhà đất.

Chính sách của Nhà nước đối với phát triển và cải thiện nguồn cung về nhà đất không phải là những hỗ trợ về giá đầu vào của nguyên vật liệu xây dựng, không phải là sự kiểm soát bằng các quy định về các quan hệ giao dịch trên thị trường mà thông qua các hành động thực tế từ quy hoạch, thể chế hoá các quan hệ về nhà đất đến việc đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng. Đó là những tác động hữu hiệu nhất đến việc điều chỉnh, thay đổi trạng thái các quan hệ cung cầu về nhà đất.

3.3.2. Các khu vực sản xuất và cung nhà ở

Người ta có thể chia các hoạt động sản xuất và cung cấp nhà ở thành 3 khu vực: khu vực công cộng; khu vực tư nhân và khu vực gia đình hay khu vực không chính thức.

3.3.2.1. Khu vực công cộng

Khu vực công cộng hay khu vực Nhà nước là các hoạt động xây dựng phát triển nhà ở do Nhà nước hoặc các cơ quan, doanh nghiệp Nhà nước đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn ngân sách hoặc coi như vốn ngân sách và các quỹ nhà ở khác thuộc sở hữu Nhà nước. Khu vực công cộng được xem là tiêu điểm chính của chính sách nhà ở vì đó là khu vực Nhà nước có thể can thiệp và điều tiết trực tiếp.

Việc phát triển khu vực nhà ở công cộng nhằm vào nhiều mục tiêu khác nhau, ít nhất cũng là mục tiêu chính trị. Nhà ở công cộng trước hết được xây dựng để thể hiện sự hỗ trợ của Chính phủ nhằm cải thiện đời sống dân cư thông qua những hỗ trợ về chỗ ở. Nhà ở công cộng thường mang tính bao cấp, do vậy đối tượng được hưởng lợi trước hết cũng là các cán bộ công chức, những người trực tiếp làm việc phục vụ cho các khu vực của Chính phủ. Vì vậy, về thực chất những hỗ trợ của Chính phủ thông qua chương trình phát triển nhà ở công cộng hầu như không đến được tới tầng lớp dân nghèo. Do tính bao cấp trong xây dựng, cấp phát nên các nguồn đầu tư cho phát triển nhà ở thuộc khu vực công cộng thường có hiệu quả thấp về mặt kinh tế cũng như giá trị sử dụng. Nhà ở công cộng bao cấp không theo kịp tốc độ gia tăng dân số đô thị.

Mặc dù được bao cấp nhưng nhiều nhà ở công cộng vẫn bỏ trong không có người sử dụng có thể do giá thuê mặc dù đã có bao cấp nhưng vẫn là cao so với khu vực bình dân. Lý do cơ bản nhất là công tác quy hoạch, xác định vị trí bị coi thường do vậy nhà ở công cộng thường rơi vào vị trí không tiện lợi, cơ sở hạ tầng kém nên người dân không sống trong các khu nhà ở công cộng mà chủ yếu hướng vào khu vực nhà ở bình dân và xây dựng nhà ở không chính thức. Tuy nhiên, lịch sử phát triển của các nước đều cho thấy rằng, phát triển khu vực nhà ở công cộng là cần thiết và đóng góp nhiều cho việc giải quyết định hướng phát triển nhà ở trong giai đoạn đầu của quá trình phát triển. Thực tế những năm gần đây ở các nước đang phát triển đã đưa ra và áp dụng linh hoạt, đa dạng và phong phú các hình thức phát triển nhà ở công cộng đã được xác lập. Những nhược điểm về hạn chế khả năng tham gia của nhân dân vào chương trình phát triển nhà ở công cộng đã dần được khắc phục. Nhiều nước đang phát triển đã cải tiến hình thức phát triển nhà ở công cộng chuyển từ hình thức đầu tư toàn bộ của Nhà nước sang các hình thức đầu tư mang tính hỗ trợ và định hướng như đầu tư nâng cấp các khu nhà ở ổ chuột. Một hình thức tiếp cận mới được gọi là "đất xây dựng và dịch vụ" trong đó Chính phủ thực hiện quy hoạch và chuẩn bị các mảnh đất đã có các dịch vụ tối thiểu cho các gia đình có thu nhập thấp được tự xây dựng dân nhà ở của họ. Thực chất của cách tiếp cận này chỉ là một sự cải thiện và mở rộng kỹ thuật nhằm giảm chi phí của khu vực nhà ở bình dân. Những hình thức này cũng bị phê phán mạnh mẽ vì các lý do như: làm tăng giá cả xây dựng kể cả các dự án có tiêu chuẩn thấp; đòi hỏi tính tiêu chuẩn hoá cao, khó thích nghi với khu vực bình dân; không hấp dẫn đối với các hộ gia đình làm nghề tự do vì nó hạn chế khả năng tạo thu nhập cho họ. Các lý do đó đã hạn chế sự tham gia và hoà nhập của người nghèo dẫn đến tình trạng phân hoá ngày càng tăng trong khu vực đô thị. Những luận chứng được đưa ra để ủng hộ cách tiếp cận này là nó khuyến khích sự tham gia của cả cộng đồng trong việc ra quyết định và đầu tư phát triển nhà ở, đồng thời cho phép có sự quy hoạch mềm dẻo hơn. Với những ưu việt đó, những tài trợ của Ngân hàng thế giới cho phát triển nhà ở đô thị chủ yếu được thực hiện thông qua các dự án đất xây dựng và dịch vụ.

3.3.2.2. Khu vực tư nhân

Khu vực phát triển nhà ở tư nhân là những hoạt động phát triển nhà ở không bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước, do các tổ chức, các công ty hoặc cá nhân thực hiện và tuân thủ theo các quy tắc chính thức của Nhà nước về quản lý xây dựng và phát triển nhà ở. Mặc dù Nhà nước không thể trực tiếp kiểm soát sự phát triển nhà ở khu vực tư nhân, nhưng Nhà nước vẫn giành quyền điều tiết thông qua các quy tắc, quy định và tiêu chuẩn xây dựng.

Mục đích chính của các công ty phát triển nhà tư nhân là thu về lợi nhuận tối đa. Do vậy khu vực nhà ở tư nhân luôn hướng vào việc phát triển nhà ở sao cho có thể thu được lợi nhuận nhiều nhất. Đó là xây dựng các khu nhà ở có diện tích lớn, cao cấp hoặc xây dựng các biệt thự ở ven đô v.v . . . Tất cả đều hướng vào phục vụ đối tượng

là người giàu, có thu nhập cao. Ngược lại việc xây dựng các nhà ở nhỏ, có khả năng thích hợp với túi tiền của tầng lớp bình dân thường không mang lại lợi nhuận cho người xây dựng. Do vậy, nếu để phát triển tự do, khu vực nhà ở tư nhân chỉ hướng vào cung nhà ở cho tầng lớp người giàu, có thu nhập cao, khả năng thanh toán lớn. Trái lại tầng lớp bình dân và dân nghèo thành thị là tầng lớp có nhu cầu cấp bách về nhà ở hơn cả nhưng cầu của họ trên thị trường chỉ giới hạn ở khả năng thanh toán thấp nên khu vực nhà ở tư nhân không hướng cung vào đáp ứng cầu này. Tuy vậy, khu vực nhà ở tư nhân luôn biểu hiện ưu thế là khu vực phát triển nhà ở có hiệu quả cao nhất cả về giá trị kinh tế và hiệu ích sử dụng. Chính vì vậy, nhiều nhà kinh tế cho rằng chìa khoá để giải quyết vấn đề nhà ở đô thị là phải khuyến khích phát triển khu vực tư nhân. Tuy nhiên, nếu cứ để thị trường tự điều tiết thì khu vực nhà ở tư nhân chỉ hướng vào cung nhà ở cho người giàu và vấn đề bất bình đẳng, vấn đề phân hoá và khoảng cách giữa người giàu và người nghèo ngày càng lớn. Để giải quyết những mâu thuẫn này, Chính phủ các nước thường điều tiết thị trường nhà ở tư nhân theo hai hướng. Thứ nhất, thực thi các chính sách nhằm hạn chế việc phát triển các khu nhà có diện tích lớn, giá trị cao; khuyến khích phát triển các khu nhà có diện tích nhỏ, giá thành hạ phù hợp với tầng lớp bình dân thông qua các quy định về tỷ lệ và mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và mật bằng xây dựng, các chính sách về thuế đối với thu nhập xây dựng nhà ở cao cấp có thu nhập cao. Thứ hai, Chính phủ tạo điều kiện để tầng lớp bình dân có thể tiếp cận được các khu vực nhà ở tư nhân qua chính sách cho vay vốn bằng việc thế chấp chính ngôi nhà của họ mua.

3.3.2.3. Khu vực nhà ở không chính thức

Khu vực nhà ở không chính thức (hay khu vực bình dân) là các hoạt động xây dựng nhà ở hoàn toàn độc lập với những khuôn khổ quy tắc của Chính phủ. Tham gia hình thành quỹ nhà ở không chính thức có thể bao gồm nhiều hoạt động xây dựng và phát triển nhà ở với mục đích, tính chất và phạm vi khác nhau. Một hình thức điển hình nhất của khu vực nhà ở không chính thức là các khu nhà ổ chuột của các tầng lớp dân nghèo không nghề nghiệp, xóm liều của những người lang thang không công ăn việc làm và không có nơi ở ổn định, của những người di dân tự do phiêu bạt. Khu vực nhà ở không chính thức cũng có thể do các chủ kinh doanh nhà đất xây dựng để bán cho những người không có đủ tiền để tiếp cận thị trường nhà ở chính thức. Trong những điều kiện luật pháp không được chặt chẽ rõ ràng, những quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà ở, nhất là về đất ở không được mở rộng và thông thoáng thì hoạt động kinh doanh nhà ở không chính thức càng phát đạt và là cơ hội làm giàu cho một nhóm người thâm tóm các thị trường đen này. Nhà ở không chính thức còn bao gồm các hoạt động xây dựng nhà ở tự phát của người dân với mục đích để ở nhưng chưa có đủ các điều kiện để được thừa nhận theo các quy định pháp lý. Như vậy khu vực nhà ở không chính thức là một nguồn cung nhà ở rất lớn, rất phong phú và đa dạng về cấp độ, tính chất và địa bàn. Tính chất không chính thức của khu vực cung này có thể do tính chủ quan của bản thân những người tham gia vào khu vực đó tạo ra,

song cũng có thể do những lý do khách quan như những quy định pháp lý của Chính phủ đặt người dân vào tình thế phải chấp nhận là nhà ở không chính thức. Ở hầu hết các nước đang phát triển, khu vực nhà ở không chính thức chiếm tỷ trọng đa phần trong nguồn cung nhà ở cho dân chúng. Khái niệm khu vực nhà ở không chính thức không hoàn toàn đồng nghĩa với nhà ở có chất lượng thấp, tồi tàn. Một thực tế là, ở nhiều nơi khu vực nhà ở không chính thức cũng cung cấp những khu nhà ở có chất lượng rất cao, có giá trị lớn, thậm chí còn cao hơn cả khu vực nhà ở công cộng. Những quy định về quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất không được rõ ràng, những quy định ngặt nghèo của Chính phủ thường buộc ngay cả những người có thu nhập cao, có khả năng thanh toán lớn cũng phải chấp nhận phát triển nhà ở không chính thức.

3.3.2.4. Mối quan hệ giữa các khu vực cung cấp nhà ở

Việc phân chia 3 khu vực cung cấp nhà ở nhiều khi chỉ mang tính chất tương đối. Trên thực tế việc phân định này thường là không rõ ràng. Chính vì vậy tồn tại một mối quan hệ và sự đan xen giữa các khu vực cung cấp nhà ở với nhau. Việc phân định khu vực nhà ở tư nhân với khu vực nhà ở không chính thức cũng tùy thuộc vào thái độ và quan niệm của Nhà nước. Một khu nhà ở hợp pháp được Nhà nước thừa nhận thì được coi thuộc khu vực tư nhân, song nếu Nhà nước không thừa nhận tính hợp pháp thì chính những nhà ở đó được xếp ngay vào danh mục nhà ở không chính thức. Giữa nhà ở tư nhân và nhà ở công cộng cũng không có ranh giới rõ ràng vì trong phần cấu thành của nhà ở tư nhân ít nhiều đều có sự kết tinh của các yếu tố đầu tư ngân sách và ngược lại.

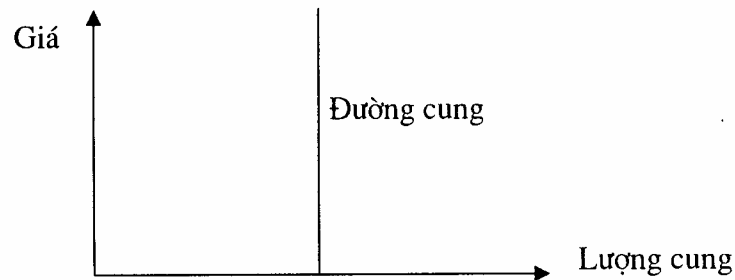
Giữa ba khu vực nhà ở cũng có sự đan xen và tác động qua lại với nhau trong việc tạo ra nguồn cung nhà ở cho thị trường nhà đất. Nếu như khu vực nhà ở tư nhân càng nhạy cảm với thị trường bao nhiêu, thì khu vực nhà ở công cộng lại dường như bàng quan lợi ích kinh tế trực tiếp từ kinh doanh nhà ở. Chính vì vậy, hai hình thức này mang tính bổ khuyết rất rõ nét về nguồn cung nhà đất. Khu vực nhà ở không chính thức phát triển không phải vì mục đích tham gia vào cung nhà ở trên thị trường mà chủ yếu là đáp ứng nhu cầu trực tiếp của người dân về nhà ở. Tuy vậy, sự phát triển khu vực nhà ở không chính thức vẫn có những tác động rất lớn đến cung nhà ở tư nhân và nhà ở công cộng. Sự cạnh tranh giữa các khu vực nhà ở trước hết về nguồn đất đai cho xây dựng nhà ở. Tiếp đến, sự thoả mãn nhu cầu về nhà ở của khu vực này có thể làm giảm cầu nhà ở thuộc khu vực khác. Một xã hội càng phát triển, cầu nhà ở càng hướng tới các tiêu chuẩn cao cấp và vì vậy cung nhà ở khu vực tư nhân càng có nhiều cơ hội phát triển, cung nhà ở phi chính thức càng giảm dần.

3.3.3. Độ co giãn của cung và sự dịch chuyển đường cung nhà đất

3.3.3.1. Độ co giãn của cung về nhà đất

Sự thay đổi về cung trước hết bắt nguồn từ sự thay đổi của sản xuất. Đất đai có

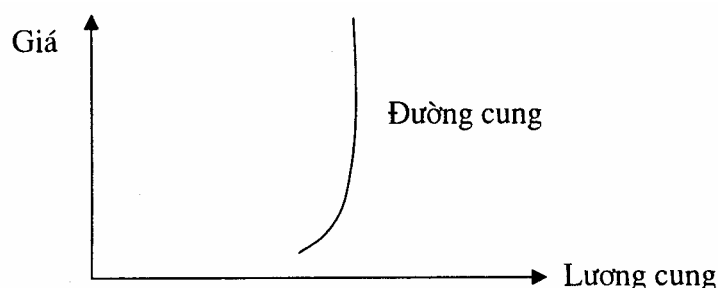
nguồn gốc từ tự nhiên. Cho dù các yếu tố sản xuất có thay đổi theo chiều hướng nào thì số lượng đất đai vẫn không thay đổi.



Đồ thị 3.6. Mức cung cố định với mọi mức giá thay đổi

Như 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.

Quy luật chung của cung là lượng cung hàng hoá tăng lên khi giá cả hàng hoá đó tăng lên. Quy luật này sẽ vận động như thế nào đối với cung hàng hoá là nhà đất? Tổng cung đất đai nói chung là một đường hoàn toàn không co giãn, song nói chung đó chưa phải là cung đất đai với tư cách là hàng hoá. Trong những giới hạn và phạm vi nhất định, quy luật về mối quan hệ giữa cung với giá cả vẫn diễn ra theo xu hướng diễn biến của các hàng hoá nói chung. Khi giá cả trao đổi đất đai tăng lên, người ta có thể sẵn sàng đầu tư nhiều hơn để khai phá cải tạo các vùng đất hoang hoá, không cần thành đất đai dùng cho sản xuất nông, lâm nghiệp. Khi giá cả trao đổi đất đai cho xây dựng tăng lên, người ta sẵn sàng chấp nhận rủi ro, trả giá với các hành động bất hợp pháp để tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai thành đất dùng cho xây dựng và cung về nhà đất phi chính thức tăng lên một cách đáng kể.



Đồ thị 3.7. Mức cung thay đổi khi giá thay đổi

Như vậy, trong những phạm vi và hoàn cảnh nhất định cung về nhà đất là một hàm co giãn đối với giá cả. 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.

Độ co giãn của cung về nhà ở đối với giá cả thường lớn hơn là độ co giãn của

cung về đất đai, song cũng không hoàn toàn tách rời quan hệ với cung về đất đai. Hơn nữa, những nhà ở đã xây dựng dù giá cả có giảm xuống cũng không thể bỏ hoang hoặc cho vào dự trữ vì lượng vốn ứ đọng quá lớn. Vì vậy, sự thay đổi về lượng cung nhà ở thường lạc hậu hơn sự thay đổi về giá cả nên nhìn chung độ co giãn của cung nhà ở đối với giá cả thường không vượt quá độ co giãn đơn vị. Giữa các loại nhà ở cũng có độ co giãn khác nhau đối với giá cả. Các dạng nhà ở phi chính thức là nhóm có độ nhạy cảm nhất đối với giá cả nên độ co giãn là tương đối cao do sự tăng thêm cả lượng cung nhà đất bất hợp pháp trên thị trường và việc tự xây dựng cải tạo nhà ở.

Trong quan hệ đối với giá cả, độ co giãn của cung nhà ở nhạy cảm nhiều hơn đối với sự thay đổi của giá cả các yếu tố sản xuất, đặc biệt là giá đất xây dựng nhà ở. Sự tăng giá đất đai xây dựng và giá cả nguyên vật liệu xây dựng là một tác nhân làm giảm đáng kể việc cung nhà ở nhất là các loại nhà ở cao cấp, sử dụng nhiều diện tích và không gian cũng như vật liệu xây dựng. Trong những trường hợp đó, cầu về nhà ở vẫn tiếp tục tăng lớn là yếu tố kích thích làm tăng cung các loại nhà ở không sử dụng nhiều diện tích không gian như các khu nhà ở cao tầng. Sự tăng giá cả của đất đai xây dựng cũng là tác nhân kích thích sự gia tăng cung nhà ở phi chính thức, vì trong bối cảnh đó sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất đai bất hợp pháp là nguồn sinh lợi cao cho những người kinh doanh nhà đất phi chính thức.

Độ co giãn về cung nhà đất cũng nhạy cảm đối với sự phát triển của tiến bộ khoa học - kỹ thuật trong các lĩnh vực cải tạo đất và công nghệ xây dựng. Những tiến bộ này có thể cho phép khai thác thêm các quỹ đất đai chưa sử dụng thành các vùng đất có thể sử dụng tốt cho các lĩnh vực sản xuất của khu vực I. Những thành tựu về kỹ thuật xây dựng có thể làm thay đổi căn bản phương thức thi công, tính bền vững và nâng cao khả năng thích ứng. Do vậy, cung về nhà ở cũng có sự thay đổi đáng kể về lượng cung, phạm vi và địa bàn cung và nhất là chủng loại và chất lượng nhà ở

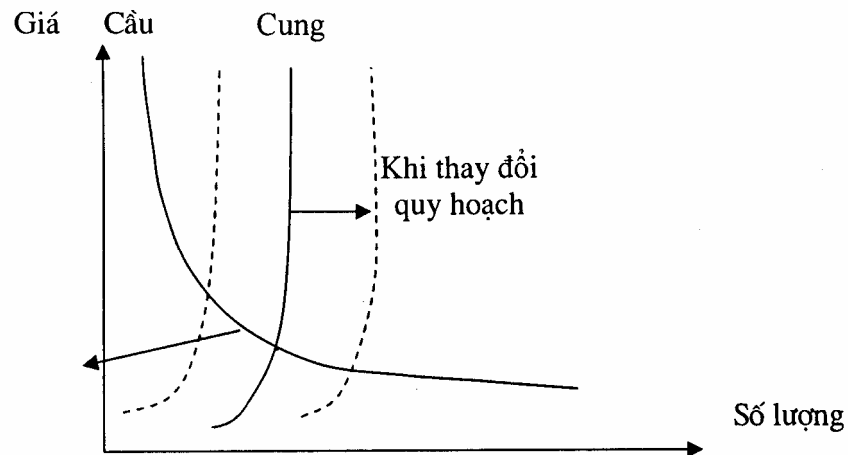
3.3.3.2. Sự dịch chuyển đường cung nhà đất

Khi không có những thay đổi về các tác nhân của cung về nhà đất thì lượng cung sẽ vận động trên đường cung định trước. Vì cầu nhà ở có độ co giãn cao đối với giá cả nên đường cầu thường có độ dốc nhỏ. Vì vậy, trong khi cung 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.

Có nhiều nhân tố tác động làm đường cung dịch chuyển hẳn một bước qua trái hoặc phải. Trong những trường hợp đó, sự thay đổi về cầu sẽ không theo kịp và do vậy thường tạo ra những thay đổi đáng kể về giá cả nhà đất.

Trong những trường hợp các nhân tố tác động đến cung thay đổi thì lượng cung thay đổi căn bản thông qua sự dịch chuyển đường cung. 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 tập trung chế độ xây dựng nhà ở

như cấp phép xây dựng, các quy định về tiêu chuẩn hoá xây dựng nhà ở và đất ở v v . thường làm cho đường cung dịch chuyển về bên trái. Ngược lại, việc mở rộng quy hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ làm đường cung dịch chuyển về bên phải. Chính vì vậy sự can thiệp có hiệu lực nhất của Chính phủ vào thị trường nhà đất là sự can thiệp vào những thể chế làm thay đổi đường cung Trong nhiều trường hợp, những ràng buộc quá khắt khe của Chính phủ trong bối cảnh lỏng lẻo của luật pháp đã tạo ra sự khan hiếm về cung một cách hình thức và tạo ra những kẽ hở cho những kẻ đầu cơ và kinh doanh nhà ở phi chính thức.



Đồ thị 3.8. Sự dịch chuyển cung nhà đất

Sự phát triển của kết cấu hạ tầng và các điều kiện tiếp cận cũng thường dẫn đến những sự thay đổi làm dịch chuyển đường cung nhà đất. Sự dịch chuyển này thường tác động rất lớn đến cung về nhà đất được tiêu chuẩn hoá thuộc khu vực công cộng và khu vực tư nhân, đồng thời nó cũng làm giảm đi tỷ lệ diện tích nhà ở chuột và các xóm liêu.

Mặc dù cung về nhà đất nói chung luôn có xu hướng làm dịch chuyển đường cung về bên trái, song trong bối cảnh đường cầu cũng luôn luôn tăng lên và thậm chí tăng còn nhanh hơn, thường xuyên hơn so với sự gia tăng về cung nên sự dịch chuyển đường cung so với đường cầu chỉ là tương đối và có tính thời điểm. Do vậy, mặc dù đường cung có xu hướng dịch chuyển sang trái song sự giảm giá nhà đất chỉ là tạm thời, thị trường nhanh lấy lại cân bằng cung cầu và giá nhà đất tăng lên là một xu hướng bền vững.

Bên cạnh các hoạt động xây dựng mới làm tăng cung về nhà ở, những khu nhà ở hết hạn sử dụng, các tác nhân của thiên tai cũng làm cho cung nhà ở giảm đi. Tuy nhiên những tác động này thường diễn ra cùng với việc đầu tư xây dựng mới và do vậy sự giảm đi của quỹ nhà ở loại này thường làm tăng cung về nhà ở có chất lượng cao hơn.

Đầu tư xây dựng phát triển kinh doanh nhà ở là một dạng đầu tư dài hạn với lượng vốn huy động rất lớn. Sự mất cân bằng trên thị trường nhà ở thường xảy ra theo

xu hướng cầu lớn hơn cung nên kinh doanh nhà ở thường có được mức lợi nhuận rất cao và luôn có sức hấp dẫn các nhà đầu tư bất động sản. Trong điều kiện nền kinh tế đang tăng trưởng cao, mức tăng cung về nhà đất thường không theo kịp mức tăng cầu về nhà ở do khả năng thanh toán của người dân được nâng lên khi đời sống kinh tế được cải thiện. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn khủng hoảng và đình trệ, các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản thường rơi vào tình trạng bế tắc và có nhiều nguy cơ đe dọa. Giữa việc tăng đầu tư quá mức cho kinh doanh bất động sản và tình trạng phát triển kinh tế cũng có quan hệ hết sức mật thiết với nhau. Khi cầu tăng cao, các nhà đầu tư đua nhau tăng mức đầu tư để tăng cung, điều đó cũng tạo ra nguy cơ thu hút lượng vốn quá lớn của nền kinh tế đang tăng trưởng vào khu vực không sinh lợi vật chất tạo ra sự mất cân đối trong đầu tư xã hội, là nguyên nhân dẫn đến khủng hoảng. Khi nền kinh tế rơi vào tình trạng khủng hoảng, cầu nhà đất coi như bằng không dẫn đến sự khủng hoảng tất yếu của thị trường nhà đất. Do vậy Nhà nước phải hướng kiểm soát thị trường nhà đất vào kiểm soát về cung nhà đất.

3.4. QUAN HỆ CUNG CẦU VÀ GIÁ CẢ TÀI SẢN NHÀ ĐẤT

Khi phân tích quan hệ về cung và cầu chúng ta thường coi cung và cầu là hàm số của giá. Cung, cầu có thể cân bằng ở bất cứ thời điểm nào và chúng ta có giá cân bằng. Nếu các yếu tố khác không đổi, một sự tăng lên của cầu hay giảm xuống của cung sẽ làm giá tăng lên và ngược lại sự giảm của cầu hoặc tăng lên của cung sẽ làm cho giá giảm xuống. Do đó trong thị trường cạnh tranh thì giá cả điều tiết lượng cung và cầu.

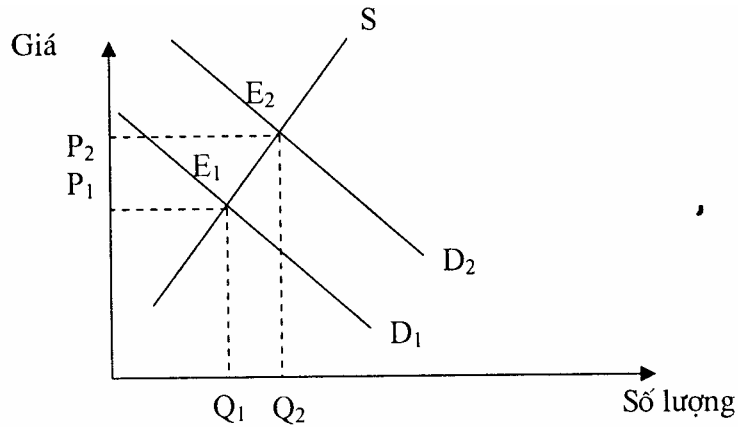
Tuy nhiên sự thay đổi của giá nhiều hay ít do thay đổi lượng cung và cầu còn phụ thuộc vào độ co giãn của cung và cầu theo giá. Nếu cung co giãn nhiều thì một sự thay đổi trong lượng cầu cũng sẽ chỉ làm cho giá thay đổi rất nhỏ và cân bằng có thể nhanh chóng đạt được bởi sự gia tăng mở rộng của cung. Ngược lại cung ít co giãn đối với giá thì một sự thay đổi nhỏ trong lượng cầu sẽ làm cho giá thay đổi mạnh và cân bằng không thể đạt được một cách nhanh chóng bởi vì việc tăng lên của cung không theo kịp với cầu.

Nếu cầu có độ co giãn lớn thì một sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm cho lượng cầu gia tăng (hoặc giảm đi) một cách nhanh chóng và giá cả ít biến động, nhưng nếu cầu ít co giãn và mỗi sự thay đổi trong lượng cung sẽ làm cho cầu ít thay đổi và giá cả sẽ biến động mạnh.

Đây là mối quan hệ mang tính quy luật giữa cung và cầu đối với mọi hàng hoá và dịch vụ, nhưng để thấy được sự vận động của nó trong thị trường nhà đất chúng ta cần phải xem xét đặc tính và những nhân tố cụ thể ảnh hưởng đến lượng cung và cầu đối với tài sản nhà đất.

Ngoài yếu tố về giá, cung tài sản nhà đất còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác như: quỹ đất đai trong quy hoạch của Chính phủ, sự phát triển cơ sở hạ tầng, các yếu tố đầu vào của phát triển nhà, chính sách và luật pháp. Còn cầu tài sản nhà đất

chịu ảnh hưởng của các yếu tố như sự tăng trưởng dân số và nhu cầu phát triển, sự thay đổi về tính chất và mục đích sử dụng đất đai, sự thay đổi của thu nhập và việc làm, quá trình đô thị hoá, những chính sách của Chính phủ. Sự thay đổi của bất cứ yếu tố nào trong những yếu tố trên cũng có thể ảnh hưởng đến lượng cung hoặc lượng cầu, làm cung hoặc cầu chuyển dịch và giá cân bằng trên thị trường tài sản nhà đất sẽ thay đổi (tăng lên hoặc giảm đi).



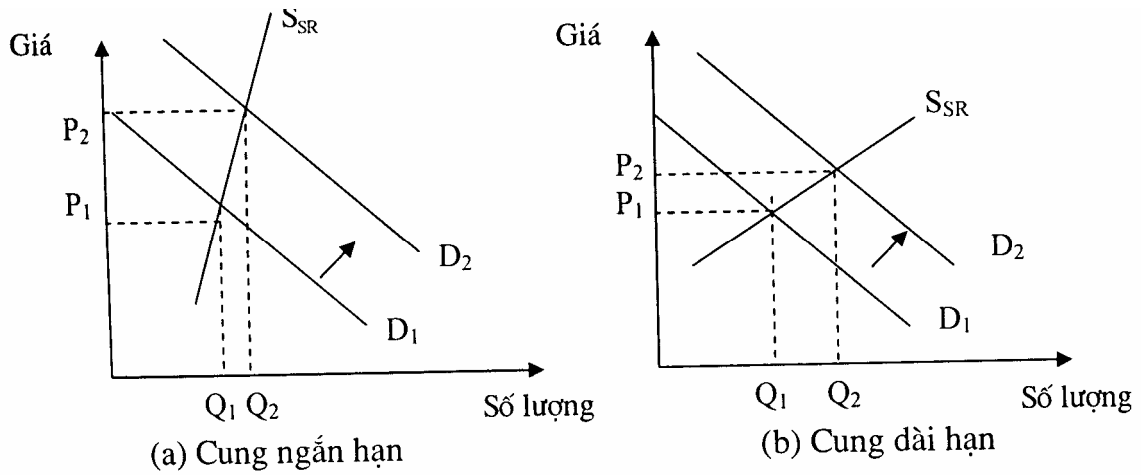
Đồ thị 3.9. Quan hệ cung cầu

Đối với thị trường nhà đất, tổng cung đất đai cho tất cả các mục đích là cố định, mặc dù việc cải tạo đất có thể làm gia tăng cung cận biên trong tổng cung. Song cung không nhất thiết cố định cho loại sử dụng cụ thể, nhưng tổng cung đất là cố định và việc hạn chế bằng kiểm soát quy hoạch có ảnh hưởng đến giới hạn cung đất bổ sung cho những mục đích sử dụng cụ thể. Việc xây dựng nhà thường không thể thực hiện một cách nhanh chóng và việc tăng cung một loại tài sản nhà đất cụ thể thường chiếm nhiều thời gian. Như vậy cung trong thị trường nhà đất không thể phản ứng một cách nhanh chóng đối với sự thay đổi của cầu. Do đó cung ít co giãn hơn so với cầu.

Khi lượng cầu nhà đất tăng làm đường cầu dịch chuyển từ D1 đến D2, cân bằng chuyển dịch từ E1 đến E2, do cung ít co giãn đối với giá nên làm cho giá tăng mạnh.

Mối quan hệ của cung và cầu tài sản nhà đất còn phụ thuộc vào thời gian. Trong ngắn hạn, cung một loại nhà đất cụ thể có thể hoàn toàn không co giãn, ví dụ nhà ở cho thuê. Do có một số lượng nhà cho thuê cố định trong một thành phố, nếu thời hạn hết sức ngắn thì sự tăng cầu chỉ đẩy tiền thuê lên cao. Với thời hạn dài hơn và nếu không có chính sách kiểm soát giá cho thuê nhà của Chính phủ, tiền thuê nhà cao hơn sẽ khuyến khích người ta sửa sang những ngôi nhà hiện có và xây dựng thêm những ngôi nhà mới để cho thuê, do đó lượng cung sẽ tăng lên và giá thuê nhà sẽ giảm xuống.

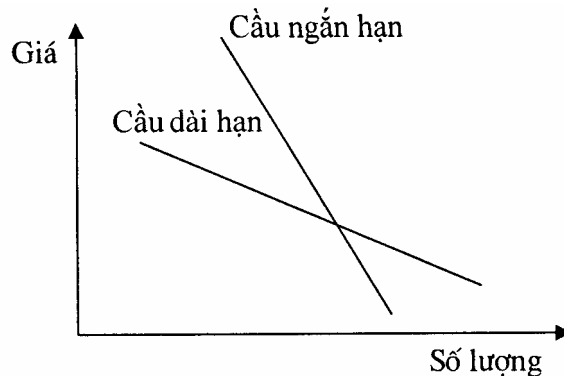
Như vậy đối với tài sản nhà đất, cung ngắn hạn thường ít co giãn hơn cung trong dài hạn và bất cứ thay đổi trong lượng cầu (tăng hoặc giảm) cũng làm cho giá cả nhà đất trong ngắn hạn thay đổi mạnh hơn trong dài hạn.



Đồ thị 3.10. Mức độ thay đổi của cung ngắn hạn và dài hạn

Khi cầu tăng, trong ngắn hạn (a) cung tài sản nhà đất ít co giãn, giá cả tăng mạnh. Trong dài hạn (b) cung co giãn nhiều hơn cung ngắn hạn, giá tăng ít so với ngắn hạn.

Tài sản nhà đất là hàng tiêu dùng lâu bền, nên tổng dự trữ của nó trong tay người tiêu dùng tương đối lớn so với sản lượng sản xuất hàng năm. Do vậy một sự thay đổi nhỏ trong tổng dự trữ mà người tiêu dùng muốn nắm giữ cũng có thể gây ra một tỷ lệ phần trăm thay đổi lớn trong lượng mua của họ. Khi giá nhà đất tăng, nhiều người sẽ trì hoãn việc mua của mình, do vậy cầu giảm mạnh. Tuy nhiên, trong dài hạn, nhà cửa cũ nát, hao mòn không thể sử dụng được nữa và cần phải được thay thế, nên cầu hàng năm lại tăng lên. Vì vậy độ co giãn đối với giá của cầu nhà đất trong dài hạn ít hơn trong ngắn hạn. Điều này trái ngược với phần lớn các hàng hoá thông thường khác. Hình dưới đây minh hoạ độ co giãn của cầu nhà đất dài hạn và ngắn hạn.



Đồ thị 3.11. Cầu thay đổi trong ngắn hạn và dài hạn

Giá trị cân bằng trong thị trường nhà đất không chỉ phụ thuộc vào sự thay đổi trong lượng cung và cầu mà còn phụ thuộc nhiều vào độ co giãn của chúng. Trong dài hạn, độ co giãn của cầu và cung đều lớn, nên một sự thay đổi nhỏ trong lượng cung sẽ làm thay đổi mạnh trong lượng cầu và do đó giá cả cân bằng sẽ ít thay đổi. Tuy nhiên, lượng tích trữ của người tiêu dùng về nhà đất lớn nên hàng năm lượng nhà đất hao mòn, cũ nát phải thay thế vẫn lớn hơn trong ngắn hạn.

Độ co giãn của cầu đối với thu nhập trong ngắn hạn cũng khác so với trong dài

hạn. Đối với tài sản nhà đất nếu tổng thu nhập tăng thì sẽ có nhiều người có nhu cầu

mua sắm nhà mới. Cuối cùng, sau khi người tiêu dùng đã mua sắm được một lượng nhà ở mong muốn, thì việc mua sắm nhà mới chủ yếu để thay thế những ngôi nhà cũ Rõ ràng độ co giãn của cầu theo thu nhập trong ngắn hạn sẽ lớn hơn nhiều so với độ co giãn này trong dài hạn. Độ co giãn của cầu theo giá và theo thu nhập còn tùy thuộc vào nơi ở, các nhóm dân cư v.v... Điều này sẽ có ảnh hưởng đến quan hệ cung cầu và giá cả cân bằng tại những thời điểm khác nhau.

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

3.5.1. Quy luật khan hiếm

Việc dân số gia tăng nhanh đồng nghĩa với việc tăng nhu cầu, đây chính là hai cơ sở dẫn đến trình trạng khan hiếm tài nguyên diễn ra sau này. Do vậy, phải nghiêm túc và cố gắng thực hiện tốt nhất việc lựa chọn giải pháp kinh tế tối ưu, khi đặt vấn đề lựa chọn phải luôn nhớ đến vấn đề giới hạn của nguồn lực, sự khan hiếm và cạn kiệt của tài nguyên.

Theo lý thuyết, cả kinh tế vĩ mô và vi mô đều liên quan đến sự lựa chọn, vì vậy việc lựa chọn sẽ càng khó khăn khi nguồn lực khan hiếm, đặc biệt là với tương lai sau này.

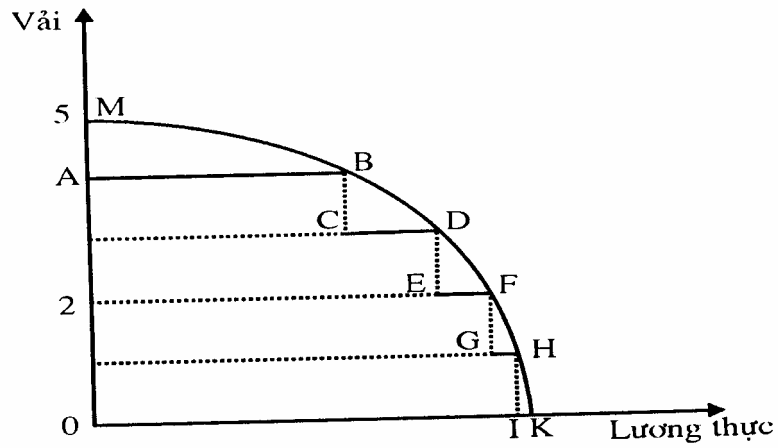
3.5.2. Quy luật hiệu suất biên giảm dần

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

Nhiều người nghĩ rằng, khi tăng đồng bộ tất cả các nguồn lực và yếu tố đầu vào, sản lượng đầu ra sẽ tăng tương ứng theo tỷ lệ nào đó. Nhưng thực tế cho thấy, đến một giới hạn nhất định, mức tăng sản lượng đầu ra sẽ giảm dần.

3.5.3. Quy luật chi phí cơ hội gia tăng

Quy luật này thể hiện rõ khi nguồn lực của sản xuất có giới hạn. Ví dụ, với ngân sách có hạn, chúng ta phải sử dụng để sản xuất lương thực và vải cung cấp cho nhu cầu ăn, mặc của dân. Dựa trên công nghệ sản xuất, điều kiện đất đai và các yếu tố khác, người ta đã tìm được một đường giới hạn khả năng sản xuất đối với hai mặt hàng này. Các điểm trên đường này chỉ ra lượng lương thực (hoặc vải) tối đa sản xuất được khi cố định sản xuất lương thực (vải) ở một mức nào đó.



Hình 3.12. Minh họa quy luật chi phí cơ hội gia tăng

Giả sử ban đầu toàn bộ tiền đều được sử dụng để sản xuất lương thực (điểm Kì ở đồ thị 3.12, bây giờ ta bớt lương thực để sản xuất một đơn vị vải (điểm H), tiếp tục sản xuất thêm một đơn vị vải nữa ta sẽ được các điểm lần lượt là: F, D, B, M. Chi phí cơ hội cho sản xuất đơn vị vải đầu tiên là độ dài Kì, đó chính là lượng lương thực bị bớt để sản xuất đơn vị vải đó. Nếu sản xuất thêm một đơn vị vải nữa thì chi phí cơ hội của đơn vị thứ hai là HG và các đơn vị tiếp theo sẽ là FE, DC, BA. Từ hình 3.12 cho thấy $KI < HG < FE < DC < BA$, nghĩa là chi phí cơ hội cho sản xuất vải ngày một tăng. Nói cách khác, muốn sản xuất thêm một đơn vị vải mặc phải hy sinh một lượng sản xuất lương thực ngày một nhiều hơn, đó chính là quy luật chi phí cơ hội gia tăng.

Chương IV

PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ ĐẤT

Đất đai giữa các vùng trong một quốc gia hoặc giữa các quốc gia đều có sự khác nhau trên nhiều khía cạnh như vị trí tương đối, tính chất đất khả năng sử dụng, hàm lượng chất hữu ích có trong đất, về điều kiện sản xuất kinh doanh khác v.v... Do đó mà kết quả cũng như hiệu quả kinh tế thu được trên đất cũng sẽ khác nhau (với cùng mức chi phí, trình độ công nghệ). Khi nghiên cứu về kinh tế các nguồn lực nói chung và kinh tế đất nói riêng chúng ta cần phải xem xét trên nhiều khía cạnh khác nhau để đánh giá đúng đắn kết quả và hiệu quả của việc sử dụng nguồn lực này. Nhiều phương pháp khác nhau đã được áp dụng và có thể áp dụng được trong nghiên cứu và phân tích nguồn lực đất. ở đây chúng ta có thể chia ra làm 2 nhóm: 1) Nhóm phương pháp nghiên cứu vĩ mô như GIS, ảnh viễn thám; 2) Nhóm các phương pháp nghiên cứu phân tích vi mô như lợi thế so sánh, các phương pháp định lượng và áp dụng các mô hình toán học v.v...

Trong chương này chúng ta sẽ lần lượt làm quen và giới thiệu về các phương pháp đó và khả năng ứng dụng của chúng.

Trong các học thuyết về thương mại quốc tế, người ta chia lợi thế thành hai dạng: lợi thế tuyệt đối và lợi thế tương đối (hay lợi thế so sánh).

4.1. LỢI THẾ TUYỆT ĐỐI

Để hiểu được lợi thế tuyệt đối gắn liền với đất đai, hãy xem xét một số ví dụ về sản xuất nông nghiệp - một ngành mà đất đai là tư liệu sản xuất chủ yếu và không thể thiếu được.

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 khác nhau 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 thì quốc gia A có chi phí sản xuất 1 đơn vị sản phẩm gạo ít hơn so với quốc gia B do vậy 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. Cũng có thể ở một vùng hay một nước có lợi thế tuyệt đối đối

với một sản phẩm nào đó thì chi phí sản xuất ra sản phẩm ở đó rẻ hơn so với các vùng hoặc nước khác.

Như vậy chúng ta có thể định nghĩa lợi thế tuyệt đối về sản xuất sản phẩm là do điều kiện tự nhiên hoặc cũng có thể là do các tác động nhân tạo của quốc gia đưa lại. Những lợi thế do điều kiện tự nhiên hoặc điều kiện sản xuất thuận lợi hơn làm cho việc sản xuất các sản phẩm hàng hoá ở nước đó hay vùng đó có giá thành rẻ hơn so với các nước khác, vùng khác.

Lợi thế tuyệt đối do những điều kiện tự nhiên sản xuất thuận lợi hơn là cơ sở ban đầu cho thương mại quốc tế. Tuy nhiên trong quá trình phát triển của thương mại quốc tế, vai trò của lợi thế tuyệt đối ngày càng giảm dần. Đặc biệt trong bối cảnh quốc tế hoá các quan hệ kinh tế như hiện nay. Xu thế đó đã làm cho thương mại không bị giới hạn nhờ lợi thế tuyệt đối giữa các nước phát triển với các nước đang phát triển - những nước mà hầu hết các sản phẩm nói chung và sản phẩm nông nghiệp nói riêng sản xuất ra đều không có lợi thế tuyệt đối so với các nước phát triển. Nền thương mại hiện nay chủ yếu dựa trên cơ sở lợi thế tương đối.

4.2. LỢI THẾ TƯƠNG ĐỐI

Thuyết lợi thế tương đối tồn tại ở nơi mà chi phí cơ hội để sản xuất những mặt hàng khác nhau ở mỗi nước (mỗi vùng) thì khác nhau. Thuyết lợi thế tương đối (lợi thế so sánh) được nhà kinh tế học người Anh David Ricardo đề ra vào năm 1817. Chi phí cơ hội của mỗi sản phẩm là giá trị những sản phẩm khác mà người ta phải từ bỏ để làm thêm một đơn vị sản phẩm hiện có. Chi phí cơ hội cho ta biết chi phí tương đối để làm ra các sản phẩm khác nhau.

Ví dụ: Có hai khu vực (hai nước) sản xuất hai sản phẩm thì lợi thế tương đối chỉ tồn tại nếu chi phí cơ hội cận biên để sản xuất ra một trong hai sản phẩm ở hai khu vực (hai nước) là khác nhau. Trong trường hợp đó, mỗi khu vực sẽ có lợi thế tương đối ở một trong hai sản phẩm và sẽ kiếm được lời bằng chuyên môn hoá sản xuất sản phẩm này và bán đi một sản phẩm ấy để đổi lấy sản phẩm kia.

Như vậy nội dung của thuyết lợi thế tương đối là: các vùng (hay các nước) chuyên môn hoá trong việc sản xuất và xuất khẩu các sản phẩm mà họ làm ra với chi phí cơ hội thấp hơn so với các vùng khác (hay nước khác).

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

- 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 và tài nguyên được sử dụng hết.

- Trong thương mại không có chi phí vận chuyển và chi phí giao dịch thị trường luôn luôn có cạnh tranh.

Tuy nhiên trong các điều kiện đó không nhất thiết phải có điều kiện về chi phí sản xuất của đơn vị sản phẩm không biến đổi theo sản phẩm, chi phí vận chuyển và chi phí giao dịch không có trong thương mại.

Để hiểu được thuyết lợi thế tương đối, có thể xem ví dụ đơn giản sau đây: Có hai loại sản phẩm nông nghiệp là lúa và ngô. Với hai vùng sản xuất là A và B (hay quốc gia). Vùng B ở vào lợi thế không thuận lợi nên năng suất cây trồng ở vùng B thấp hơn vùng A.

Mỗi vùng dành ra 10.000 ha đất để sản xuất một loại sản phẩm, năng suất cây trồng ở hai vùng như sau:

	Vùng A	Quốc gia B
Ngô	2tấn/ha	1,2tấn/ha
Lúa	4tấn/ha	2tấn/ha

Giả dụ hai vùng không có sự trao đổi với nhau, sản xuất để tự tiêu dùng. Bởi vậy nếu để đảm bảo số sản phẩm (lúa, ngô) cho nhu cầu tiêu dùng với năng suất như đã cho, diện tích đất đai mỗi vùng sẽ phải dành ra để sản xuất lúa, ngô và sản lượng sản phẩm có thể sản xuất được như sau:

Bảng 4.1. Diện tích và sản lượng lúa, ngô của 2 vùng khi tự sản xuất

Vùng	Diện tích (ha)		sản lượng (tấn)	
	Lúa	Ngô	Lúa	Ngô
Vùng A	5.000	5.000	20.000	10.000
Vùng B	7.000	3.000	14.000	3.600
Cả 2	12.000	8.000	34.000	136.000

Khi xét về lợi thế tuyệt đối ta thấy vùng A có lợi thế tuyệt đối cả về hai loại sản phẩm lúa và ngô. Giả dụ 2 vùng có sự thay đổi về mặt cơ cấu diện tích đất đai: vùng B dành toàn bộ diện tích đất đai để trồng ngô (10.000 ha) còn vùng A dành 90% đất đai để trồng lúa (9.000 ha) và 10% để trồng ngô (1.000 ha). Ta sẽ có diện tích và sản lượng lúa và ngô ở hai vùng như sau:

Bảng 4.2. Diện tích và sản lượng lúa, ngô của 2 vùng khi có trao đổi

Vùng	Diện tích (ha)		Sản lượng (tấn)	
	Lúa	Ngô	Lúa	Ngô
Vùng A	9.000	1.000	36.000	2.000
Vùng B	0	10.000	-	12.000
Cả 2 vùng	9000	11.000	36.000	14.000

Nếu cả hai vùng có sự trao đổi sản phẩm cho nhau thì vùng A sẽ còn dư 16.000 tấn lúa (36.000 tấn - 20.000 tấn) để trao đổi với vùng B và lượng lương thực của hai vùng tăng lên 2.000 tấn (36.000 tấn - 34.000 tấn). Vùng B còn dư 8.400 tấn ngô để trao đổi với vùng A (12.000 tấn - 3.600 tấn) và lượng ngô cả hai vùng cũng tăng lên 400 tấn (14.000 tấn - 13.600 tấn).

Hai vùng A và B dùng lúa và ngô để trao đổi cho nhau, bởi vì đối với vùng A chi phí cơ hội để sản xuất lúa thấp hơn chi phí cơ hội để sản xuất ngô (2/4 đối với lúa và 1,2/2 đối với ngô) so với vùng B. Ta nói vùng A có lợi thế tương đối để sản xuất lúa so với sản xuất ngô.

Ngược lại đối với vùng B, chi phí cơ hội đối với sản xuất ngô lại thấp hơn chi phí để sản xuất lúa (2/1,2 đối với chi phí sản xuất ngô và 4/2 chi phí cơ hội đối với sản xuất lúa) so với vùng A. Ta nói vùng B có lợi thế tương đối về sản xuất ngô so với sản xuất lúa.

4.3. VẬN DỤNG LÝ THUYẾT LỢI THẾ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Có thể nói mọi hoạt động sản xuất kinh doanh có liên quan đến sử dụng đất đai có thể vận dụng lý luận về địa tô thì đều có thể sử dụng lý thuyết lợi thế trong phân tích nghiên cứu. Đương nhiên như đã nói, mức độ vận dụng tùy thuộc vị trí của đất đai trong hoạt động kinh doanh. Các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nông nghiệp, công nghiệp, xây dựng, lựa chọn vị trí của các khu công nghiệp, khu chế xuất v.v. đều có thể vận dụng lý thuyết lợi thế trong quản lý.

Trong sản xuất nông nghiệp, đất đai là tư liệu chủ yếu và không thể thay thế.

Đối với Việt Nam, để có điều kiện hội nhập vào nền kinh tế thế giới, trước hết cần phải tranh thủ khai thác địa tô chênh lệch I để tạo ra lợi thế tuyệt đối trong giao thương quốc tế. Ngay ở thị trường nội địa, các vùng đất khác nhau cần có sự bố trí sản xuất phù hợp để tạo ra lợi thế. Bởi vì trong phân lý luận về địa tô, ta khẳng định một thửa đất có thể không có địa tô - không có lợi thế, trở thành đất có địa tô - có lợi thế nếu có sự bố trí sản xuất phù hợp. Theo nghĩa đó thì việc quy hoạch sử dụng đất đai các loại sẽ có ý nghĩa rất quan trọng để tạo ra lợi thế cho từng vùng cũng như cả nước.

Bố trí sản xuất hợp lý là sự kết hợp khai thác cả địa tô chênh lệch I và địa tô chênh lệch II. Về lâu dài, sau biện pháp bố trí sản xuất hợp lý là biện pháp thâm canh để duy trì địa tô chênh lệch I, tạo ra địa tô chênh lệch II. Điều đó cho phép duy trì được tính bền vững của lợi thế trong nông nghiệp. Tính bền vững đó được thể hiện về mặt sinh thái, tiếp đó là duy trì được lợi thế với vùng khác, quốc gia khác. Địa tô đất đai còn do vị trí tương đối của đất đai chi phối. Trong quan hệ vị trí giữa đất đai với điều kiện khác thì đất là yếu tố không thể di chuyển, trái lại các yếu tố khác có thể thay đổi bởi con người. Điều này cũng có nghĩa là con người có thể tạo ra vị trí thuận lợi tương đối của đất đai bằng cách xây dựng các cơ sở hạ tầng như giao thông, cảng khẩu... gần với các vùng đất đai đó. Vì vậy, có thể tạo ra lợi thế cho đất đai dù đất đó là đất nông nghiệp, khu công nghiệp hay đất đô thị.

4.4. CHI PHÍ CƠ HỘI TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

4.4.1. Chi phí cơ hội

Chi phí cơ hội là một thuật ngữ được sử dụng để xem xét khả năng lựa chọn trong các quyết định sản xuất. Chi phí cơ hội để đầu tư vào một dự án A nào đó bao gồm giá trị tối đa của các dự án khác có thể được đầu tư nếu chúng ta không dùng các nguồn lực để đầu tư vào dự án A đó.

- Đối với nhà sản xuất: chi phí cơ hội là việc quyết định sử dụng tài nguyên cho mục đích này thay vì mục đích khác.

- Đối với người tiêu dùng: chi phí cơ hội để tiêu thụ sản phẩm A là sự hy sinh tiêu thụ sản phẩm B. Ví dụ cá nhân quyết định mua chiếc Honda Dream thì sự chi phí cơ hội của họ là sự hy sinh khoản tiền để mua chiếc Honda Future.

- Đối với Chính phủ: chi phí cơ hội của một chính sách nhất định nào đó là giá trị thực của các chính sách khác mà lẽ ra Chính phủ có thể theo đuổi. Ví dụ, chi phí cơ hội của việc khắc phục sau trận lũ lụt Đồng bằng sông Cửu Long năm 2000 là sự hy sinh các khoản tài chính lẽ ra được dùng để xây dựng một trung tâm khoa học ngang tầm cỡ quốc tế.

Như vậy, chi phí cơ hội là một khái niệm của kinh tế học vi mô, cho phép nhà sản xuất, các doanh nghiệp lựa chọn ngành sản xuất nào hợp lý nhất và có hiệu quả nhất. Nó được kết hợp với thuyết lợi thế so sánh để lựa chọn ngành sản xuất. Khi một nhà sản xuất, nhà kinh doanh muốn chuyển từ ngành sản xuất này sang ngành sản xuất khác phải tính đến chi phí cơ hội. Trong việc sử dụng đất, ứng dụng khái niệm chi phí cơ hội để bố trí sử dụng các loại đất hợp lý nhất hoặc chuyển đổi từ một loại đất này sang một loại đất khác về mục đích sử dụng.

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 có thể sản xuất được trên diện tích đất đai đã phải bỏ đi để sản xuất loại sản phẩm A. Thông thường khi có nhiều loại sản phẩm có thể cùng sản xuất được thì người ta sẽ sử dụng loại sản phẩm nào có giá

trị hoặc sản lượng cao nhất để so sánh tính ra chi phí cơ hội.

Ví dụ: Chi phí cơ hội để sản xuất mía trên một diện tích đất đai nào đó chẳng hạn đang sản xuất lúa chính là sản lượng lúa hoặc giá trị sản lượng lúa thu được trên diện tích sẽ trồng mía. Người sản xuất chuyển diện tích trồng lúa sang trồng mía thì giá trị sản lượng thu được của mía phải bằng hoặc lớn hơn giá trị sản lượng lúa. Trong trường hợp ấy việc chuyển diện tích đất đai từ trồng lúa sang trồng mía mới có ý nghĩa.

4.4.2. Vấn đề chuyển mục đích sử dụng đất

Đất đai được sử dụng cho nhiều ngành sản xuất khác nhau với nhiều mục đích khác nhau. Diện tích đất đai có hạn, nhưng nhu cầu về đất đai cho các ngành và cho các mục đích khác nhau cũng tăng lên và thay đổi tùy theo sự phát triển kinh tế xã hội ở từng thời kỳ. Vì vậy việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất tất yếu xảy ra và là hiện tượng không thể tránh khỏi.

Đất đai canh tác phục vụ sản xuất nông nghiệp bao gồm cả khai thác mặt nước nuôi trồng thủy sản đang có xu hướng giảm đi do những yêu cầu phát triển của các ngành khác như công nghiệp, xây dựng đô thị, giao thông, thủy lợi v.v...

Quá trình đô thị hoá cùng với việc tăng dân số, làm cho nhu cầu đất đai xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng đang có xu hướng tăng lên.

Quá trình công nghiệp hoá, phát triển các ngành công nghiệp cũng tăng lên, dẫn đến nhu cầu đất đai đối với ngành này cũng tăng lên và đây là nguy cơ làm giảm đất nông nghiệp.

Ngay trong đất canh tác nông nghiệp cũng có những thay đổi, nhu cầu phát triển giữa các ngành sản xuất trong nông nghiệp và những sản phẩm đa dạng của ngành này với quá trình chuyển đổi cơ cấu cây trồng đang làm cho cơ cấu đất nông

nghiệp cũng thay đổi theo hướng đất trồng cây lương thực thực phẩm giảm, trong khi đất cho các loại cây trồng khác tăng lên.

Luật đất đai và những quy định của Nhà nước - với tư cách là người sở hữu toàn bộ đất đai quốc gia, quy định các loại đất theo mục đích sử dụng và những yêu cầu điều kiện khi phải chuyển mục đích sử dụng, đồng thời quy định thẩm quyền cho các cấp trong việc quản lý đất đai. Những quy định đó nhằm nghiêm cấm và hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất một cách tùy tiện làm ảnh hưởng đến quỹ đất đai quốc gia.

Việc chuyển đất đai để sử dụng vào mục đích không phải là sản xuất nông lâm nghiệp được quy định một cách chặt chẽ nhằm đảm bảo đất canh tác cho nông nghiệp, lâm nghiệp. Những quy định ấy thể hiện ở Điều 23 của Luật Đất đai năm 1993.

4.5. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG KINH TẾ ĐẤT

4.5.1. Mục đích

Phân tích tài chính là việc đánh giá một kế hoạch sử dụng đất hay một 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. Họ có thể là nông dân, công ty tư nhân, công ty công cộng và các tổ chức khác tham gia vào kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất. 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?

Mục tiêu cụ thể của phân tích tài chính là:

- 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

Muốn đảm bảo được các mục tiêu trên phải kết hợp phân tích tài chính một cách chi tiết với việc kiểm tra ngân quỹ để biết được mức sinh lời của việc đầu tư.

Phân tích tài chính và cả phân tích kinh tế sau này được tiến hành theo trình tự chung là:

- 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 v.v. . .

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

4.5.2.1. Thời gian là tiền

Kết luận thời gian là tiền hoặc tiền đẻ ra tiền như câu nói dân dã cho thấy một đồng tiền được nhận hoặc trả vào các thời gian khác nhau sẽ có giá trị khác nhau. Điều này đúng trên cả hai phương diện đầu tư và tiêu dùng. Đúng 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. Trên phương diện tiêu dùng thì mọi người đều muốn có tiền hôm nay để mua các hàng hoá dịch vụ hơn là sau này.

Về nguyên tắc, nếu bỏ tiền vào ngân hàng sẽ có lãi, nếu vay tiền thì phải trả lãi. Bởi vậy nói tới tiền là nói tới 2 thước đo: lãi suất và thời gian phát sinh. 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. Như vậy gọi là tìm giá trị tương đương của tiền. Liên quan tới lãi có lãi tức và lãi suất

4.5.2.2. Các khái niệm về lãi

a. Lãi tức (*I*interest)

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

$$(\text{Lãi tức}) = (\text{Tổng vốn tích lũy}) - (\text{Vốn gốc ban đầu})$$

b. 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 tức trong một đơn vị thời gian

$$\text{Lãi suất} = \frac{\text{Lãi tức trong một đơn vị thời gian}}{\text{Vốn gốc}} \times 100 (\%)$$

c. 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% một năm thì một triệu đồng hôm nay sẽ tương đương với 1 12 triệu đồng sau 1 năm.

$$\text{Tổng tiền tích lũy} = 1 (\text{triệu}) + 1 \times 12\% = 1,12 (\text{triệu đồng})$$

d. Lãi tức đơn (*Simple interest*)

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

e. 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 lũy 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.

Cách tính lãi tức ghép thường được dùng trong thực tế

4.5.2.3. Lãi tức đơn

a. *Lãi tức đơn*

$$I = P \cdot r \cdot t$$

I : Lãi tức đơn

P: Số vốn gốc hay trị giá hiện tại (present value)

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

t: Số thời đoạn vay

Ví dụ: Một người vay 1 triệu đồng với lãi suất đơn 4% tháng và sẽ trả cả vốn lẫn lãi sau 6 tháng. Hỏi anh ta phải trả bao nhiêu tiền?

Giải:

Tiền lời trong 6 tháng:

$$I = P \times r \times t = 1.000.000 \times 0,04 \times 6 = 240.000đ$$

Sau 6 tháng phải trả cả vốn và lãi là:

$$1\ 000\ 000 + 240.000 = 1\ 240.000$$

b. Tổng vốn lũy tích (Amount) hay giá trị tương lai F (future value):

$$F = P+I = P+Pr t$$

Trong đó: F: giá trị tương lai

P: giá trị hiện tại

r: lãi suất đơn tính theo thời đoạn (năm, quý, tháng v.v...)

t: số thời đoạn vay

Ví dụ:

Tìm tổng số tiền phải trả (kể cả vốn gốc lẫn tiền lãi) của món nợ 800\$ lãi suất đơn là 12%/ năm sau 4 tháng?

$$P = 800$$

$$r = 12\%/năm$$

$$t = \frac{4}{12} = \frac{1}{3} \text{ năm}$$

Giải:

Số tiền phải trả:

$$F = P (1+rt) = 800 (1 + 0,12 \cdot 1/3) = 848 \$.$$

Ví dụ:

Ông A cho công ty X vay một số tiền với lãi suất đơn 10%/năm. Sau 9 tháng công ty trả cho ông A số tiền là 5.000 \$. Hỏi ông A đã cho công ty vay bao nhiêu tiền?

Giải:

$$F = 5000\$$$

$$r = 10\%/năm$$

$$t = \frac{9}{12} = 0,75/năm$$

Ví dụ:

Nếu bạn hùn vốn vào doanh nghiệp với số tiền 960\$. Sau 6 tháng bạn nhận được số tiền gồm cả vốn lẫn lãi là 1000\$. Hỏi lãi suất đơn tính cho mỗi năm là bao nhiêu?

Giải:

$$F = P (1 + rt)$$

$$F = 1.000\$$$

$$P = 960\$$$

$$t = \frac{6}{12} = \frac{1}{2} = 0,5/năm$$

$$r = 8,33\%/năm$$

4.5.2.4. Lãi tức ghép

a. Lãi tức ghép

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:

$$P_1 = P + (1 + r)$$

Cuối năm thứ 2

$$P_2 = P_1 + (1 + r) = P + (1 + r)^2$$

Cuối năm thứ 3

$$P_3 = P_2 + (1 + r) = P + (1 + r)^3$$

Tương tự, đến cuối năm thứ n tổng số vốn tích lũy sẽ là:

$$P_n = P (1 + r)^n$$

$P_n = F$ = giá trị tương lai của giá trị hiện tại P sau n năm

Ví dụ:

Nếu số tiền 1.000\$ được đầu tư với lãi suất ghép là 8%/năm ghép lãi theo năm thì

sau 5 năm thì tổng vốn tích lũy (gồm cả vốn lẫn lãi) sẽ là bao nhiêu?

Giải:

$$F = P(1+r)^n = 1.000 (1+0,08)^5 = 1469,33\$$$

Nếu r là lãi suất đơn thì:

$$F = P(1+rt) = 1.000 (1+0,8 \times 5) = 1.400\$$$

b. Lãi suất thực và lãi suất danh nghĩa (effective rate & nominal rate)

* Lãi suất thực và lãi suất danh nghĩa

+ Thông thường giá trị lãi suất là tiền lãi trong thời gian 1 năm hay còn gọi thời đoạn phát biểu lãi là 1 năm.

+ Thực tế, thời đoạn phát biểu lãi có thể ít hơn 1 năm (Ví dụ: 6 tháng, quý, tháng, tuần, ngày v.v. . .).

+ Mặt khác, thời đoạn ghép lãi tức và thời kỳ quy ứng thanh toán lãi có thể khác với thời đoạn phát biểu lãi. Do đó, cần tìm mối liên hệ giữa các loại thời đoạn trên.

Ví dụ:

Lãi suất 12%/năm, ghép lãi theo quý, 6 tháng lãnh lãi 1 lần.

+ Thời đoạn phát biểu lãi: 1 năm

+ Thời đoạn ghép lãi: quý

+ Thời đoạn trả lãi: 6 tháng

Khi thời đoạn phát biểu lãi phù hợp với thời đoạn ghép lãi thì đó là lãi suất thực. Nếu thời đoạn phát biểu lãi khác thời đoạn ghép lãi thì đó là lãi suất danh nghĩa.

Lãi suất danh nghĩa trong một thời kỳ = Lãi suất danh nghĩa trong một thời đoạn x Số thời đoạn trong kỳ.

Ví dụ:

- Tính lãi suất 3%/quý:

Lãi suất danh nghĩa theo năm là = $3\% \times 4 = 12\%$ năm

- Lãi suất $i = 12\%$ /quý \Rightarrow Lãi suất thực là 12% ghép lãi theo quý

- Lãi suất $i = 20\%$ năm, ghép lãi theo quý \Rightarrow Lãi suất danh nghĩa thời đoạn ghép lãi là quý \Rightarrow Lãi suất thực là 5%/quý.

* Tính toán lãi suất thực và lãi suất danh nghĩa:

1) *Tính chuyển lãi suất thực theo những thời đoạn khác nhau:*

Gọi: i_1 : lãi suất thực ở thời đoạn ngắn (tháng)

i_2 : lãi suất thực ở thời đoạn dài (năm)

m : số thời đoạn ngắn có trong thời đoạn dài ($m = 12$)

P là vốn gốc, sau 1 thời đoạn dài hay sau m thời đoạn ngắn, ta có:

$$P(1+i_2)^1 = P(1+i_2)^m$$

$$i_2 = (1+i)^m - 1$$

2) *Tính chuyển lãi suất danh nghĩa sang lãi thực:*

Bước 1 : Tính chuyển lãi suất danh nghĩa sang lãi suất thực trong thời đoạn ghép lãi.

Bước 2: Tính chuyển lãi suất thực trong thời đoạn ghép lãi sang lãi suất thực trong thời đoạn tính toán.

$$i = \left(1 + \frac{r}{m_1}\right)^{m_2} - 1$$

với: i : lãi suất thực trong thời đoạn tính toán

r : lãi suất danh nghĩa trong thời đoạn phát biểu

m_1 : số thời đoạn ghép lãi có trong thời đoạn phát biểu

m_2 : số thời đoạn ghép lãi có trong thời đoạn tính toán

Ví dụ: Lãi suất $r = 15\%/năm$, ghép lãi theo quý

$$\Rightarrow \text{Lãi suất thực theo quý là: } \frac{15}{14} \frac{15}{14} \%/\text{quý}$$

$$\Rightarrow \text{Lãi suất thực theo 6 tháng: } \left(1 + \frac{0,15}{4}\right)^2 - 1 = 7,64\%$$

$$\Rightarrow \text{Lãi suất thực theo năm là: } \left(1 + \frac{0,15}{4}\right)^4 - 1 = 15,86\%$$

Ví dụ: Số tiền 10000\$ được gửi đi tiết kiệm với lãi suất 9%/năm, ghép lãi theo tháng. Hỏi sau bao nhiêu tháng sẽ có được số tiền là 12000\$.

Giải: $F = P(1+i)^n$

$$F = P \left(1 + \frac{0,09}{12} \right)^n$$

$$12\,000 = 10\,000 (1+0,0075)^n$$

$$1,2 = 1,0075^n$$

$$\ln 1,2 = n \ln 1,0075$$

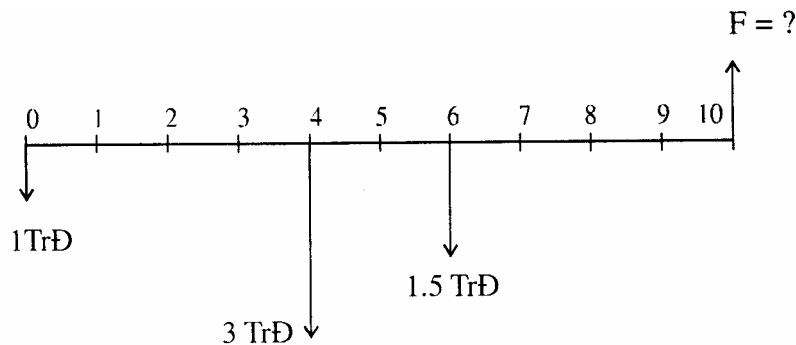
$$n = \frac{\ln 1,2}{\ln 1,0075} = \frac{0,1823}{0,0075} = 24,31 \text{ tháng}$$

$$n = 25 \text{ tháng}$$

Tóm lại: $F = P(1+i)^n$

$$P = \frac{F}{(1+i)^n}$$

Ví dụ: Một người lập một sổ tiết kiệm gửi đầu tiên 1 triệu đồng. Sau 4 năm gửi 3 triệu đồng và sau 6 năm gửi 1,5 triệu đồng. Lãi suất là 12%/năm ghép lãi nửa năm một lần. Hỏi sau 10 năm người đó được bao nhiêu?



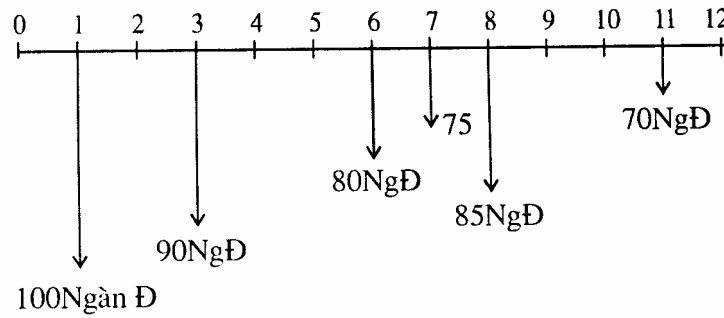
Giải: Lãi suất thực 1 năm là: $i = \left(1 + \frac{0,12}{2} \right)^2 - 1 = 0,1236$

$$i = 12,36 \text{ %/năm}$$

Giá trị tương lai F nhận được:

$$\begin{aligned} F &= 1(F/P, 12,36\%, 10) + 3(F/P, 12,36\%, 6) + 1,5(F/P, 12,36\%, 4) \\ &= 1(1 + 0,1236)^{10} + 3(1 + 0,1236)^6 + 1,5(1 + 0,1236)^4 \\ &= 11,634 \text{ (triệu đồng)}. \end{aligned}$$

Ví dụ: Tính số tiền tích lũy được trong một sổ tiết kiệm sau 12 tháng nếu sơ đồ gửi tiết kiệm như hình sau. Giả sử ngân hàng trả lãi 6%, ghép lãi 6 tháng 1 lần và trả lãi xuất cho các khoản ở giữa kỳ.



Giải:

Lãi suất thực trong 6 tháng đầu là $6/2 = 3\% + 0,03$

Vì lãi suất ở những tháng giữa kỳ không được tính lãi ghép nên ta phải quy đổi về cuối tháng 6 và cuối tháng 12.

+ Với 6 tháng đầu:

$$F_6 = 100\left(1 + \frac{5}{6} \times 0,03\right) + 90\left(1 + \frac{3}{6} \times 0,03\right) + 80 = 273,85 \text{ nghìn đồng}$$

Với 6 tháng cuối:

$$F_{12} = 75\left(1 + \frac{5}{6} \times 0,03\right) + 85\left(1 + \frac{4}{6} \times 0,03\right) + 70\left(1 + \frac{1}{6} \times 0,03\right) = 233,93 \text{ nghìn đồng}$$

Quy F_6 và F_{12} về mốc cuối tháng 12:

$$F = 273,85 (FP, 3\%, 1) + 233,93$$

$$F = 516 \text{ nghìn đồng}$$

4.6. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH CHI PHÍ LỢI ÍCH

4.6.1. 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. Ví dụ: một khoản tiền lãi, trồng rừng, khu đô thị mới với môi trường cảnh quan đẹp... Về mặt kinh tế, mỗi cá nhân có được lợi ích thì họ sẵn sàng hy sinh hoặc vui lòng trả tiền để có nó.

Chi phí (costs) là một trong những khái niệm quan trọng được sử dụng trong kinh tế học. Để sản xuất ra một loại hàng hoá hay dịch vụ nào đó, chúng ta cần phải có các yếu tố lao động, máy móc, nhiên liệu, nguyên liệu đầu vào, tiền thuê đất... Tất cả các yếu tố trên có được thông qua mua bán, trao đổi trên thị trường, các bên có nhu cầu chỉ việc định giá theo chi phí bỏ ra để mua nguyên vật liệu, trả tiền công... và xác định lỗ lãi.

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.

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. Thông qua việc phân tích đồng thời chi phí và lợi ích chúng ta sẽ đưa ra được những quyết định có lợi thế cho việc sử dụng một vùng đất đã được quy hoạch.

Chúng ta giả sử một khu vực đất có thể sử dụng cho nhiều mục tiêu khác nhau, mỗi mục tiêu đó sẽ mang lại các lợi ích về kinh tế, xã hội và môi trường khác nhau do vậy chúng ta cần phải so sánh các lợi ích đó nhằm xác định nên đầu tư theo hướng nào.

Ví dụ: Khi chúng ta sử dụng một khu đất cho mục đích làm một công viên vui chơi giải trí nó sẽ có lợi ích cao về mặt xã hội nhưng khi chúng ta sử dụng khu đất đó cho việc tạo ra một hồ điều hoà trong thành phố thì sẽ có lợi ích cao về môi trường. Việc sử dụng đất mang lại nhiều lợi ích khác nhau như vậy dẫn đến việc so sánh để xác định nên sử dụng nó như thế nào là một câu hỏi khó và tùy từng trường hợp cụ thể mà đưa ra câu trả lời đúng nhất. Trong phần này chúng ta sẽ lấy thước đo kinh tế để xem xét việc lựa chọn quyết định nào là hợp lý nhất.

Trong những trường hợp việc đầu tư của chúng ta là những đầu tư mang tính dài hạn thì việc phân tích chi phí lợi ích chủ yếu dựa vào công cụ tài chính trong thời gian dài để xem xét việc đầu tư sản xuất, kinh doanh trên một khu đất có hiệu quả kinh tế hay không.

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. Chẳng hạn khi cân nhắc vấn đề có tính chính sách: có một diện tích đất nông nghiệp ngoại ô một trung tâm thành phố, thành phố đang có ý định chuyển mục đích sử dụng khu đất này sang hoặc là một khu công nghiệp, hoặc là một khu đô thị, hoặc là một sân golf. Vấn đề đặt ra ở đây là nên cấp phép cho dự án nào?

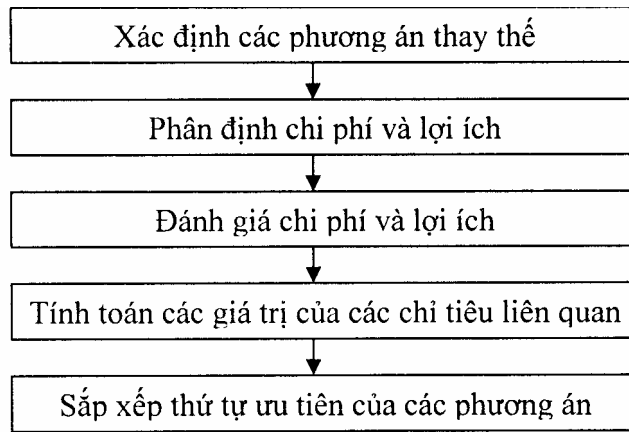
Khi đó lãnh đạo địa phương sẽ phải đối mặt với vấn đề mang tính chất chính sách như đã đề cập ở trên là trong số hàng loạt các phương án chúng ta cần phải biết rõ phương án nào sẽ mang lại cho xã hội lợi ích thực cao nhất. Từ các phương án này sẽ là các mô hình cho các kế hoạch quản lý hoặc phân bổ nguồn lực và giữa chúng sẽ có sự cạnh tranh với nhau.

Như vậy phân tích chi phí - lợi ích được áp dụng vào việc đánh giá các hệ thống tự nhiên là một bộ phận hữu cơ của quá trình ra quyết định ở mọi cấp: địa phương, vùng, quốc gia hay quốc tế.

4.6.2. Trình tự tiến hành phân tích chi phí lợi ích

Các bước chính được thực hiện trong phân tích chi phí - lợi ích được tóm tắt thông qua sơ đồ 4. 1 như sau:

Sơ đồ 4.1. Sơ đồ 5 bước dùng trong phân tích chi phí lợi ích



4.6.2.1. Xác định các giải pháp thay thế

Như chúng ta đã trình bày ở phần trên, bước đầu tiên là xác định các giải pháp khác nhau cho một quyết định chính sách. ở ví dụ trên thì việc xác định khu đất đó phù hợp cho nhiều phương án sử dụng khác nhau như khu đô thị, khu công nghiệp hay khu vui chơi giải trí.

4.6.2.2. Phân định chi phí và lợi ích

Việc phân định rạch ròi toàn bộ các chi phí và lợi ích tác động đến mỗi thành viên trong xã hội là việc làm tiếp theo của bước thứ nhất. Trong bước này chúng ta cần phải lập một danh mục đầy đủ về các khoản chi phí có thể phát sinh trong quá trình thực hiện một giải pháp thay thế. Ví dụ, khi chúng ta cân nhắc giải pháp đầu tiên trong năm giải pháp đã liệt kê ở trên liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng. 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
- Sự tăng thu nhập gián tiếp nhờ việc chuyển đổi này

Như vậy, trong việc xem xét những lợi ích, không chỉ xét riêng trong dự án mà còn xem xét ảnh hưởng tăng lên trong các hoạt động kinh tế khác ngoài dự án. Danh mục liệt kê đối với các khoản chi phí bao gồm:

- Vốn đầu tư
- Tiền lương và các khoản chi phí khác
- Những chi phí khác.

Các chi phí khác có thể xem đó là những chi phí người sử dụng.

Trong bối cảnh chúng ta đang xem xét cần phải chú ý rằng một số khoản tiền có thể thường xuyên được xem như là một khoản chi phí hay lợi ích có thể sẽ không được coi là có ý nghĩa xã hội. Ví dụ: một nhà đầu tư của Việt Nam đóng thuế cho Nhà nước, rõ ràng đối với nhà đầu tư đó là một khoản chi phí. Tuy nhiên, xét về mặt xã hội, số

thuế phải trả này đơn giản chỉ là sự chuyển nhượng thu nhập từ người Việt Nam này (nhà đầu tư) sang cho người dân Việt Nam khác mà thôi. Nhưng đối với một nhà đầu tư nước ngoài thì đó là một khoản thu nhập có tính xã hội, sở dĩ như vậy là vì các nhà đầu tư nước ngoài họ sẽ chuyển số tiền lời trong đầu tư về nước họ và việc chia lợi nhuận đầu tư cho Việt Nam là khoản thuế mà họ phải trả. Từ phân tích ví dụ này cho ta thấy việc xác định lợi ích thực phải dựa trên cơ sở phân định rõ ràng lợi ích và chi phí.

4.6.2.3. Đánh giá chi phí và lợi ích

Trong bước này, mỗi khoản chi phí và lợi ích của các giải pháp đã được xác định ở bước trước cần phải được định giá bằng tiền. Đối với những mặt hàng được trao đổi trên thị trường, giá trị của nó có thể được tính đ(-)n giản bằng cách nhân số lượng của mặt hàng đó với giá thị trường của nó. Tuy nhiên do tính "quy luật số lượng lẫn giá" để ước tính giá thị trường không đúng do thị trường thường xuyên không hoàn hảo. Chỉ khi thị trường đối với một mặt hàng có tính cạnh tranh thì giá thị trường đối với một mặt hàng đó mới được xem là một chỉ số tốt đối với giá trị xã hội. Chính vì vậy, theo khả năng có thể, chúng ta nên sử dụng giá thị trường thế giới đối với các mặt hàng được trao đổi trên thị trường thế giới. Bởi vì thị trường thế giới có tính cạnh tranh mạnh hơn nhiều so với thị trường trong nước, cho nên giá thế giới là những chỉ số tốt hơn về mặt giá trị. Hơn nữa, do tính lạm phát hiện thời nên việc đánh giá thường được dự tính trên cơ sở giá thực hoặc giá cố định. Điều đó có nghĩa là giá cả phải được thể hiện trên cơ sở nguyên tắc chung và được điều chỉnh bằng một chỉ số giá. 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.

4.6.2.4. Tính toán giá trị các chỉ tiêu liên quan

Trên cơ sở đánh giá các giá trị liên quan ở bước ba, căn cứ vào các chỉ tiêu chúng ta sẽ tính toán các giá trị để phục vụ cho so sánh giữa các giải pháp đã nêu ra ở bước một.

Thường 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) và hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR).

4.6.2.5. Sắp xếp thứ tự các giải pháp thay thế

Trên cơ sở các chỉ tiêu đã tính toán ở bước bốn, chúng ta sẽ sắp xếp thứ tự ưu tiên của các giải pháp đã đề ra ở bước một. Sự sắp xếp này căn cứ vào:

- Đối với chỉ tiêu NPV, thông thường chúng ta thích dùng giải pháp mang lại giá trị dương và sắp xếp các giải pháp nào có NPV cao nhất lên đầu.
- Đối với chỉ tiêu BCR, thường chúng ta dùng giải pháp nào có tỷ suất lớn hơn 1 và sắp xếp giải pháp nào 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, bởi lẽ chúng ta đặt ưu tiên chuyển lợi ích cho thế hệ tương lai.

4.6.3. Chiết khấu và biến thời gian

Do tính chất đặc biệt quan trọng của việc xác định trục thời gian và hệ số chiết khấu trong phân tích dự án, dưới đây sẽ đề cập một cách tương đối kỹ các công thức tính toán chuẩn và một số biểu bảng quan trọng trợ giúp cho việc tính toán.

4.6.3.1. Chọn biến thời gian thích hợp

Về mặt lý thuyết, 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 đây Thời gian tồn tại (sống) hữu ích dự kiến (Expected Useful Life) của dự án để tạo ra các sản phẩm đầu ra và các lợi ích kinh tế cơ sở mà dựa vào đó dự án được thiết kế.

- Tỷ lệ chiết khấu được sử dụng trong phân tích kinh tế của dự án.

Đối với nhân tố thứ nhất, khi lợi ích đầu ra trở nên rất nhỏ thì thời gian sống hữu ích dự kiến của dự án (Effective Project Life) có thể xem như đã kết thúc Đối với hệ số chiết khấu (Discount Rate) nếu giá trị chọn lựa ngoại ứng này càng lớn thì thời gian sống hữu ích dự kiến sẽ càng ngắn, vì nó làm giảm đi giá trị hiện tại lợi ích của dự án theo thời gian trong tương lai. Vì vậy, đối với một dự án theo thời gian sống hữu ích dài, căn cứ vào lợi ích của nó (ví dụ 100 năm) nhưng với một hệ số chiết khấu cao (ví dụ 10%) thì biến thời gian sẽ ngắn hơn rất nhiều so với thời gian sống hữu ích cho dự kiến, vì lợi nhuận ròng trong những năm sau sẽ ảnh hưởng không đáng kể đến giá trị hiện tại ròng. Do đó, quy luật chung là biến đổi thời gian thích hợp cho một dự án sẽ "ngắn hơn" so với thời gian hữu ích dự kiến của dự án hoặc so với thời gian hiệu dụng kinh tế của dự án khi tính đến chiết khấu.

Bảng 4.3 cho thấy mối quan hệ giữa hệ số chiết khấu với việc lựa chọn biến thời gian thích hợp, qua đó ta thấy việc lựa chọn hệ số chiết khấu là hết sức quan trọng.

4.6.3.2. Chiết khấu

Để so sánh các lợi ích và chi phí xuất hiện ở các thời gian khác nhau bằng cách gắn chúng với một trọng số để quy đổi về các giá trị hiện tại tương đương. Mỗi trọng số là một hàm số của tỷ lệ chiết khấu và thời gian xảy ra của kết quả.

Tỷ lệ chiết khấu của lãi suất lũy tích (còn gọi là lãi kép - tính theo tỷ lệ phần trăm) dùng để điều chỉnh các lợi ích và chi phí trong tương lai về giá trị hiện tại tương đương. Quá trình điều chỉnh gọi là chiết khấu~

Như vậy chiết khấu là một cơ chế mà nhờ đó ta có thể so sánh lợi ích và chi phí ở các thời điểm khác nhau trên trục thời gian. Đây là một khái niệm thường dễ bị làm lẫn nhất trong phân tích kinh tế.

Chiết khấu có một vai trò hết sức quan trọng, bởi lẽ một sự thay đổi nhỏ của tỷ lệ chiết khấu sẽ luôn luôn làm thay đổi giá trị hiện tại ròng và như vậy sử dụng tỷ lệ chiết khấu sai sẽ cho giá trị sai. Quan trọng hơn nữa là sự thay đổi về tỷ lệ chiết khấu sẽ có thể làm thay đổi lợi ích xã hội ròng của một phương án từ dương sang âm (hay ngược lại) hoặc làm thay đổi thứ tự của nhiều phương án lựa chọn.

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, v.v. . .) 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 v.v. . .

- 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.

Về điều kiện tiên quyết thứ hai nhiều người tin rằng các dịch vụ và hàng hoá tạo ra trong các hệ thống tự nhiên sẽ tăng lên theo thời gian do nhu cầu và mức độ khan hiếm tăng lên. Đối với đa số hàng hoá và dịch vụ điều này là hoàn toàn đúng, do đó vấn đề này có thể được xử lý khi phân tích kinh tế bằng cách thay đổi giá tương đối (Relative Prices) của dịch vụ hay hàng hoá.

Bảng 4.3: Mối quan hệ giữa tỷ lệ chiết khấu và thời gian lựa chọn

Thời gian, năm	Tỷ lệ chiết khấu (%) năm				
	2	5	8	10	15
0	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
10	82,03	61,39	46,32	38,55	24,71
20	67,30	37,69	2 1,45	14,86	7,56
25	60,95	39,53	14,60	9,23	7,05
40	45,29	14,20	4,60	2,21	0,57
60	30,48	5,35	0,99	0,33	0,04
100	13,80	0,76	0,05	0,01	

Như đã nói ở trên, việc phân tích kinh tế của các dự án thường sử dụng giá trị không thay đổi của đồng Đô la, chứ không phải giá trị đã bị thay đổi do lạm phát. Bởi vì chiết khấu không phải là công cụ để điều chỉnh giá lạm phát, vì vậy chỉ có thể sử dụng giá trị tương đối do sự thay đổi này. Ví dụ, nhu cầu đất ngày càng tăng do dân số thế giới tăng, nên giá của nó sẽ tăng lên nhanh hơn mức giá chung. Vì vậy trong phân tích kinh tế của dự án, có thể đưa vào nhân tố hiệu chỉnh sự tăng giá thực sự của đất

(ví dụ 2%/ năm) trong khi tất cả các giá khác (lợi nhuận cũng như chi phí) vẫn giữ ở mức không đổi.

4.6.3.3. Tỷ lệ chiết khấu thích hợp

Thế nào là một tỷ lệ chiết khấu thích hợp được sử dụng trong phân tích kinh tế Đây là một vấn đề không đơn giản. Cần chú ý đến một số điều kiện sau đây:

- Trong một phép phân tích kinh tế, chỉ được sử dụng một tỷ lệ chiết khấu mặc dù khi phân tích có thể thực hiện lặp đi lặp lại nhiều giá trị khác nhau của tỷ lệ chiết khấu (phép phân tích độ nhạy).

- Tỷ lệ chiết khấu không phản ánh lạm phát, mọi giá cả sử dụng trong phân tích là thực hoặc giá Đô la không đổi.

Tỷ lệ chiết khấu = Tỷ lệ chiết khấu danh nghĩa - Tỷ lệ lạm phát.

- Về lý thuyết, tỷ lệ chiết khấu có thể là dương, "0" hoặc âm Trong phân tích kinh tế, lãi suất (Interest Rate) được sử dụng để phản ánh một tỷ lệ thị trường đối với nhà đầu tư và dòng tiền hoạt động, vì vậy nó nhạy cảm với tỷ lệ lạm phát hiện tại hay dự kiến cho tương lai. Tỷ lệ chiết khấu sử dụng trong phân tích kinh tế thường không thể quan sát được trong một nền kinh tế. Các nhà kinh tế học đã phát triển nhiều phương pháp, xuất phát từ các quan niệm kinh tế và xã hội, để xác định và điều chỉnh tỷ lệ chiết khấu, đó là:

+ Chi phí cơ hội của dòng tiền: Phương pháp tiếp cận này dựa trên việc đoán nhận một quá trình sản xuất là kết quả của việc đầu tư vào một dự án này mà không phải là dự án khác hoặc là đầu tư của Nhà nước vào một dự án cụ thể nào đó.

Phương pháp này được Ngân hàng thế giới áp dụng khi cho một dự án nào đó vay tiền, khi dự án đó thoả thuận một tỷ lệ hoàn trả hàng năm tối thiểu bằng một tỷ lệ nào đó được xác định dựa trên chi phí cơ hội của dòng tiền.

+ Chi phí của việc vay mượn tiền: Chính phủ thường phải vay tiền hoặc từ các nguồn trong nước hoặc nước ngoài để đầu tư cho các dự án phát triển.

+ Hệ thống xã hội về ưu tiên theo thời gian (Thực Preference): Dựa trên quan điểm cho rằng, khả năng của xã hội phản ứng chính xác hơn thị trường tư nhân trong cân nhắc tiêu thụ giữa hiện tại và tương lai. Xét theo quan điểm xã hội, mỗi cá nhân sẽ tiêu thụ quá mức trong hiện tại hơn là tiết kiệm cho đầu tư hay là sản xuất sau này. Hệ số xã hội về ưu tiên theo thời gian sẽ dẫn tới việc đưa ra một tỷ lệ chiết khấu thấp hơn so với sự lựa chọn của các cá nhân trong thị trường tư nhân (thời gian sống mỗi cá nhân ngắn hơn rất nhiều so với trục thời gian của xã hội).

Tóm lại: Tỷ lệ thực được sử dụng trong phân tích kinh tế sẽ là đặc trưng cho mỗi quốc gia và có thể được xác lập trên cơ sở các chính sách của Chính phủ. Nhân tố quan trọng đối với việc lựa chọn tỷ lệ chiết khấu là chi phí cơ hội của tư bản, yêu cầu của tổ chức tài trợ, chi phí cho tiền tệ của Chính phủ và quan điểm hiện thời của Chính phủ

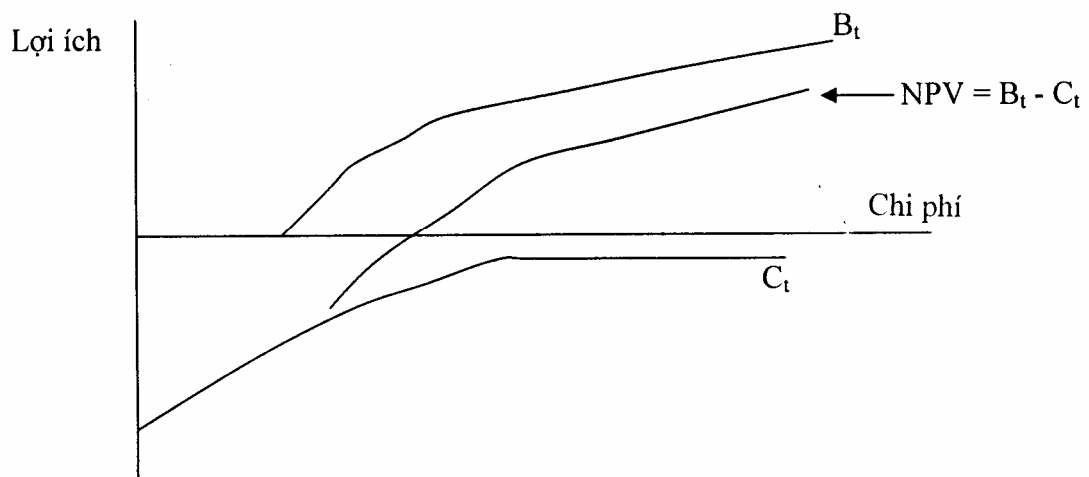
đối với sự tiêu thụ, đầu tư của tư nhân trong mỗi quan tâm đến các thể hệ tương lai. Những người phân tích dự án cần tìm sự hướng dẫn của cơ quan ra quyết định của Nhà nước đối với tỷ lệ chiết khấu đang được sử dụng. Trong trường hợp không có các hướng dẫn cụ thể, khi thực hiện các phân tích dự án có thể sử dụng các tỷ lệ chiết khấu đã và đang được sử dụng trong nước đối với các dự án đầu tư của tư nhân hay công cộng.

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

Khi mốc thời gian thích hợp và hệ số chiết khấu đã được lựa chọn, những tính toán thực tế có thể căn cứ vào nhiều dạng công thức khác nhau. Trong phần này sẽ trình bày một số công thức thường dùng.

a. Giá trị hiện tại (*Present Value - PV*)

Đối với đa số các dự án, việc phân tích, kiểm tra được thực hiện bằng cách so sánh dòng lợi ích và chi phí theo thời gian (đồ thị 4.2.).



Đồ thị 4.2: Sự thay đổi chi phí, lợi ích của một dự án theo thời gian

(Theo Hufschmidt và cộng sự, 1993)

Một vài giả thiết cơ bản về dòng tiền tệ như sau: (1) Năm khởi đầu của một dự án có thể được gán cho cái tên "năm 0" hay "năm 1" (thứ nhất); (2) Tất cả dòng tiền tệ (chi phí hay lợi ích) xảy ra vào cuối mỗi năm sẽ được chiết khấu cho thời gian toàn năm. Ví dụ, một chi phí nào đó xảy ra vào bất cứ thời gian nào ở năm thứ 5 sẽ được chiết khấu theo thời gian 5 năm. Giả thiết này sẽ dẫn tới một sai số nhỏ, bởi vì chi phí thực tế hoặc doanh thu phải được chiết khấu từ khi nó xuất hiện; (3) Mọi chi phí và lợi ích cũng được xử lý tương tự như dòng tiền tệ (Cash Flow).

Một số ký hiệu thường được sử dụng trong các công thức tính toán:

r - Tỷ lệ chiết khấu

n - Số năm trên trục thời gian

t - Thời gian tương ứng, thường là 1, 2, ..., n

B_t - Lợi ích tại năm t

C_t Chi phí tại năm t (vốn, chi phí vận hành, bảo dưỡng, thay thế thiết bị)

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

b. Giá trị hiện tại ròng (NPV)

Công thức hay sử dụng nhất trong phân tích kinh tế là giá trị hiện tại ròng (giết Present Value) của một dự án. Đại lượng này xác định giá trị lợi nhuận ròng hiện thời khi chiết khấu dòng lợi ích và chi phí trở về với năm cơ sở bắt đầu (năm thứ nhất). Hai công thức được sử dụng:

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

Hoặc:

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

Bảng 4.4. Ví dụ về tính giá trị hiện tại ròng với r = 10%

	Năm				
	0	1	2	3	4
Chi phí (\$)	1000	100	100	100	100
Lợi ích	0	600	700	800	700
Nhân tố chiết khấu (1 + r)	1,0	1,1	1,21	1,331	1,46
NPV	- 1000	455	496	526	410

Giá trị hiện tại ròng = - 1000 + 455 + 496 + 526 + 410 = 867\$

c. 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

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

Tỷ suất này so sánh lợi ích và chi phí đã được chiết khấu. Trong trường hợp này,

lợi ích được xem là lợi ích thô bao gồm cả lợi ích môi trường, còn chi phí bao gồm vốn cộng với các chi phí vận hành, bảo dưỡng và thay thế cũng như những chi phí môi trường.

d. Hệ số hoàn vốn nội bộ (IRR)

Hệ số hoàn vốn nội bộ k (Internal Rate of Return - 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:

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

Hoặc:

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

Giá trị IRR sau khi tính toán sẽ được so sánh với lãi suất về tài chính hoặc tỷ lệ chiết khấu để xem xét mức độ hấp dẫn về tài chính hoặc kinh tế của dự án Để xác định IRR, người ta phải giải phương trình trên. Nhưng việc giải nó nhiều khi rất phức tạp nên người ta thường dùng phương pháp nội suy để tính IRR. Cách tính như sau:

$$\text{Gọi hàm } f(x): \quad f(x) = \sum_{t=0}^n \frac{B_t - C_t}{(1+x)^t}$$

Ta biết rằng khi $f(x) = 0$ thì $x = \text{IRR}$

Chọn x_1 sao cho $f(x_1) > 0$ và gần bằng 0

Và chọn x_2 sao cho $f(x_2) < 0$ và gần bằng 0.

Rõ ràng, trong khoảng giữa x_1 và x_2 sẽ có 1 điểm $f(x) = 0$. vì $f(x_1) > 0$ và $f(x_2) < 0$ và hàm $f(x)$ là hàm liên tục.

Mặt khác, $f(x_1) > 0$, $f(x_2) < 0$, tức là khoảng cách từ $f(x_1)$ đến $f(x_2)$ rất ngắn. Như vậy, trong khoảng x_1 và x_2 , hàm số $f(x)$ có thể coi là tuyến tính, phương trình $f(x) = ax + b$ có đồ thị là đường thẳng.

$$\text{Ta có:} \quad f(x_1) = ax_1 + b$$

$$f(x_2) = ax_2 + b$$

Suy ra:

$$a = \frac{f(x_1) - f(x_2)}{x_1 - x_2} \quad ; \quad b = f(x_1) - \frac{f(x_1) - f(x_2)}{x_1 - x_2} x_1$$

Ta biết rằng khi đồ thị cắt trục hoành thì $f(x) = 0$ và $x = \text{IRR}$ hay

$f(x) = a.\text{IRR} + b = 0$ Thay a và b vào và rút gọn ta có:

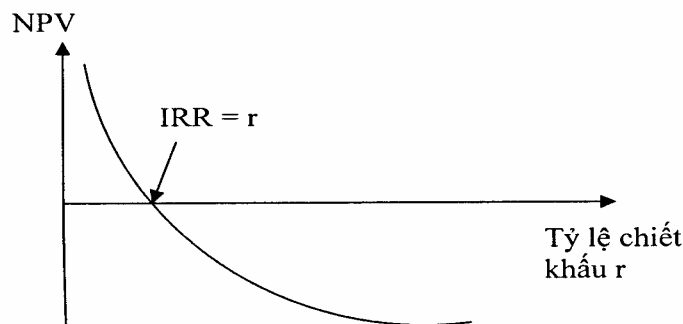
$$\text{IRR} = x_1 - \frac{f(x_1)}{f(x_1) - f(x_2)}(x_1 - x_2)$$

Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ (IRR) có vai trò rất quan trọng trong việc xác định tỷ lệ chiết khấu (r) phù hợp cho một dự án hoặc chương trình. Đối với những dự án hoặc chương trình môi trường có tính dài hạn, nó lại càng có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Trong nhiều trường hợp, thông qua việc xác định (IRR), người ta có thể suy đoán các chỉ tiêu khác của dự án hoặc chương trình như giá trị hiện tại ròng (NPV), tỷ suất lợi ích và chi phí (B/C). Mối liên hệ của 3 đại lượng này được thể hiện như sau:

Bảng 4.5. Mối liên hệ giữa giá trị hiện tại ròng (NPV), tỷ suất lợi ích và chi phí (B/C) và hệ số hoàn vốn nội tại (IRR)

NPV	Tỷ suất BIC	IRR
Nếu > 0	Thì > 1	Và $> r$
Nếu < 0	Thì < 1	Và $< r$
Nếu $= 0$	Thì $= 1$	Và $= r$

Nếu chỉ xét mối quan hệ giữa giá trị hiện tại ròng (NPV) và tỷ lệ chiết khấu, cũng như hệ số hoàn vốn nội tại IRR, ta có thể xem ở đồ thị 4.3.



Đồ thị 4.3: Mối quan hệ giữa NPV và tỷ lệ chiết khấu đối với lợi nhuận ròng dương và âm

Ba đại lượng trình bày trên đều căn cứ vào giá trị hiện tại (Present Value) của dòng lợi ích và chi phí. Giữa chúng có mối liên hệ khăng khít với nhau.

Có vẻ như sẽ không có vấn đề gì khi sử dụng ba đại lượng trên trong việc hình thành và chọn lựa các dự án phát triển, bởi vì chúng đều sử dụng cùng các giá trị lợi ích và chi phí đã được chiết khấu. Tuy nhiên, Gittinger (1982), khi thực hiện việc phân tích so sánh đối với 3 loại dự án:

- (1) Các dự án độc lập, không bị giới hạn về chi phí

(2) Các dự án độc lập bị giới hạn chung về chi phí

(3) Các dự án có khả năng loại trừ lẫn nhau (ví dụ, hai ba dự án sử dụng chung một khu vực), đã cho kết quả trình bày trong bảng 4.5.

Bảng 4.5: So sánh các đại lượng của giá trị hiện tại

Quy tắc chọn / xếp hạng	NPV	IRR	B/C
Các dự án độc lập			
Chi phí không hạn định	Chi phí không hạn định	Chi phí không hạn định	Chọn mọi dự án với $B/C > 1$ không cần xếp hạng
Chi phí hạn định	Không thích hợp cho xếp hạng dự án	Xếp hạng dự án IRR có thể dẫn tới sự xếp hạng không đúng	Xếp hạng dự án theo B/C khi C là chi phí hạn định luôn luôn cho kết quả đúng
Các dự án loại trừ (Chi phí không hạn định)	Chọn lựa phương án với NPV lớn nhất	Chọn lựa phương án với IRR lớn có thể dẫn tới kết quả không đúng	Chọn lựa phương án với B/C cao nhất có thể cho kết quả không đúng
Hệ số chiết khấu	Phải sử dụng hệ số chiết khấu	Không cần hệ số chiết khấu	Phải sử dụng hệ số chiết khấu thích hợp

4.7. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐỊNH LƯỢNG TRONG SỬ DỤNG ĐẤT

4.7.1. Lý thuyết chung

Bên cạnh các phân tích định tính chúng ta cũng cần phải lượng hoá các vấn đề trong kinh tế sử dụng đất. Việc áp dụng các công cụ toán học trong kinh tế và các khoa học xã hội rất phổ biến và có ý nghĩa trong nghiên cứu, nó giúp chúng ta đưa ra những quyết định đúng đắn.

Trong các phương pháp định lượng áp dụng trong kinh tế chúng ta có thể dùng các hàm hồi quy trong kinh tế lượng để nghiên cứu các mối quan hệ, các tác động và phân tích dự báo.

Bên cạnh đó bài toán qui hoạch tuyến tính - bài toán tối ưu sẽ giúp chúng ta tối ưu hoá việc sử dụng đất đai giữa các mục đích khác nhau theo một mục tiêu chung nào

đó, đồng thời thoả mãn một số yêu cầu của chúng ta đặt ra hoặc buộc phải tuân theo. Lý thuyết trò chơi là một phương pháp được áp dụng trong nhiều lĩnh vực trong đó có cả việc lựa chọn quyết định sử dụng đất tối ưu về kinh tế, do vậy trong chương này chúng ta cũng sẽ điếm qua phương pháp này.

4.7.2. Phương pháp hồi quy

Phương pháp hồi quy được sử dụng rộng rãi trong phân tích mối quan hệ và sự tác động của một hoặc một vài yếu tố đến một yếu tố nghiên cứu nào đó. Ví dụ trong phân tích tài nguyên đất là việc đầu tư các yếu tố đầu vào và kết quả đầu ra. Ngoài ra sử dụng các hàm hồi quy còn giúp cho các nhà nghiên cứu, các nhà đầu tư có thể đưa ra được dự đoán cho tương lai Ví dụ sự biến động của chính sách có thể ảnh hưởng như thế nào đến giá đất.

4.7.2.1 Các hàm cơ bản

Các hàm sử dụng trong phân tích hồi quy gồm 2 loại hàm chính là hàm hồi quy dạng tuyến tính và hàm hồi quy dạng phi tuyến.

Ở đây sẽ trình bày một số dạng hàm đơn giản hay gặp trong ứng dụng thực tiễn.

1) Hàm hồi quy tuyến tính

Mô hình hồi quy tuyến tính được hiểu theo nghĩa tuyến tính đối với các tham số. Nó có thể tuyến tính hoặc không tuyến tính đối với các biến. Dạng của hàm hồi quy là một vấn đề quan trọng, một trong những nhân tố có tính chất quyết định đối với kết quả nghiên cứu. Tuy vậy, vấn đề dạng của hàm hồi quy lại không có một cơ sở lý thuyết đủ mạnh để có thể khẳng định dạng của hàm hồi quy là dạng này mà không phải là dạng khác. Hay nói một cách khác dạng hàm của mô hình hồi quy là một vấn đề thực nghiệm.

Một trong những phương pháp thường được dùng là biểu diễn các số liệu trên hệ tọa độ. Nếu như đồ thị chỉ ra quan hệ giữa hai biến là tuyến tính thì dạng hàm của mô hình là tuyến tính, nếu quan hệ được chỉ ra là hàm bậc 2 (phi tuyến), thì dạng hàm của mô hình được chọn một cách tương ứng. Phương pháp này được sử dụng trong mô hình hồi quy giản đơn. Nó sẽ là không hữu ích nếu chúng ta có mô hình hồi quy bội.

Về mặt toán học hàm tuyến tính thường được biểu diễn như sau:

$$Y = a + bX$$

Đây là hàm tuyến tính đơn, trong đó Y là biến phụ thuộc hay còn gọi là biến được giải thích; X là biến độc lập hay biến giải thích; a và b là các tham số mô tả hàm.

Chúng ta cũng có thể gặp hàm hồi quy tuyến tính với nhiều biến giải thích như:

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n$$

Trong mô hình hồi quy tuyến tính để ước lượng được các tham số của mô hình

người ta thường hay dùng phương pháp bình phương bé nhất OLS để ước lượng, vì phương pháp này sẽ cho ta những ước lượng không chệch tốt nhất.

Khi dùng phương pháp OLS ta được:

$$b = \frac{\sum_{i=1}^n y_i x_i}{\sum_{i=1}^n x_i^2} \quad \text{và} \quad a = \bar{Y} - b\bar{X}$$

Trong đó $y_i = Y_i - \bar{Y}$ và $x_i = X_i - \bar{X}$

2) Hàm có hệ số co giãn không đổi - hàm Cobb - Douglas

Hàm Cobb - Douglas có dạng $Y = aX^b$

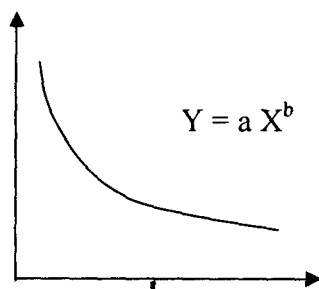
Hàm này là phi tuyến đối với X và phi tuyến đối với tham số b. Tuy nhiên có thể biến đổi về dạng tuyến tính đối với tham số. Lấy hai vế, ta có:

$$\ln Y = \ln a + b \ln X$$

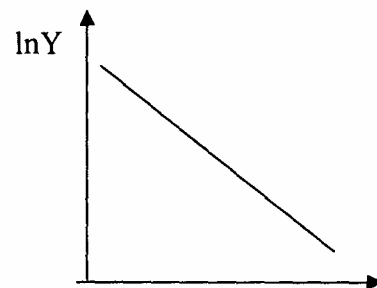
Đặt $a' = \ln a$; $Y' = \ln Y$; $X' = \ln X$

Ta có: $Y' = a' + bX'$

Đây là mô hình tuyến tính giản đơn đã biết. Ta có thể minh hoạ hàm ban đầu và hàm sau khi biến đổi bằng đồ thị sau:



Đồ thị 4.4: Hàm mũ



Đồ thị 4.5: Tuyến tính hoá

Hàm Cobb - Douglas có thể mở rộng cho trường hợp có nhiều biến giải thích:

$$Y = aX_1^{b_1} X_2^{b_2} \dots X_n^{b_n}$$

Bằng phép biến đổi: lấy \ln = $\ln Y + b_1 \ln X_1 + b_2 \ln X_2 + \dots + b_n \ln X_n$

Chúng ta dễ dàng có hàm tuyến tính đối với các tham số. Trong hàm Cobb - Douglas, hệ số co giãn của Y đối với X_i bằng b_i .

3) Hàm có dạng

$$Y_t = b(1+r)^t$$

Hàm có dạng $Y_t = b(1+r)^t$, trong đó t là thời gian. Hàm này thường dùng để đo sự tăng trưởng của yếu tố Y_t theo thời gian, r là tỷ lệ tăng trưởng.

Ở năm (thời kỳ) $t = 0$, ta có $Y_0 = b$, do đó $Y_t = b(1+r)^t$

Biến đổi hàm về dạng tuyến tính đối với tham số:

$$\ln Y_t = \ln Y_0 + t \ln(1+r)$$

Đặt $Y_t' = \ln Y_t$; $a = \ln Y_0$; $b = \ln(1+r)$

Khi đó: $Y_t' = a + b t$

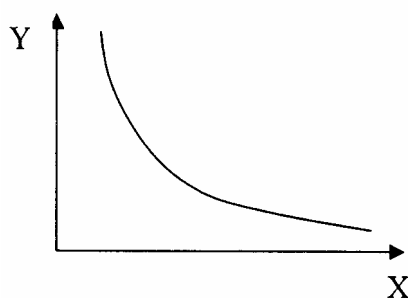
Dễ dàng ước lượng được hàm này và từ đó tìm được Y_0 và r

4) Hàm dùng Hypecbol

$$Y = a + \frac{b}{X}$$

Hàm này là phi tuyến đối với X , nhưng tuyến tính đối với các tham số. Trường hợp $a, b > 0$, khi đó đồ thị có dạng quay chiều cong xuống dưới, trường hợp này có mức tiệm cận dưới, dù có tăng đến đâu, Y không thể nhỏ hơn b .

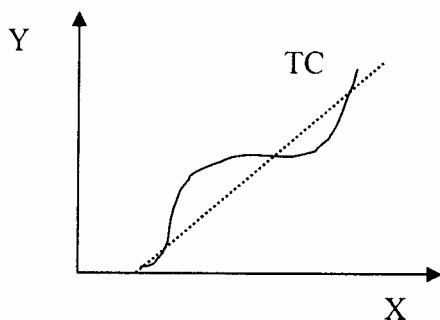
Hàm này thường được dùng khi phân tích chi phí trung bình của đầu tư vào đất để sản xuất ra một sản phẩm.



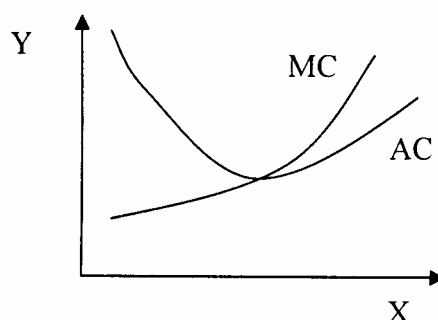
Đồ thị 4.6: Hàm Hypecbol

5) Hàm có dạng đa thức: $Y = a + b_1X + b_2X^2 + b_3X^3$

Hàm này thường được sử dụng để nghiên cứu quan hệ giữa chi phí đầu vào của đất đai và số lượng sản phẩm được sản xuất ra. Chẳng hạn Y - tổng chi phí, X - số lượng sản phẩm được sản xuất ra. Nếu xây dựng được hàm này ta dễ dàng tìm được chi phí trung gian và chi phí biên.



Đồ thị 4.7: Hàm tổng chi phí



Đồ thị 4.8 : Chi phí biên và chi phí trung bình

TC: Tổng chi phí; MC: Chi phí biên; AC: Chi phí trung bình

Với mô hình này chúng ta có thể biết được khi nào chúng ta có mức đầu tư trên một đơn vị diện tích để đạt được hiệu quả đầu ra là cao nhất.

Trên đây đã trình bày một số dạng mô hình hồi quy giản đơn. Trong thực tế để vận dụng mô hình này hay mô hình khác trước hết phải hiểu được mối quan hệ giữa các biến, tính chất của các mô hình (các dạng hàm) muốn vận dụng.

4.7.2.2. Hàm sản xuất

Là hàm hồi quy trong đó biểu hiện mối quan hệ giữa đầu vào và kết quả đầu ra của một quá trình sản xuất. Ví dụ mối quan hệ giữa lượng phân bón trên một đơn vị diện tích nào đó với sản lượng sản phẩm đầu ra của một loại cây trồng là một hàm sản xuất.

Trong phân tích hàm sản xuất người ta thường dùng các dạng hàm tuyến tính, Cobb-Douglas hay các hàm đa thức.

Có thể mô tả hàm sản xuất bằng ngôn ngữ toán học

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n)$$

Trong đó: Y là đầu ra (có thể là sản lượng một loại sản phẩm nào đó) $X_1, X_2, X_3, \dots, X_n$ là Các yếu tố đầu vào. Trong đó các yếu tố đầu vào có thể định lượng được như phân bón, thuốc trừ sâu..., hoặc các yếu tố đầu vào không thể định lượng được (hay là yếu tố định tính) như quản lý.

Hàm sản xuất còn được gọi là hàm đáp ứng vì khi tăng hay giảm các yếu tố sử dụng nó sẽ có các đáp ứng của đầu ra. Các kiểu đáp ứng điển hình là đáp ứng tuyệt đối và đáp ứng tương đối. Ví dụ khi sử dụng hàm sản xuất dạng tuyến tính thì đáp ứng là tuyệt đối vì khi đó nếu ta sử dụng tăng hoặc giảm một lượng yếu tố đầu vào X_n nào đó thì đáp ứng của yếu tố đầu ra sẽ tương ứng với tham số bộ của biến số đó. Trong khi đó nếu áp dụng hàm Cobb-Douglas thì đáp ứng là tương đối vì khi yếu tố đầu vào X_n nào đó thay đổi 1% thì kết quả đầu ra sẽ đáp ứng là bội

Các giả định trong phân tích hàm sản xuất:

(1) Hàm sản xuất được xây dựng với các giá trị không âm của đầu vào và đầu ra $Y \geq 0$ và $X \geq 0$

(2) Quan hệ đầu vào đầu ra được đánh giá riêng biệt, liên tục mà với chúng sẽ có đạo hàm riêng bậc một và bậc hai của đầu ra theo yếu tố đầu vào tức là $\partial y / \partial x_1$ và $\partial^2 y / \partial x_1^2$ không triệt tiêu.

(3) Hàm sản xuất được đặc trưng bởi:

Sản phẩm cận biên giảm dần với mọi kết hợp yếu tố - sản phẩm

Tỷ lệ thay thế cận biên giữa hai yếu tố bất kỳ giảm dần

Tỷ lệ chuyển đổi giữa hai sản phẩm bất kỳ giảm dần

Trình tự phân tích hàm sản xuất:

1) Xác định mô hình kinh tế: Mục đích của giai đoạn này là chỉ ra một mô hình kinh tế thích hợp nhằm thể hiện hàm sản xuất bằng quan hệ toán học. Đây là giai đoạn chuyển đổi từ các giả thuyết sang công cụ toán học. Các công việc chủ yếu trong giai đoạn này bao gồm: Chọn dạng mô hình; Chọn các biến đưa vào mô hình.

2) Phân loại các yếu tố đầu vào đầu ra: Liên quan đến các yếu tố đầu vào như đất đai, các loại đầu tư trên đất, kể cả quản lý v.v...

3) Thu thập số liệu: Có hai nguồn số liệu là số liệu thí nghiệm và số liệu điều tra.

4) Các kỹ thuật kinh tế lượng trong ước lượng các tham số của hàm sản xuất.

Bảng phương pháp bình phương nhỏ nhất đã trình bày ở phần trên (OLS).

5) Đánh giá và phân tích kết quả của hàm sản xuất từ đó rút ra các vấn đề đáng quan tâm. Mục đích của việc đánh giá một hàm sản xuất là để rút ra các đại lượng có ý nghĩa kinh tế khác nhau như độ co giãn sản xuất, mức thay đổi tuyệt đối v.v... để từ đó có thể đưa ra những quyết định phù hợp cho việc tác động vào quá trình sản xuất nhằm mang lại lợi ích và hiệu quả cao nhất cho nhà sản xuất thông qua việc sử dụng đất đai.

4.7.3. Phương pháp quy hoạch tuyến tính

Trong thực tế sản xuất có rất nhiều vấn đề đặt ra đòi hỏi chúng ta phải giải quyết mang tính hệ thống, trong đó việc sử dụng nguồn lực đất cũng không nằm ngoài mối quan hệ đó. Điều đó có nghĩa là ta phải nhìn nhận vấn đề đó một cách toàn diện trong sự gắn kết và mối quan hệ giữa các nhân tố bên trong cũng như giữa các nhân tố bên trong và bên ngoài của sự vật/ hiện tượng đó. Để đáp ứng yêu cầu đó, phương pháp qui hoạch tuyến tính sẽ giúp ta một công cụ hữu ích cho các vấn đề mang tính chất hệ thống như vậy. Vì vậy trong phần này chúng ta sẽ nghiên cứu bài toán qui hoạch tuyến tính áp dụng trong đời sống kinh tế.

Tuỳ thuộc vào từng vấn đề cụ thể mô hình sẽ có những đặc điểm khác nhau chi tiết Nhưng có thể mô tả nội dung cơ bản của nó như sau:

Trên một đơn vị diện tích có thể bố trí nhiều loại hình sản xuất khác nhau ví dụ như các công thức luân canh cây trồng. Mỗi loại hình đòi hỏi nhu cầu các yếu tố đầu vào khác nhau. Chúng ta có một số yếu tố đầu vào của sản xuất nào đó với trữ lượng cho trước sử dụng kết hợp những yếu tố này để cùng sản xuất nhiều loại sản phẩm đầu ra khác nhau với định mức tiêu hao nguyên vật liệu khác nhau.

Ta phải lập phương án sử dụng diện tích đất đó sao cho tối ưu hoá một chỉ tiêu nào đó chẳng hạn như lãi, doanh thu hoặc chi phí v.v. . .

Để xây dựng bài toán ta giả thuyết có m loại yếu tố đầu vào với trữ lượng lần lượt là b_1, b_2, \dots, b_m tìm cùng tham gia vào các quá trình công nghệ khác nhau để sử dụng diện tích đất tạo ra n loại sản phẩm khác nhau. Hệ số hao phí yếu tố đầu vào ($i = 1, m$) tính cho 1 đơn vị sản phẩm i là a_{ij} ($j = 1, n$). Giá mỗi đơn vị sản phẩm j là C_j ($j = 1, n$) ta phải lập phương án sản xuất sao cho tổng doanh thu là lớn nhất.

Rõ ràng phương án sản xuất được xác định bởi số lượng sản phẩm mỗi loại cần sản xuất ra trên diện tích đất đó nên ta đặt biến số là x_j ($j = 1, n$) biểu diễn số lượng sản phẩm j được sản xuất. Hiển nhiên $x_j > 0$ ($j = 1, n$). Phương án sản xuất chỉ có thể chấp nhận được khi tổng số yếu tố đầu vào không vượt quá số lượng hiện có của nó. Nghĩa là phương án phải thoả mãn các ràng buộc về yếu tố sản xuất:

$$a_{i1}x_1 + a_{i2}x_2 + \dots + a_{in}x_n = \sum_{j=1}^n a_{ij}x_j \leq b_i \quad (i = 1, m)$$

Gọi $F(x)$ là tổng doanh thu ứng với phương án $X = (x_1, x_2, \dots, x_n)$ thì $F(x)$ được tính bằng biểu thức:

$$F(x) = C_1x_1 + C_2x_2 + \dots + C_nx_n = \sum_{j=1}^n C_jx_j$$

Theo yêu cầu thì $F(x)$ phải được tối đa hoá do vậy ta sẽ có bài toán như sau:

$$\begin{aligned} F(x) = \sum_{j=1}^n C_jx_j &\Rightarrow \max \\ \sum_{j=1}^n a_{ij}x_j &\leq b_i \quad (i = \overline{1, m}) \\ x_j &\geq 0 \quad (j = \overline{1, n}) \end{aligned}$$

Việc giải bài toán này (xem sách quy hoạch tuyến tính) sẽ cho ta một phương án sử dụng đất đảm bảo tối đa yếu tố doanh thu nhưng đồng thời lại thoả mãn sự hạn chế của các yếu tố nguồn lực khác đầu tư cho đất.

Ngoài vấn đề kinh tế mà chúng ta đang quan tâm chúng ta còn có thể đưa thêm vào đó các yếu tố đòi hỏi về môi trường hay mức tối thiểu phải đạt được về các lợi ích xã hội trong việc sử dụng đất.

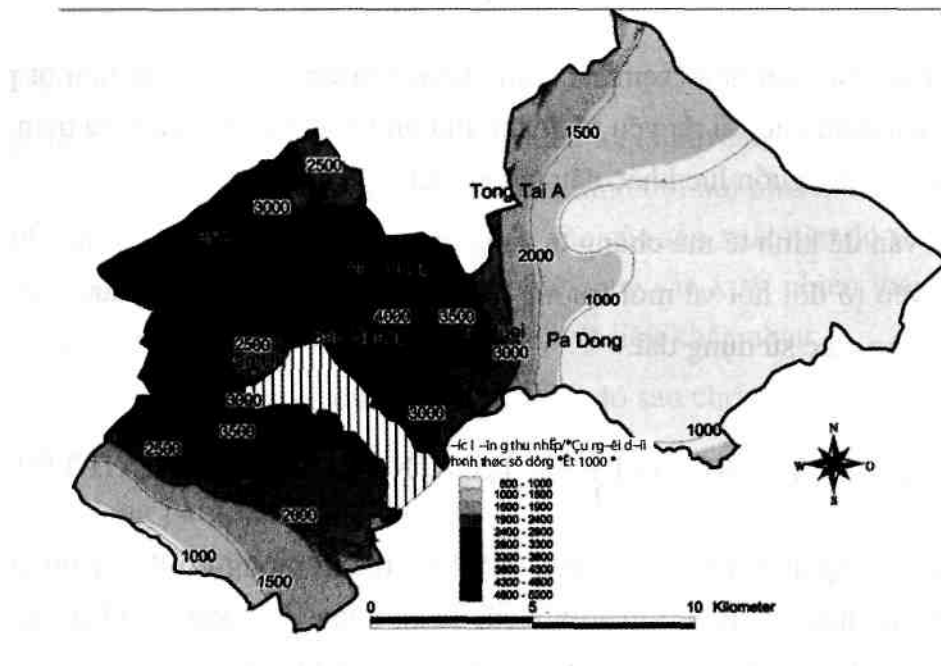
4.8. ỨNG DỤNG GIS TRONG PHÂN TÍCH, NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT

GIS (Geographic Information System) là hệ thống thông tin địa lý nó tạo ra sự khác biệt trong quản lý thông tin so với các dạng quản lý thông tin khác như hệ cơ sở dữ liệu, bảng tính ở chỗ công cụ này xử lý thông tin khoảng cách.

GIS có khả năng tạo ra những chồng ghép của các thông tin ở cùng một vị trí, kết hợp chúng, phân tích chúng và cuối cùng là vẽ ra các bản đồ. Do vậy trong phân tích kinh tế đất, GIS sẽ là một công cụ hữu ích cho việc nghiên cứu ở tầm vĩ mô. Ngày nay

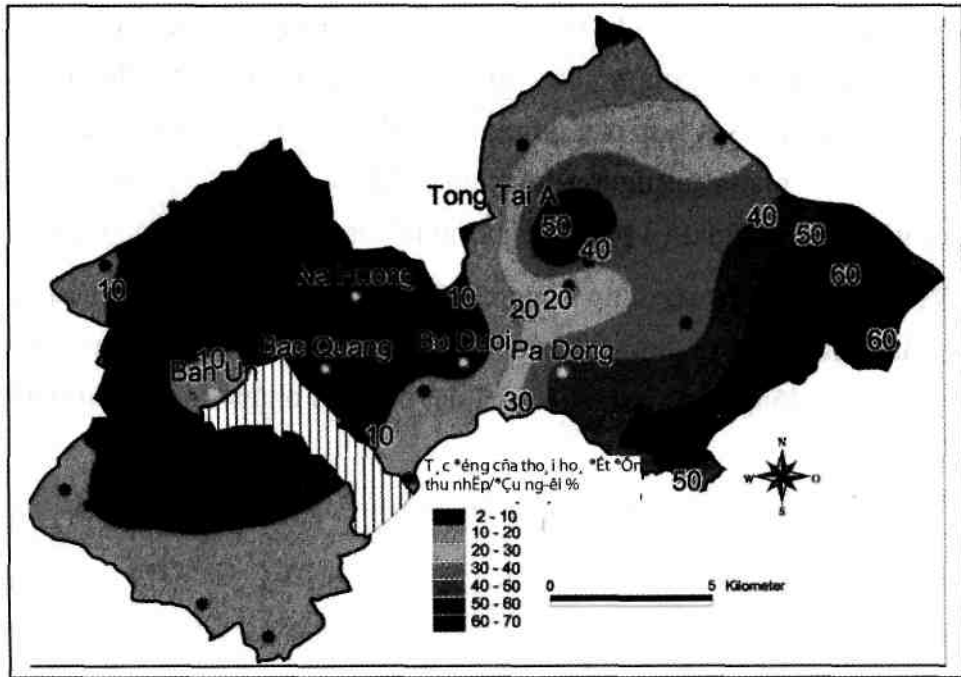
GIS không chỉ ứng dụng để xây dựng các bản đồ về hiện trạng sử dụng đất, chất đất, v.v... mà nó còn được ứng dụng trong các nghiên cứu kinh tế xã hội. Thông qua việc kết hợp các thông tin kinh tế cho phép xây dựng các bản đồ sử dụng đất hợp lý mang lại nguồn lợi kinh tế lớn hơn cho các khu vực hoặc bản đồ quan hệ giữa sử dụng đất và phát triển kinh tế cho một khu vực nào đó.

Ví dụ: Bằng việc sử dụng công cụ GIS và thu thập số liệu theo phương pháp phỏng vấn, người ta xây dựng bản đồ ước lượng thu nhập theo hình thức sử dụng đất hiện tại hay tác động của việc thoái hoá đất đến thu nhập/ đầu người ở Mai Sơn, Sơn



Bản đồ ước lượng thu nhập/đầu người dưới các hình thức sử dụng đất khác nhau

Nguồn: Lentes, 2004



Bản đồ tác động của thoái hoá đất đến thu nhập/đầu người

Nguồn: Lentjes, 2004

ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HIỆU QUẢ

5.1.1. Những quan điểm khác nhau về hiệu quả

Khi nghiên cứu về hiệu quả có rất nhiều quan điểm khác nhau do cách nhìn nhận khác nhau về hiệu quả. Có thể tóm tắt thành các quan điểm sau đây:

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.

Quan điểm 3: Coi 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.

Ở đây cần phân biệt hiệu quả và vai trò tác dụng của nó. Hiệu quả nói chung hay hiệu quả kinh tế nói riêng có ý nghĩa lớn trong việc nâng cao mức sống của nhân dân, nó là phương tiện đi đến thoả mãn mục tiêu cao hơn. Song hiệu quả không phải là mục tiêu mà chỉ là phương tiện để đạt mục tiêu, nên phải xác định nó ở dạng công cụ chứ không phải là tác dụng cuối cùng của nó.

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.

Ưu điểm của quan điểm này là đã gắn liền chi phí với kết quả, coi hiệu quả là sự phản ánh trình độ sử dụng chi phí. Nhược điểm là chưa rõ ràng, thiếu tính khả thi ở phương diện xác định và tính toán.

Như vậy trong thực tế có rất nhiều quan điểm về hiệu quả. Trước kia khi nhận thức con người còn hạn chế, người ta thường quan niệm kết quả và hiệu quả chỉ là một. Sau này khi nhận thức của con người phát triển cao hơn người ta đã thấy rõ sự khác nhau giữa kết quả và hiệu quả. Tuy nhiên việc xác định bản chất và khái niệm hiệu quả cần phải xuất phát từ những luận điểm triết học Mác và những luận điểm của hệ thống sau này.

Theo trung tâm từ điển ngôn ngữ, hiệu quả chính là kết quả như yêu cầu của việc làm mang lại.

Kết quả hữu ích là một đại lượng vật chất tạo ra do mục đích của con người, được biểu thị bằng những chỉ tiêu cụ thể, xác định. Do tính chất mâu thuẫn giữa nguồn tài nguyên hữu hạn với nhu cầu ngày càng cao của con người mà ta phải xem xét kết quả được tạo ra như thế nào? chi phí bỏ ra để tạo ra kết quả đó là bao nhiêu? có đưa lại kết quả hữu ích không? Chính vì thế khi đánh giá hoạt động sản xuất không chỉ dừng lại ở việc đánh giá kết quả mà còn phải đánh giá chất lượng các hoạt động sản xuất kinh doanh tạo ra sản phẩm đó. Đánh giá chất lượng của hoạt động sản xuất kinh doanh là nội dung đánh giá hiệu quả.

Việc xác định bản chất và khái niệm hiệu quả cần xuất phát từ những luận điểm triết học của Mác và những luận điểm lý thuyết hệ thống sau đây:

- 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. Các Mác cho rằng quy luật tiết kiệm thời gian là quy luật có tầm quan trọng đặc biệt tồn tại trong nhiều phương thức sản xuất. Mọi hoạt động của con người đều tuân theo quy luật đó, nó quyết định động lực phát triển của lực lượng sản xuất, tạo điều kiện phát triển văn minh xã hội và nâng cao đời sống của con người qua mọi thời đại.

- Thứ hai: Theo quan điểm của lý thuyết hệ thống thì 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.

Hệ thống sản xuất xã hội bao gồm trong nó các quá trình sản xuất, các phương tiện bảo tồn và tiếp tục đời sống xã hội, đáp ứng các nhu cầu xã hội, nhu cầu của con người là những yếu tố khách quan phản ánh mối quan hệ nhất định của con người đối với môi trường bên ngoài. Đó là quá trình trao đổi vật chất, năng lượng giữa sản xuất xã hội và môi trường.

- 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. Trong kế hoạch và quản lý kinh tế nói chung hiệu quả là quan hệ so sánh tối ưu giữa đầu vào và đầu ra, là lợi ích lớn hơn thu được với một chi phí nhất định, hoặc một kết quả nhất định với chi phí nhỏ hơn.

Như vậy bản chất của hiệu quả được xem là:

- Việc đáp ứng nhu cầu của con người trong đời sống xã hội
- Việc bảo tồn tài nguyên, nguồn lực để phát triển lâu bền

Trong phân tích kinh tế, hiệu quả kinh tế được phản ánh thông qua các chỉ tiêu đặc trưng kinh tế kỹ thuật xác định bằng các tỷ lệ so sánh giữa đầu ra và đầu vào của hệ thống sản xuất xã hội. Nó phản ánh trình độ sử dụng nguồn lực vào việc tạo ra lợi ích nhằm đạt được các mục tiêu kinh tế xã hội.

** Hiệu quả kinh tế*

Theo Các Mác, quy luật kinh tế đầu tiên trên cơ sở sản xuất tổng thể là quy luật tiết kiệm thời gian và phân phối một cách có kế hoạch thời gian lao động theo các ngành sản xuất khác nhau. Theo nhà khoa học kinh tế Samuelson Nordhuas "Hiệu quả có nghĩa là không lãng phí". Nghiên cứu hiệu quả sản xuất phải xét đến chi phí cơ hội. "Hiệu quả sản xuất diễn ra khi xã hội không thể tăng sản lượng một hàng hoá này mà không cắt giảm sản lượng một loại hàng hoá khác. 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 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.

Hiệu quả kinh tế phải đáp ứng được ba vấn đề:

* Một là, mọi hoạt động sản xuất của con người đều tuân theo quy luật "tiết kiệm thời gian".

* Hai là, hiệu quả kinh tế phải được xem xét trên quan điểm lý thuyết hệ thống.

* Ba là, hiệu quả kinh tế là một phạm trù phản ánh mặt chất lượng của các hoạt động kinh tế bằng quá trình tăng cường các nguồn lực sẵn có phục vụ cho lợi ích của con người .

Hiệu quả kinh tế được hiểu là mối tương quan so sánh giữa lượng kết quả đạt được và lượng chi phí bỏ ra trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Kết quả đạt được là phần giá trị thu được của sản phẩm đầu ra, lượng chi phí bỏ ra là phần giá trị của các nguồn lực đầu vào. Mối tương quan cần xét cả về phân so sánh tuyệt đối và tương đối cũng như xem xét mối quan hệ chặt chẽ giữa hai đại lượng đó.

Từ những vấn đề trên có thể kết luận rằng bản chất của phạm trù kinh tế sử dụng đất là: với một diện tích đất đai nhất định sản xuất ra một khối lượng của cải vật chất nhiều nhất với một lượng đầu tư chi phí về vật chất và lao động thấp nhất nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về vật chất của xã hội.

** Hiệu quả xã hội*

Phản ánh mối tương quan giữa kết quả thu được về mặt xã hội mà sản xuất mang lại với các chi phí sản xuất xã hội bỏ ra. Loại hiệu quả này đánh giá chủ yếu về mặt xã hội do hoạt động sản xuất đem lại.

Hiệu quả về mặt xã hội sử dụng đất nông nghiệp chủ yếu được xác định bằng khả năng tạo việc làm trên một diện tích đất nông nghiệp.

** Hiệu quả môi trường*

Hiệu quả môi trường là môi trường được sản sinh do tác động của sinh vật, hoá học, vật lý v.v..., chịu ảnh hưởng tổng hợp của các yếu tố môi trường của các loại vật chất trong môi trường. Hiệu quả môi trường phân theo nguyên nhân gây nên gồm: hiệu

quả hoá học môi trường, hiệu quả vật lý môi trường và hiệu quả sinh vật môi trường. Hiệu quả sinh vật môi trường là hiệu quả khác nhau của hệ thống sinh thái do sự phát sinh biến hoá của các yếu tố môi trường dẫn đến. Hiệu quả hoá học môi trường là hiệu quả môi trường do các phản ứng hoá học giữa các vật chất chịu ảnh hưởng của điều kiện môi trường dẫn đến. Hiệu quả vật lý môi trường là hiệu quả môi trường do tác động vật lý dẫn đến .

Từ những quan điểm về hiệu quả như trên chúng ta thấy rằng:

- 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 là đáp ứng nhu cầu ngày càng cao về đời sống vật chất và tinh thần của mọi thành viên trong xã hội. Muốn vậy sản xuất phải không ngừng phát triển cả về chiều rộng lẫn chiều sâu.

- 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. Đây còn là vấn đề mang tính toàn cầu vì xu hướng chung của thế giới ngày nay là phát triển kinh tế theo chiều sâu, sao cho với nguồn lực hạn chế mà sản xuất ra một lượng sản phẩm hàng hoá có giá trị sử dụng cao nhất với mức hao phí ít nhất.

Quá trình sản xuất là sự liên hệ mật thiết giữa yếu tố đầu vào (input) và đầu ra (output), là biểu hiện kết quả của các mối quan hệ thể hiện tính hiệu quả của sản xuất

Ngày nay chúng ta sống trong thời đại "một trái đất một gia đình" nên con người ngày càng nhận thức được các quy luật tự nhiên kinh tế, xã hội và môi trường. Trong điều kiện cụ thể của nền kinh tế mở như hiện nay mọi hoạt động sản xuất của con người không chỉ quan tâm đến vấn đề kinh tế, xã hội mà môi trường ngày càng trở nên quan trọng đòi hỏi phải được quan tâm đúng mức.

Một quan niệm về hiệu quả trong điều kiện hiện nay là phải thoả mãn vấn đề tiết kiệm thời gian, tiết kiệm tài nguyên trong sản xuất, mang lại lợi ích xã hội và bảo vệ được môi trường.

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

Phạm vi sử dụng đất, cơ cấu và phương thức sử dụng đất v.v... một mặt bị chi phối bởi các điều kiện và quy luật sinh thái tự nhiên, mặt khác bị kiểm chế bởi các điều kiện, quy luật kinh tế, xã hội và các yếu tố kỹ thuật. Vì vậy, có thể khái quát những điều kiện và nhân tố ảnh hưởng đến việc sử dụng đất theo bốn nội dung sau đây :

** Nhóm các yếu tố về điều kiện tự nhiên.*

Điều kiện tự nhiên (đất, nước, khí hậu, thời tiết v.v...) là yếu tố cơ bản để xác định công dụng của đất đai, có ảnh hưởng trực tiếp, cụ thể và sâu sắc, nhất là đối với sản xuất nông - lâm nghiệp. Đặc thù của điều kiện tự nhiên mang tính khu vực, vị trí địa lý của vùng với sự khác biệt về điều kiện ánh sáng, nhiệt độ, nguồn nước và các điều kiện tự nhiên khác sẽ quyết định khả năng, công dụng và hiệu quả sử dụng đất. Vì vậy trong thực tiễn sử dụng đất cần tuân thủ quy luật tự nhiên, tận dụng các lợi thế nhằm đạt hiệu quả cao nhất về kinh tế, xã hội và môi trường.

Theo Mác, điều kiện tự nhiên là cơ sở hình thành địa tô chênh lệch. Theo N. Bonlang - người được giải Nobel về hoà bình về giải quyết lương thực cho các nước phát triển cho rằng: yếu tố duy nhất quan trọng hạn chế năng suất cây trồng ở các nước đang phát triển, đặc biệt đối với nông dân thiếu vốn là độ phì đất.

** Nhóm các yếu tố về điều kiện kinh tế, xã hội*

Bao gồm các yếu tố như chế độ xã hội, dân số và lao động, thông tin và quản lý chính sách môi trường, chính sách đất đai, sức sản xuất và trình độ phát triển của kinh tế hàng hoá, cơ cấu kinh tế và phân bố sản xuất, các điều kiện về nông nghiệp, thương nghiệp, giao thông, sự phát triển của khoa học kỹ thuật, trình độ quản lý, sử dụng lao động, áp dụng khoa học kỹ thuật vào sản xuất.

Điều kiện kinh tế, xã hội thường có ý nghĩa quyết định, chủ đạo đối với việc sử dụng đất đai. Thực vậy, phương hướng sử dụng đất được quyết định bởi yêu cầu của xã hội và mục tiêu kinh tế trong từng thời kỳ nhất định. Việc sử dụng đất đai như thế nào được quyết định bởi sự năng động của con người và các điều kiện kinh tế, xã hội, kỹ thuật hiện có; quyết định bởi tính hợp lý, tính khả thi và kinh tế kỹ thuật; quyết định bởi nhu cầu của thị trường v.v...

** Nhóm các yếu tố về kỹ thuật canh tác*

Biện pháp kỹ thuật canh tác là các tác động của con người vào đất đai, cây trồng, vật nuôi nhằm tạo nên sự hài hoà giữa các yếu tố của các quá trình sản xuất để đạt hiệu quả kinh tế cao. Trên cơ sở nghiên cứu các quy luật tự nhiên của sinh vật để lựa chọn các tác động kỹ thuật, lựa chọn chủng loại và cách sử dụng đầu vào nhằm đạt được các mục tiêu kinh tế đề ra.

Tuy nhiên, việc ứng dụng các biện pháp kỹ thuật tiên bộ trong canh tác còn phụ thuộc rất lớn vào trình độ đầu tư các cơ sở kinh tế, hạ tầng trong nông nghiệp. Đây là những tác động thể hiện sự hiểu biết sâu sắc về đối tượng sản xuất, về thời tiết về điều kiện môi trường. Theo Frank Ellis và Douglass C. Nanh, ở các nước phát triển, khi có tác động tích cực của kỹ thuật, giống mới, thuỷ lợi, phân bón tới hiệu quả thì cũng đặt ra yêu cầu mới đối với việc tổ chức sử dụng đất. Có nghĩa là ứng dụng công nghệ sản xuất tiên bộ là một đảm bảo vật chất cho kinh tế nông nghiệp tăng trưởng nhanh. Cho đến giữa thế kỷ XXI, trong nông nghiệp nước ta quy trình kỹ thuật có thể đóng góp

30% năng suất kinh tế. Như vậy, nhóm các biện pháp kỹ thuật đặc biệt có ý nghĩa quan trọng trong quá trình khai thác đất theo chiều sâu và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

** Nhóm các yêu tố kinh tế tổ chức*

Việc quy hoạch và bố trí sản xuất: Thực hiện phân vùng sinh thái nông nghiệp dựa vào điều kiện tự nhiên, dựa trên cơ sở phân tích, dự báo và đánh giá nhu cầu thị trường, gắn với quy hoạch phát triển công nghiệp chế biến, kết cấu hạ tầng, phát triển nguồn nhân lực và các thể chế luật pháp về bảo vệ tài nguyên, môi trường. Đó là cơ sở để phát triển hệ thống cây trồng, vật nuôi và khai thác đất một cách đầy đủ, hợp lý. Đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để đầu tư thâm canh và tiến hành tập trung hoá, chuyên môn hoá, hiện đại hoá nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông lâm nghiệp.

Hình thức tổ chức sản xuất: Các hình thức tổ chức sản xuất có ảnh hưởng trực tiếp đến việc tổ chức khai thác và nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông - lâm nghiệp. Vì thế, phát huy thế mạnh của các loại hình tổ chức sử dụng đất trong từng cơ sở sản xuất là rất cần thiết. Muốn vậy cần phải thực hiện đa dạng hoá các hình thức hợp tác trong nông nghiệp, xác lập một hệ thống tổ chức sản xuất phù hợp và giải quyết tốt mối quan hệ giữa các hình thức đó.

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

Thế giới đang sử dụng khoảng 1,5 tỷ ha đất cho sản xuất nông nghiệp. Tiềm năng đất nông nghiệp của thế giới khoảng 3 - 5 tỷ ha. Nhân loại đã làm hư hại khoảng 1,4 tỷ ha đất và hiện nay mỗi năm có khoảng 6 - 7 triệu ha đất nông nghiệp bị bỏ hoang do xói mòn và thoái hoá. Để giải quyết nhu cầu về sản phẩm nông nghiệp, con người phải thâm canh, tăng vụ, tăng năng suất cây trồng và mở rộng diện tích đất nông nghiệp. Việc điều tra, nghiên cứu đất đai để nắm vững số lượng và chất lượng đất 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 hợp lý là vấn đề đặc biệt quan trọng mà các quốc gia đang rất quan tâm nhằm ngăn chặn những suy thoái tài nguyên đất đai do sự thiếu hiểu biết của con người, đồng thời nhằm hướng dẫn những quyết định về sử dụng và quản lý đất đai sao cho nguồn tài nguyên này có thể được khai thác tốt nhất mà vẫn duy trì được sản xuất của nó trong tương lai.

5.1.4. Tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất

Trong quá trình sử dụng đất, tiêu chuẩn cơ bản và tổng quát khi đánh giá hiệu quả là mức độ đáp ứng nhu cầu xã hội và sự tiết kiệm lớn nhất về chi phí các nguồn tài nguyên, sự ổn định lâu dài của hiệu quả. Do đó, tiêu chuẩn đánh giá việc nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên đất nông - lâm nghiệp là mức độ tăng thêm các kết quả sản xuất trong điều kiện nguồn lực hiện có hoặc mức tiết kiệm về chi phí các nguồn lực khi sản xuất ra một khối lượng nông - lâm sản nhất định.

Tiêu chuẩn để đánh giá hiệu quả sử dụng đất là mức đạt được các mục tiêu kinh tế, xã hội và môi trường.

Hiệu quả sử dụng đất có ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất nông - lâm nghiệp, đến môi trường sinh thái, đến đời sống người nông dân. Vì vậy, 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 (FAO, 1994)

5.1.5. Phạm vi đối tượng nghiên cứu hiệu quả sử dụng đất Sử dụng đất

Với nhiều mục đích khác nhau khó có thể đánh giá được hiệu quả kinh tế của nó đối với các ngành sản xuất khác ngoài nông nghiệp. Phạm vi nghiên cứu hiệu quả sử dụng đất trong điều kiện cho phép hiện nay chỉ xem xét đối với sản xuất nông nghiệp (nông, lâm, thủy sản). Tuy nhiên hiệu quả sử dụng đất trong nông nghiệp cũng không thể tách rời khỏi phạm vi của cả nền nông nghiệp. Hiệu quả sản xuất nông nghiệp do nhiều yếu tố hợp thành như: đất đai, lao động, vốn và khoa học công nghệ, thị trường v.v... Vì vậy khi xem xét hiệu quả sử dụng đất trong nông nghiệp chúng ta có thể mặc nhận đó chính là hiệu quả của nền sản xuất nông nghiệp trong điều kiện tác động hợp lý của các yếu tố trên nền tảng là đất đai.

5.2. PHÂN LOẠI HIỆU QUẢ

Mọi hoạt động sản xuất của con người, đều có mục tiêu chủ yếu là kinh tế. Tuy nhiên kết quả hoạt động đó không chỉ duy nhất đạt được về mặt kinh tế, mà đồng thời tạo ra nhiều kết quả liên quan đến đời sống kinh tế xã hội của con người. Những kết quả đó là:

- Cải thiện điều kiện sống và làm việc của con người, nâng cao thu nhập - Cải tạo môi sinh, nâng cao đời sống văn hoá tinh thần cho người lao động v v. tức đạt hiệu quả xã hội.

- Cải tạo môi trường sinh thái, tạo ra một sự phát triển bền vững trong sử dụng đất đai. Thực tế một số trường hợp xét trên phạm vi cá biệt - một hoạt động kinh tế có thể mang lại hiệu quả kinh tế cho một cá nhân, một đơn vị, nhưng xét trên phạm vi toàn xã hội thì có thể nó ảnh hưởng xấu đến lợi ích và hiệu quả chung. Chính vì vậy khi đánh giá hiệu quả cần phân định rõ mối liên hệ giữa chúng để có nhận xét chính xác.

Để phân loại hiệu quả có nhiều cách khác nhau

* Căn cứ vào nội dung và cách biểu hiện, hiệu quả có thể phân loại: Hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội và hiệu quả môi trường

- Hiệu quả kinh tế là khâu trung tâm của tất cả các loại hiệu quả, nó có vai trò quyết định đối với các loại hiệu quả khác. 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 có liên quan mật thiết với hiệu quả kinh tế và thể hiện mục tiêu hoạt động kinh tế của con người. Việc lượng hoá các chỉ tiêu biểu hiện hiệu quả xã hội

còn gặp nhiều khó khăn mà chủ yếu 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. Đây là loại hiệu quả được các nhà môi trường học rất quan tâm trong điều kiện hiện nay. 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.

* Căn cứ vào yêu cầu tổ chức quản lý kinh tế, hiệu quả có thể phân ra các loại sau:

- 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

* Căn cứ vào các yếu tố cơ bản của sản xuất và phương hướng tác động vào sản xuất, có các loại hiệu quả sau:

- 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.

* Riêng trong sản xuất nông nghiệp, hiệu quả bao gồm 2 mặt:

- Hiệu quả sinh học trong nông nghiệp
- Hiệu quả kinh tế trong nông nghiệp

- Hiệu quả sinh học thường gắn với các hoạt động của các quá trình sinh học, được diễn đạt thông qua những yếu tố đầu vào, đầu ra của sản xuất (một trong những yếu tố đầu vào quan trọng là đất đai và môi trường tự nhiên). Quá trình sinh học diễn ra ở những môi trường khác nhau là khác nhau, việc cải tiến chúng không dễ dàng. Vì vậy sự phù hợp giữa quá trình sinh học với môi trường là điều cần thiết "đất nào cây ấy".

- Hiệu quả kinh tế trong nông nghiệp chủ yếu do 2 quy luật chi phối, đó là quy luật cung - cầu và quy luật hiệu quả giảm dần.

- Hiệu quả sinh học của nông nghiệp không phụ thuộc vào việc người ta có thích mua sản phẩm đó hay không, còn hiệu quả kinh tế nông nghiệp lại bị khống chế bởi vấn đề này, nhất là trong điều kiện sản xuất nông nghiệp hàng hoá. Vấn đề tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp là mối quan tâm hàng đầu của kinh tế nông nghiệp.

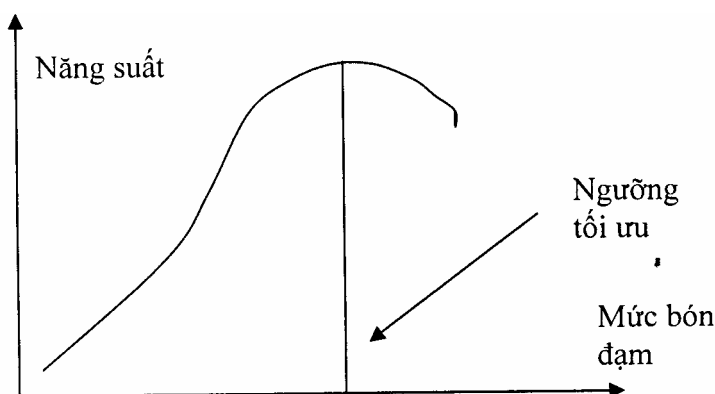
- Về quy luật cung - cầu: Trong kinh tế vĩ mô khi mà tổng cung vượt quá tổng

cầu về một sản phẩm nào đó thì tất yếu giá cả sẽ hạ xuống. Như vậy quan điểm khác nhau giữa hiệu quả sinh học và hiệu quả kinh tế thường bắt nguồn từ vấn đề xã hội. Vấn đề cần giải quyết là làm sao để tăng khối lượng sản xuất sản phẩm trong khuôn khổ xã hội và kinh tế nhất định.

Nhu cầu ở đây không phải là nhu cầu chung mà chính là nhu cầu về khả năng thanh toán, hơn nữa nhu cầu còn gắn liền với các thói quen và sở thích của người tiêu dùng. Sự lựa chọn của người tiêu dùng dẫn đến sự cạnh tranh trong quá trình sản xuất, các nhà sản xuất tập trung đầu tư vào loại sản phẩm có nhu cầu cao, do đó dẫn đến sản xuất thừa và giá bán sẽ hạ. Dư thừa và thiếu hụt đã trở thành chu kỳ của kinh tế thị trường, như vậy sẽ ảnh hưởng tới hiệu quả kinh tế.

- Về quy luật hiệu quả giảm dần: Hiệu quả kinh tế của hệ thống cây trồng còn tuân theo quy luật hiệu quả giảm dần. Tức là sự phản ứng của năng suất cây trồng với mức đầu tư sẽ giảm dần kể từ một ngưỡng nào đó. Ngưỡng đó được gọi là điểm tối ưu sinh học. Kể từ điểm tối ưu sinh học này thì một đơn vị đầu tư tăng lên dẫn đến năng suất cây trồng tăng ít hơn so với trước đó, nếu chúng ta tiếp tục tăng mức đầu tư thì hiệu quả sẽ giảm dần.

Quan hệ giữa năng suất cây trồng và mức đầu tư biểu hiện theo đồ thị sau:



Đồ thị 5.1. Năng suất cây trồng và mức đạm bón

* Ngoài ra hiệu quả còn được xem xét cả về mặt thời gian và không gian.

- Về 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.

- Về 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.

* Tóm lại: Đánh giá hiệu quả phải xem xét một cách toàn diện cả về thời gian và không gian trong mối quan hệ hiệu quả chung của toàn nền kinh tế. Hiệu quả đó bao gồm: Hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội, hiệu quả môi trường. Ba loại hiệu quả này có mối quan hệ mật thiết với nhau như một thể thống nhất và không tách rời nhau. Đúng

trên góc độ toàn nền kinh tế hiệu quả của các doanh nghiệp phải gắn liền với hiệu quả chung của toàn xã hội.

Trong sản xuất nông nghiệp khi đánh giá hiệu quả kinh tế của một phương thức sử dụng đất, một hệ thống cây trồng phải xét đến khả năng sản xuất hàng hoá, hoà nhập với thị trường trong nước và quốc tế, thực hiện cạnh tranh, phát huy hết lợi thế so sánh của từng vùng, góp phần công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước. Một tiêu chuẩn nữa trong đánh giá hiệu quả là vấn đề chuyên môn hoá và đa dạng hoá sản phẩm, sử dụng hợp lý nguồn lao động, tạo công ăn việc làm, tăng thu nhập cho người lao động, đồng thời bảo vệ môi trường sinh thái.

Hiệu quả là một vấn đề rất phức tạp, ở mỗi khía cạnh nghiên cứu khác nhau có hệ thống chỉ tiêu phản ánh hiệu quả khác nhau. Nếu đánh giá đúng đắn sẽ kích thích sản xuất phát triển và tăng cường áp dụng tiến bộ kỹ thuật trong các hoàn cảnh cụ thể.

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

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

Hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế nói chung, hiệu quả sử dụng đất nói riêng phải đáp ứng yêu cầu sau:

- 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 là 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, đồng thời có khả năng so sánh quốc tế trong quan hệ kinh tế đối ngoại, nhất là những sản phẩm có khả năng xuất khẩu.

Hệ thống chỉ tiêu kinh tế được bắt nguồn từ bản chất của hiệu quả, đó là mối quan hệ giữa yếu tố đầu vào và đầu ra. Hay nói cách khác giữa chi phí và các kết quả thu được từ chi phí đó. Tùy theo các hệ thống tính toán mà các chỉ tiêu về kết quả và hiệu quả sẽ có sự khác nhau.

5.3.2. Công thức tổng quát về hiệu quả kinh tế

Tất cả các hệ thống chỉ tiêu đều bắt nguồn từ mối quan hệ giữa đầu ra, đầu vào của quá trình sản xuất. Vì vậy công thức tổng quát về hiệu quả là:

$$\text{Hiệu quả} = \frac{\text{Kết quả thu được}}{\text{Chi phí bỏ ra}} \quad \text{hoặc} \quad H = \frac{Q}{K}$$

Chỉ tiêu tổng quát của hiệu quả được thể hiện trên cơ sở định lượng như sau:

$$H = \frac{Q}{K} \rightarrow \text{Max}$$

Từ dạng tổng quát trên có thể xem xét nhiều khía cạnh khác nhau của hiệu quả như: Hiệu số $Q - K \rightarrow \text{Max}$ là trị số tuyệt đối của hiệu quả

Tỷ số $(Q-K)/K \rightarrow \text{Max}$ là trị số tương đối của hiệu quả

Tỷ số $K/Q \rightarrow \text{Min}$ biểu thị tỷ trọng chi phí cần thiết để có một đơn vị kết quả (hay còn gọi là suất tiêu hao, suất chi phí)

5.3.3. Bản chất của hiệu quả kinh tế

Trong điều kiện nền kinh tế thị trường hiện nay, 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 nội dung chất lượng sản phẩm, mà còn thể hiện sản phẩm đó được bán ra ở mức giá nào.

Từ thực tế đó khi đánh giá hiệu quả thì kết quả (Q) cũng như chi phí (K) đều dựa trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm xác định. Tuy nhiên khi cần nghiên cứu động thái của hiệu quả thì phải sử dụng giá cố định hoặc giá tại thời điểm gốc để so sánh.

Trong sản xuất nông nghiệp các yếu tố chi phối đến hiệu quả còn mang những đặc thù riêng đó là:

- Đất đai là một tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng nhưng luôn luôn bị giới hạn về diện tích.

- Sản xuất nông nghiệp phải tuân theo quy luật tự nhiên của sinh học. Vì vậy hiệu quả trong sản xuất nông nghiệp bao hàm các mặt sau:

- + Hiệu quả sử dụng đất: Việc nâng cao hiệu quả sử dụng đất được đặc biệt coi trọng không chỉ ở thời gian trước mắt mà đòi hỏi phải lâu dài, bền vững thông qua các phương pháp như: Lựa chọn hệ thống cây trồng vật nuôi thích hợp với đất, thực hiện các biện pháp thâm canh, tăng vụ, mở rộng diện tích v.v... một cách hợp lý.

- + Hiệu quả sinh học: Nâng cao hiệu quả sinh học thông qua các biện pháp: Giống mới, thay đổi công nghệ sản xuất, thời vụ thích hợp v.v...

Cả hai mặt trên đều hoà quyện bổ sung cho nhau nhằm đạt mục tiêu là thu được lượng kết quả lớn nhất trên một đơn vị diện tích với lượng chi phí thấp nhất. Đó chính là hiệu quả sử dụng đất trong nông nghiệp.

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

Khi đánh giá hiệu quả kinh tế trong sản xuất nông nghiệp có thể dùng nhiều chỉ

tiêu và cách xác định các chỉ tiêu tùy thuộc vào mục đích và phạm vi nghiên cứu Dựa trên cơ sở khoa học của hiệu quả kinh tế và các đặc điểm, yêu cầu nghiên cứu hiệu quả kinh tế sử dụng đất, có thể xác định hệ thống các chỉ tiêu sau:

5.4.1. Hệ thống chỉ tiêu thứ nhất

5.4.1.1 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

$$GO = \text{Sản lượng sản phẩm} \times \text{giá bán sản phẩm}$$

- 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 toàn bộ chi phí vật chất trực tiếp cho sản xuất như: Giống, phân bón, bảo vệ thực vật, nước và các dịch vụ sản xuất khác như vận tải, khuyến nông, lãi vay ngân hàng, tiền thuê lao động ngoài v.v...

$$VA = GO - DC \text{ hoặc } VA = GO - IE$$

Trong nền kinh tế thị trường người sản xuất quan tâm nhiều đến giá trị gia tăng, đặc biệt về các quyết định ngắn hạn trong sản xuất. Nó là kết quả trong việc đầu tư chi phí vật chất và lao động sống của từng hộ nông dân hoặc doanh nghiệp và khả năng quản lý của họ.

- 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 lũy 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

5.4.1.2. 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 tương đối của hiệu quả. Nó chỉ ra hiệu quả sử dụng 1000 đồng chi phí trung gian (hoặc chi phí trực tiếp). Khi sản xuất cạnh tranh trên thị trường các chỉ tiêu này sẽ quyết định sự thành bại của một loại sản phẩm.

5.4.1.3 Nhóm chỉ tiêu phản ánh hiệu quả trên một đơn vị lao động (1 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.

5.4.2. Hệ thống chỉ tiêu thứ hai

5.4.2.1 Hiệu quả trên đơn vị diện tích canh tác

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

- Lãi thô GM/ha (Gross Margin) là hiệu số của giá trị sản xuất và chi phí biến đổi

$$GM = GO - VC$$

Chi phí biến đổi VC (Variable Cost) còn gọi là chi phí khả biến - là loại chi phí thay đổi theo quy mô sản xuất.

Nếu phân chia cụ thể thì: có loại chi phí biến đổi tỷ lệ thuận với sản lượng, có loại thay đổi theo cấp bậc, chủng loại sản phẩm. Có trường hợp đặc biệt thì khi chi phí tăng thêm có thể làm giảm sản lượng.

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

Chi phí cố định FC (Fixed Cost) là toàn bộ khoản tiền mà doanh nghiệp hay hộ nông dân phải ứng chịu trong một thời kỳ về các khoản đầu tư vào tài sản cố định. Trong thời kỳ đó các khoản chi phí này không thay đổi và không phụ thuộc vào số lượng sản phẩm, thậm chí nếu không sản xuất vẫn phải chịu khoản chi phí này. 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 ròng: Nifha giết Income) là lãi ròng trong sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hay hộ nông dân

$$Ni = Go - VC - FC$$

5.4.2.2. 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: $HC = NI / (VC + FC)$

5.4.2.3. Hiệu quả trên một đơn vị lao động

- Lãi thô trên ngày công lao động: $HL = GM / LD$

- Lãi ròng trên một lao động: $HL = NI / LD$

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.

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

Hiện tại trên thế giới cũng như trong nước chưa có những nghiên cứu có tính chiến lược về quản lý sử dụng đất đai lâu bền, trong đó có vấn đề quan trọng là quản lý đất nước và dinh dưỡng. Phần lớn các chương trình nghiên cứu triển khai đề cập tới nâng cao năng suất trên các ô thửa canh tác, chưa giải quyết được các vấn đề trên toàn lưu vực hoặc trên một vùng rộng lớn theo quan điểm sinh thái bền vững, đặc biệt đối với những vùng đất dốc, đất có vấn đề và dễ bị thoái hoá.

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

Nhóm các nhà nghiên cứu về khung đánh giá quản lý đất bền vững (Narobi, 1991) đưa ra một khái niệm như sau:

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 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)

5.5.2. 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) Dựa trên quy trình và dữ liệu khoa học, những tiêu chuẩn và chỉ số phản ánh nguyên nhân và dấu hiệu.

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

Để đánh giá hiệu quả sử dụng đất nói chung cần phải xem xét một cách cân đối và đồng bộ các tiêu chí trên các khía cạnh hiệu quả kinh tế, hiệu quả xã hội và vấn đề bảo vệ môi trường đất để sử dụng lâu bền. Theo quan điểm về sử dụng đất bền vững, nhất là đối với đất đồi núi dốc, các nhà khoa học đất Việt Nam đã nghiên cứu và đề nghị sử dụng các tiêu chí sau đây để đánh giá hiệu quả sử dụng đất.

Tiêu chí về hiệu quả	Nội dung chỉ tiêu
<i>Hiệu quả kinh tế</i> 1. Năng suất cao 2. Chất lượng tốt 3. Giá trị sản xuất trên đơn vị diện tích cao 4. Giảm rủi ro - Về sản xuất - Về thị trường	- Trên mức sống bình quân của vùng - Năng suất tăng dần - Đạt tiêu chuẩn sản phẩm tiêu thụ tại địa phương và xuất khẩu - Trên mức trung bình của các hệ thống sử dụng đất của địa phương - Giá trị lợi ích/chi phí (B/C > 1,5) - Ít mất trắng do thiên tai, sâu bệnh - Có thị trường ổn định > 7 năm - Dễ bảo quản và vận chuyển
<i>Hiệu quả xã hội</i> 1. Đáp ứng nhu cầu nông hộ - Về lương thực, thực phẩm - Về tiền mặt - Nhu cầu khác: gỗ, củi 2. Phù hợp năng lực nông hộ - Về đất đai - Về nhân lực - Về vốn - Về kỹ thuật 3. Tăng cường khả năng người dân: - Tham gia Hưởng quyền quyết định, công bằng xã hội 4. Cải thiện cân bằng giới trong cộng đồng 5. Phù hợp với luật pháp hiện hành 6. Được cộng đồng chấp thuận	- 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 - 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 Tham gia mọi khâu kế hoạch - Nông dân tự quyết việc sử dụng đất và được hưởng lợi ích (không áp đặt) - Không làm phụ nữ nặng nhọc hơn - Không làm trẻ em mất cơ hội học hành - Phù hợp với luật đất đai và các luật khác - Phù hợp với văn hoá dân tộc - Phù hợp với tập quán địa phương

<p>Hiệu quả về môi trường</p> <p>1. Giảm thiểu xói mòn, thoái hoá đất đến mức chấp nhận được</p> <p>2. Tăng độ che phủ đất</p> <p>3. Bảo vệ nguồn nước</p> <p>4. Nâng cao đa dạng sinh học của hệ sinh thái tự nhiên</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Độ che phủ đạt >35% quanh năm - Duy trì tầng nguồn sinh thủy - Không gây ô nhiễm nguồn nước - Duy trì số loài thực vật cao nhất - Khai thác tối đa các loài bản địa - Bảo tồn, làm phong phú quỹ đen
---	---

*** Nhóm tiêu chí về hiệu quả kinh tế**

- Hệ thống sử dụng đất phải có mức năng suất sinh học cao trên mức bình quân trong vùng có cùng điều kiện đất đai. Năng suất sinh học được tính bao gồm cả sản phẩm chính và sản phẩm phụ đối với cả trồng trọt và chăn nuôi.

- Xu thế năng suất phải tăng dần mới thể hiện được tính bền vững về hiệu quả kinh tế

- Về chất lượng: Sản phẩm phải đạt tiêu chuẩn thị trường (tiêu thụ tại địa phương, trong nước hay xuất khẩu). Chỉ tiêu này phản ánh trình độ tiếp cận thị trường, việc giải quyết ách tắc về thị trường phải bắt đầu ngay từ khâu sản xuất, chọn giống thích hợp, phù hợp thị hiếu người tiêu dùng, bố trí thời vụ hợp lý nhất để bán sản phẩm được giá v.v...

+ Giá trị sản xuất (GO), giá trị gia tăng (VA) trên đơn vị diện tích là thước đo quan trọng nhất của hiệu quả kinh tế đối với một hệ thống sử dụng đất. Các loại sản phẩm (chính và phụ) có đóng góp vào thu nhập đều phải được tính đến.

+ Các chỉ tiêu khác về hiệu quả kinh tế được xem xét trong từng điều kiện cụ thể về không gian và thời gian để góp phần đề ra các quyết định cho hệ thống sử dụng đất. Tuy nhiên chỉ tiêu lãi ròng trong sản xuất ít nhất phải lớn hơn lãi suất tiền vay vốn ngân hàng.

+ Giảm rủi ro: Hệ thống sử dụng đất cố gắng giảm đến mức thấp nhất thiệt hại do thiên tai, sâu bệnh. Về thị trường tiêu thụ trước hết phải quan tâm đến thị trường nội địa (nếu không bán được xa hay xuất khẩu thì vẫn có khả năng tiêu thụ trong

vùng). Sản phẩm dễ bảo quản, ít hư hao, thối hỏng, tránh cho người sản xuất không bị người mua độc quyền ép giá.

*** Nhóm tiêu chuẩn về hiệu quả xã hội - tính chấp nhận xã hội**

+ Xác định hệ thống sử dụng đất trước hết cần quan tâm đến nhu cầu tối thiểu của nông hộ về ăn, ở và sinh hoạt rồi mới vươn lên sản xuất hàng hoá.

Sau nữa là quan tâm đến việc cho thu nhập thường xuyên, đều kỳ phù hợp với vốn liếng ít ỏi của hộ nông dân

+ Hệ thống sử dụng đất phải phát huy được nội lực của nông hộ và nguồn lực địa phương, được tổ chức trên đất mà nông dân có quyền hưởng thụ lâu dài, đất, rừng đã được giao với lợi ích các bên rạch ròi.

+ Nguồn vốn vay được ổn định với lãi suất và thời hạn phù hợp từ nguồn vốn tín dụng hoặc ngân hàng.

+ Người dân được tham gia triệt để vào việc ra quyết định về kế hoạch và phương án sản xuất, có quyền bình đẳng trong hưởng lợi đối với mọi hợp đồng có liên quan.

+ Về lao động xã hội: Bố trí sử dụng hợp lý nguồn lao động, quan tâm đến việc bình đẳng giới và quyền trẻ em. Không làm cho phụ nữ phải lao động nặng nhọc hơn, không lạm dụng sức lao động của trẻ em và tước đi quyền học tập của chúng. Rút ngắn thời gian lao động và tăng thời gian học tập cho trẻ em

+ Tỷ lệ sử dụng lao động trong nông lâm nghiệp

+ Chỉ số cân bằng về giới

+ Tỷ lệ đói nghèo

+ Đảm bảo an ninh lương thực

+ Hệ số công bằng sử dụng đất

+ Hệ thống sử dụng đất phải phù hợp với luật pháp và hương ước cộng đồng lớn hơn. Chẳng hạn không bố trí cây trồng đối kháng nhau trong một vùng đất, cây có sức chống xói mòn yếu không bố trí ở vùng đầu nguồn, cây trồng không phù hợp với nền văn hoá dân tộc và tập quán địa phương sẽ không được cộng đồng ủng hộ.

**** Nhóm tiêu chuẩn về môi trường sinh thái***

Hệ thống sử dụng đất phải đáp ứng các yêu cầu sau:

+ Giữ đất khỏi bị rửa trôi, xói mòn: Thể hiện bằng giảm thiểu lượng đất mất hàng năm dưới ngưỡng cho phép. Ngưỡng này phải được xác định cho từng loại đất, từng thảm phủ thực vật ở mỗi địa phương.

+ Độ phì nhiêu đất tăng dần trong đó tuần hoàn hữu cơ được cải thiện

+ Đảm bảo nguồn sinh thủy không bị khai thác cạn kiệt, hạ mức nước ngầm, ô nhiễm nguồn nước.

+ Đảm bảo độ che phủ đạt ngưỡng an toàn sinh thái (> 35%), che phủ liên tục trong năm.

+ Đảm bảo đa dạng sinh học thể hiện qua thành phần loài sinh vật (đa canh bền vững hơn độc canh, cây dài ngày có khả năng bảo vệ tốt hơn cây ngắn ngày v v)

+ Bảo tồn quỹ đen: Tận dụng được nhiều loài cây bản địa vốn đã được chọn lọc từ lâu đời thích nghi với điều kiện địa phương, bổ sung một số loài mới đảm bảo cân

bằng sinh thái.

+ Hệ số đa dạng sinh học

+ Tỷ lệ che phủ rừng, tỷ lệ diện tích đất trồng được trồng

Các tiêu chí thuộc ba lĩnh vực trên được dùng để xem xét đánh giá một hệ thống sử dụng đất. Tùy theo từng đặc tính và mục tiêu của mỗi kiểu sử dụng đất, các tiêu chí và chỉ tiêu cũng có ý nghĩa khác nhau, cấp độ quan trọng khác nhau. Vì vậy khi đánh giá sẽ xem xét trong từng trường hợp cụ thể mà đặt cho chúng các trọng số khác nhau.

5.6. TÍNH CHẤT KINH TẾ CỦA QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI TÀI SẢN NHÀ ĐẤT

5.6.1. Các loại quyền sở hữu đối với tài sản đất đai

* *Quyền sở hữu đối với tài sản đất đai gồm:*

- Quyền sử dụng tài sản

- Quyền thu lợi nhuận từ tài sản

- Quyền cho thuê, thế chấp

- Quyền lưu chuyển, chuyển nhượng, bán tài sản

- Quyền sở hữu đất đai còn được xem xét phần đất ngầm, khoảng không gian.

Ở một số quốc gia quyền sở hữu đất mang tính độc quyền, có những quy định hạn chế.

* *Giá trị tài sản đất đai phụ thuộc:*

- Giá trị thu nhập tăng thêm do tài sản đất đai mang lại

- Chi phí để thực hiện quyền sở hữu hoặc sử dụng đất

* *Các hình thức sở hữu tài sản:*

- Sở hữu nhà nước

- Sở hữu cá nhân (tư nhân)

- Sở hữu cộng đồng

- Sở hữu chung

* *Vấn đề tranh chấp trong sử dụng quyền tài sản đất đai:*

- Trong sử dụng đất, các mảnh đất liền kề nhau, mục đích sử dụng khác nhau gây ảnh hưởng lẫn nhau dẫn đến tranh chấp sử dụng tài sản.

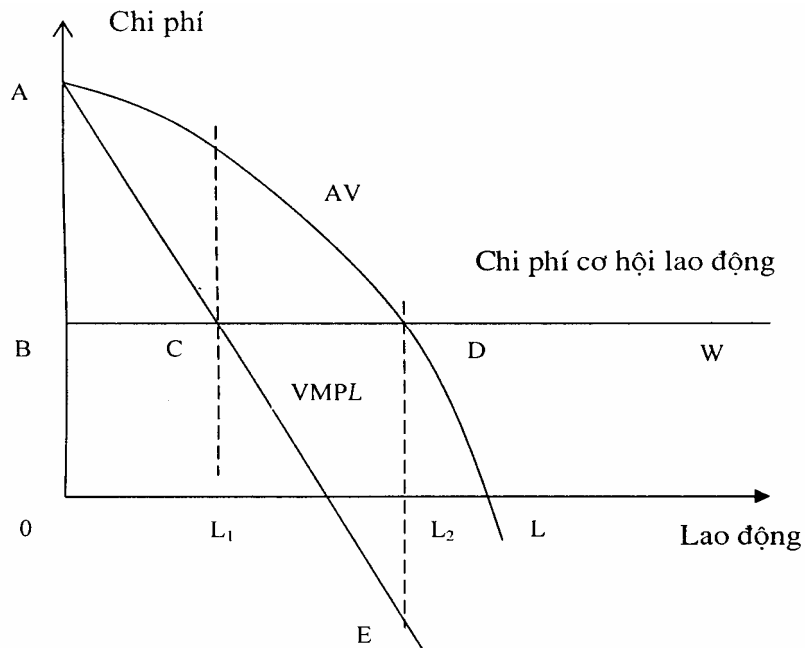
- Sự tranh chấp sử dụng tài sản đất đai xuất hiện chi phí giao dịch để giữ quan hệ

- Chi phí xác lập và bảo vệ quyền sở hữu (sử dụng) tài sản gắn liền với một thị trường gọi là chi phí giao dịch. Vấn đề tranh chấp phải được quy định và giải quyết bằng hệ thống pháp lý v.v... để chi phí giao dịch thấp nhất.

5.6.2. Tính chất kinh tế của quyền sở hữu và quyền sử dụng đất

Quyền sở hữu và quyền sử dụng về tài sản đất đai rất được quan tâm, làm thế nào thể hiện nó phù hợp điều kiện và môi trường cụ thể của mỗi quốc gia? Trong nền kinh tế thị trường đất được coi là một tài sản đặc biệt và được lưu truyền qua các thế hệ. Là một tài sản đặc biệt nên nó có giá và được xác lập quyền sở hữu. Nếu quyền sở hữu đất đai không được xác định cụ thể dẫn đến những lãng phí trong sử dụng đất, làm cho tài nguyên đất, rừng, biển mau bị cạn kiệt do mọi người cùng tìm cách chiếm đất trồng, phá rừng, khai phá đất làm tài sản riêng.

Trong vấn đề sở hữu, mỗi nước lựa chọn một cơ chế và hành lang luật pháp thích hợp với nước mình, có nước quyền sở hữu đất đai thuộc tư nhân. Có nước áp dụng đối với đất cơ quan nhà nước, công trình phúc lợi công cộng, tài nguyên biển, sông, hồ v.v... thuộc sở hữu Chính phủ; đất sản xuất, đất ở, đất doanh nghiệp, v.v... thuộc sở hữu tư nhân. ở một số nước quyền sở hữu đất thuộc sở hữu tư nhân những luật pháp quy định một số hạn chế nhất định như không được thay đổi mục đích sử dụng đất và làm công trình kiến trúc trái với quy hoạch đã phê duyệt, không được quyền đối với phần đất ngầm, không gian ngoài giới hạn cho phép hay Chính phủ được quyền định đoạt khi giải toả có đền bù sử dụng đất vào các mục đích công cộng như làm đường giao thông, kênh dẫn nước, thăm dò khai thác khoáng sản, công trình phục vụ lợi ích cộng đồng v.v...



Đồ thị 5.2. Tính kinh tế của quyền sở hữu và quyền sử dụng đất

Cũng như các hàng hoá khác, quyền sở hữu tài sản đất có tính loại trừ và tính cạnh tranh. Tài sản đất có tính loại trừ (bằng giá cả) nếu như một tổ chức hay một cá nhân chỉ có thể được quyền sử dụng đất bằng cách trả tiền cho chủ sở hữu của mảnh đất. Còn tính cạnh tranh của tài sản đất thể hiện ở chỗ nếu nó được sử dụng bởi một người chủ thì đương nhiên người khác không thể được sử dụng. Trong thị trường đất,

chi phí xác lập và bảo vệ quyền sở hữu tài sản đất gắn liền với thị trường gọi là chi phí giao dịch. Chính phủ các nước đang phát triển đều cố gắng để chi phí giao dịch ở mức hợp lý nhất, muốn đạt được điều đó cần có quy định không để quyền sở hữu đất bị lãng phí (không để đất vô chủ), có quy định bằng luật pháp, chính sách để chi phí giao dịch tập trung vào khu vực kinh tế chính thống, giảm thiểu chi phí giao dịch rơi vào khu vực kinh tế phi chính thống vì dễ phát sinh tiêu cực. Trong nền kinh tế thị trường khi quyền sở hữu tài sản được xác lập mới có sự giao dịch mua bán thay đổi quyền sở hữu về một loại tài sản nào đó giữa các đối tượng bao gồm cả đất đai. Đồ thị gồm hai thông số: (1) Lao động là đại lượng thay đổi; (2) đất đai là đại lượng cố định

Đường cong AV là năng suất lao động (NSLĐ), biến đổi theo mỗi đơn vị lao động phản ánh đầu ra trên 1 đơn vị lao động. Sử dụng ít lao động năng suất cao và ngược lại.

Đường VMPT (Giá trị sản phẩm biên theo lao động) là lượng sản phẩm dôi ra khi tăng thêm một lượng lao động

Đoạn OB là chi phí cơ hội về lao động

- Nếu không giao quyền sử dụng đất: Nhiều lao động địa phương cùng sử dụng đất tới điểm D số lao động trung bình bằng chi phí cơ hội của lao động, điểm OL_2

- Khi đất được giao quyền (có người chủ) chỉ thuê một lượng lao động tét nhất OL_1 , sản phẩm dôi dư lớn hơn chi phí cơ hội lao động, khi đó $OL_1 = OB$, tam giác ABC là tiền thu được do giao quyền sử dụng hoặc sở hữu về đất.

- Khi không giao quyền sử dụng đất, đường VMPL tụt xuống E (âm), tiền thu sản phẩm trung bình do nhiều lao động làm ở D, phân thu thêm nằm ở điểm âm, tam giác CDE là lỗ ($ABC = CDE$).

Rút ra:

- Khoản lỗ do sử dụng nhiều lao động bằng khoản lãi do đất được giao quyền.

Nếu quyền tài sản đất quy định không hoàn thiện, không giao quyền sở hữu hoặc sử dụng đất một cách rõ ràng thì những chi phí tăng thêm không được bù lại.

- Nhiều người cùng khai thác tài nguyên thiên nhiên thì tài nguyên mau bị cạn kiệt

- Nhiều người cùng lạm dụng khai thác đất đai thì đất đai mau bị thoái hóa.

- Không để đất không có chủ, phải giao quyền sở hữu, quyền sử dụng đất cụ thể .

5.6.3. Chi phí tạo ra quyền sở hữu

Có nhiều trường hợp để có một mảnh đất hợp pháp phải bỏ ra khoản chi phí không hợp với luật, gọi là chi phí tạo ra quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất. Mức chi phí đó là bao nhiêu để tránh hoặc lợi dụng pháp luật?

Công thức xác định (Maket & Jhon Son):

$$EG = Pr(q). (P - C - q) - (1 - Pr(q)).(C+q)$$

Có thể đơn giản hóa thành: EG: $Pr(q).P - (Ca)$

Trong đó:

EG: Là lợi nhuận dự kiến

P: Là giá thị trường của một đơn vị đất đai với một quyền sở hữu

C: Là giá của Chính phủ đối với một đơn vị đất đai đó

Q: Là chi phí bỏ ra để trốn tránh luật pháp

Pr(q): Là khả năng thành công để có quyền sở hữu với chi phí q

Nếu có sự cạnh tranh giữa nhiều người để xin được cấp đất (với đất có giá trị lớn) thì:

$$P.(Pr(q)) = (C+q)$$

Lợi nhuận dự kiến thu được có thể bằng 0, khi đó giá để có quyền sở hữu hoặc sử dụng đất tương đương với giá Chính phủ cùng với chi phí không hợp luật pháp. - Vậy q là bao nhiêu để có quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất ở các nước đang phát triển? (một số nước là 60 - 80% của P hoặc 33% của C).

- Chính phủ cần quy định không để quyền sở hữu, quyền sử dụng đất bị lãng phí, giao quyền sở hữu hoặc sử dụng đất cụ thể, phải giải quyết bằng luật pháp, chính sách v.v...

- Khi tạo ra quyền sở hữu, quyền sử dụng đất sẽ ảnh hưởng tới giá cả và phân phối thu nhập xã hội (phân hóa giàu, nghèo v.v...).

- Tạo ra quyền sở hữu, quyền sử dụng đất cho cá nhân phải có chính sách xã hội kèm theo để ổn định giá, bù đắp người thiệt thòi, người nghèo v.v...

- Khi xem xét chi phí tạo ra quyền sở hữu, quyền sử dụng đất cần chú ý sự xuất hiện chi phí giao dịch kinh doanh (làm cho quyền sở hữu, quyền sử dụng đất có hiệu lực sớm).

5.6.4. Chi phí tạo ra quyền sở hữu đất đai ở các nước đang phát triển và ở Việt Nam

Các nước đang phát triển thường chi phí này cao do dân trí thấp, luật lệ chưa hoàn chỉnh.

Phải xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng đất trong khu vực kinh tế chính thống, giảm thiểu nguồn lực dồi dào vào khu vực phi chính thống

Phải giải quyết vấn đề giảm chi phí giao dịch bằng quy định của luật pháp

Một số biểu hiện cụ thể lợi dụng khi đất không có chủ cụ thể:

- Cá nhân tìm cách chiếm các khu đất trống trong thành phố
- Cá nhân tìm cách hợp thức hóa trong thị trường thương mại không chính thức (buôn bán hè phố v.v...)
- Những chi phí tiêu cực để tạo ra quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, quyền hợp pháp doanh nghiệp, chi phí trốn tránh luật pháp v.v...

Tóm lại:

Các nước đang phát triển cần nghiên cứu, áp dụng vấn đề giao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất đai (áp dụng thể nào, mức độ ra sao?)

Mỗi nước nên tìm cơ chế và hành lang luật pháp thích hợp trong giao đất, cấp đất để giảm chi phí giao dịch, Nhà nước kiểm soát được vấn đề giao đất, cấp đất ở Việt Nam:

- Giao quyền sử dụng đất đai trong cơ chế sở hữu toàn dân về đất đai xác lập các quyền khác bên cạnh quyền sử dụng đất đai
- Nhà nước can thiệp vào thị trường đất đai bằng các chính sách và quy định cụ thể, hạn chế những tiêu cực của giao đất, cấp đất
- Tạo hành lang pháp lý và thủ tục cho cấp đất và cho thuê đất...

Bớt bỏ các thủ tục phiền hà trong cấp giấy phép kinh doanh, thành lập doanh nghiệp

- Xây dựng những chính sách xã hội để giảm bất bình đẳng và chênh lệch về thu nhập
- Xử lý những hành động và biểu hiện chi phí tiêu cực để hợp thức hóa quyền sử dụng đất đai bất hợp pháp.

Chương VI
THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT VÀ CÔNG TÁC ĐÈN BÙ
GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

6.1. THỊ TRƯỜNG VÀ VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI

6.1.1. Vai trò của đất đai với nhà ở

Trong Lời nói đầu của Luật Đất đai năm 1993 vai trò của đất đai đã được khẳng định: "Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh và quốc phòng". Thật vậy đất đai giữ vị trí và có ý nghĩa đặc biệt quan trọng. Đất đai là điều kiện chung đối với mọi quá trình sản xuất của các ngành kinh tế quốc dân và hoạt động của con người. Đất đai là một trong những tài nguyên vô cùng quý giá của con người, là điều kiện cho sự sống của động, thực vật và của con người trên trái đất. Đất đai là điều kiện vật chất cần thiết để con người tồn tại và tái sản xuất các thế hệ kế tiếp nhau của loài người. Bởi vậy, việc sử dụng đất đai có hiệu quả (hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường) và bảo vệ nguồn tài nguyên đất đai bền vững và lâu dài là vô cùng cần thiết.

Nhà ở là sản phẩm của hoạt động xây dựng và là không gian bên trong có tổ chức được ngăn cách với môi trường bên ngoài dùng để ở. Với cách tiếp cận từ nền tảng xã hội, đến nay nhà ở không chỉ là không gian cư trú đơn thuần, mà còn là môi trường sống, môi trường lao động và sản xuất, môi trường văn hoá, giáo dục. Nhà ở là tổ ấm hạnh phúc của mọi gia đình, là tế bào của sự phồn vinh và tiến bộ xã hội...

Đối với mỗi quốc gia, nhà ở không chỉ là nguồn tài sản lớn, mà còn thể hiện trình độ phát triển, tiềm năng kinh tế và góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc tổng thể. Ngày nay ở nhiều nước với nền kinh tế thị trường hiện đại, cuộc sống của người dân đã có những biến đổi về chất rất lớn. Khi nhu cầu về ăn và mặc tạm ổn, nhà ở đối với mỗi gia đình càng trở nên quan trọng, yêu cầu về nhà ở lại cao hơn: nhiều phòng và có tiện nghi hiện đại. .

Nhà ở là vấn đề nóng bỏng của mọi xã hội, trong mọi thời kỳ phát triển của nền kinh tế, là sự quan tâm của mỗi cá nhân, mỗi gia đình, mỗi tổ chức kinh tế, xã hội và cả mỗi quốc gia. Nhà ở có ảnh hưởng đến mọi lĩnh vực của đời sống kinh tế - xã hội từ kinh tế, văn hoá đến chính trị xã hội.

Trong những năm thực hiện công cuộc đổi mới, Đảng và Nhà nước ta hết sức quan tâm giải quyết vấn đề nhà ở của nhân dân ở các đô thị cũng như nông thôn, góp phần từng bước thực hiện cải thiện đời sống cho nhân dân. Điều 62 Hiến pháp nước

Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992 quy định rõ: Công dân có quyền xây dựng nhà ở theo quy hoạch và pháp luật. Quyền lợi của người thuê nhà và người có nhà cho thuê được bảo hộ theo pháp luật.

6.1.2. Khái niệm thị trường nhà đất

Nhà đất là những bộ phận tài sản quan trọng của bất động sản. Để phân loại tài sản trong quyền sở hữu, người ta chia tài sản thành hai loại: Bất động sản và động sản. Thuật ngữ bất động sản và động sản đã và đang được sử dụng rộng rãi và được ghi nhận ở hầu hết các bộ luật theo hệ thống pháp luật thành văn. Ở nhiều nước trên thế giới như Anh, Mỹ, Thái Lan, Malaixia v.v. . . chế định bất động sản được thể chế hoá trong một ngành luật: Luật bất động sản. Hầu hết các khái niệm bất động sản giữa các nước đều có sự thống nhất. Mặc dầu vậy, khi xác định các tài sản cấu thành bất động sản còn có sự khác nhau ở một mức độ nhất định, tuy rằng không nhiều.

Ở nước ta, trước khi ban hành Bộ luật Dân sự năm 1995, trong hệ thống pháp luật cũng như trong quản lý và hoạt động kinh tế chúng ta rất ít khi sử dụng thuật ngữ bất động sản và động sản. Trong pháp luật kinh tế chúng ta đã sử dụng tài sản cố định và tài sản lưu động và xác định được nội hàm của chúng. Theo thông lệ quốc tế và tập quán quốc tế cũng như trên cơ sở thuộc tính tự nhiên của các tài sản và các tài sản có di dời được hay không, Bộ luật Dân sự đã phân chia tài sản thành 184

bất động sản và động sản. Điều 181 Bộ luật Dân sự đã xác định khái niệm bất động sản và động sản như sau:

1. Bất động sản là các tài sản không di dời được bao gồm:

a. Đất đai

b. Nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó;

c. Các tài sản khác gắn liền với đất đai;

d. Các tài sản khác do pháp luật quy định.

2. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Cách phân loại trên đây là phù hợp với yêu cầu của công tác quản lý và hoạt động sản xuất kinh doanh. Đất đai, nhà ở, các công trình xây dựng và các tài sản gắn liền với đất đai là những loại chủ yếu của bất động sản. Theo quy định của pháp luật các loại tài sản đó phải được đăng ký nhằm đảm bảo việc kiểm tra, kiểm soát của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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. Trên thực tế hiện nay ở

nước ta một số ý kiến quan niệm về thị trường bất động sản theo nghĩa hẹp, đó là thị trường nhà đất. Vì bất động sản nhà, đất vừa mang ý nghĩa kinh tế, chính trị xã hội to lớn, vừa phù hợp với tình hình thực tế ở nước ta hiện nay là trong thị trường bất động sản thì thị trường nhà đất đã và đang được hình thành rõ rệt và vận hành rất sôi động.

Nền kinh tế hàng hoá phát triển bao gồm một hệ thống đồng bộ các loại thị trường. Sự phát triển các loại thị trường là hệ quả tất yếu của phân công lao động trong nền sản xuất hàng hoá, đồng thời là điều kiện làm cho phân công lao động xã hội ngày một sâu sắc.

Thị trường nhà đất đã bước đầu hình thành và đang có xu hướng mở rộng ở nước ta. ở đâu có nhà và đất cũng như các dịch vụ gắn liền với nhà và đất thì ở đó có thể hình thành thị trường nhà đất. Thị trường nhà đất có liên quan đến một vùng, một khu vực, hoặc toàn bộ lãnh thổ đất nước.

Thị trường nhà đất là một bộ phận của thị trường bất động sản. Vì vậy, nó gắn liền với sự ra đời và phát triển của thị trường bất động sản. Thị trường nhà đất trước hết được hiểu là nơi diễn ra các hành vi mua và bán hàng hoá nhà đất cũng như dịch vụ gắn liền với hàng hoá đó. Quá trình trao đổi - mua và bán nhà đất luôn vận động và phát triển làm cho các phương thức giao dịch, trao đổi nhà đất cũng diễn ra nhiều dạng khác nhau.

Ở nước ta, trong các văn bản pháp luật của Nhà nước đã quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý và Nhà nước giao cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài. Các tổ chức và cá nhân được Nhà nước giao đất sử dụng đất theo quy định của pháp luật có các quyền: quyền chuyển đổi, quyền chuyển nhượng, quyền thừa kế, quyền cho thuê, quyền thế chấp và quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác kinh doanh. Do vậy ở nước ta thực chất hàng hoá trao đổi trên thị trường nhà đất là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Vì vậy thị trường nhà đất có thể hình dung một cách trừu tượng là nơi mà người mua và người bán thoả thuận được với nhau về số lượng, chất lượng và giá cả hàng hoá là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Thị trường nhà đất ở các vùng khác nhau hoạt động theo các cách khác nhau tùy theo số lượng, quy mô của những người tham gia, kết cấu hạ tầng và các điều kiện thông tin giữa người mua và người bán.

Thị trường đất hình thành và phát triển từ lâu đời trong các nước kinh tế thị trường, ngay từ xã hội phong kiến từ việc thuê mướn, cầm, cố đất đã chuyển sang mua đứt bán đoạn, phổ biến là các địa chủ tích tụ đất để tăng cường quy mô bóc lột địa tô. Chuyển sang xã hội tư bản, việc thuê đất, mua bán đất theo giá thị trường cũng bước sang một trình độ cao hơn, hình thành thị trường đất bên cạnh các thị trường khác như thị trường hàng tiêu dùng, thị trường lao động, thị trường vốn v.v. . . Tuy vậy thị trường đất cũng có những nét riêng ở từng nước, do sự khác biệt về chế độ chính trị, do mức độ khan hiếm tài nguyên đất.

Thị trường là phạm trù kinh tế của sản xuất hàng hoá, thị trường đất chịu sự điều tiết của quy luật cung - cầu, quy luật cạnh tranh, quy luật khan hiếm tài nguyên. Thị trường đất chịu sự can thiệp của Chính phủ thông qua các chính sách và các công cụ.

6.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới thị trường đất

Có các nhóm yếu tố sau đây ảnh hưởng tới thị trường đất:

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

6.1.4. Những đặc điểm riêng của thị trường đất đai

Ngoài những đặc điểm chung như của các thị trường khác, thị trường đất đai có những đặc điểm riêng xuất phát từ những điểm riêng biệt tồn tại của bản thân đất đai :

- Do tính không tái tạo, tính không thay thế của đất đai, sự không gia tăng của diện tích tự nhiên nên đất ngày càng khan hiếm, đất là một loại vốn, một loại tài sản tham gia trên thị trường, giá đất tăng theo thời gian và sự phát triển của xã hội. - Tổng cung về đất không đổi nhưng lượng cung từng loại đất thay đổi, cầu về đất tăng theo thời gian.

- 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...

6.1.5. 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 đất nước và nâng cao đời sống của các tầng lớp dân cư.

- Thị trường nhà đất là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất cho các nhà kinh doanh nhà đất. Trên thị trường nhà đất, các nhà kinh doanh bất động sản và những người tiêu dùng thực hiện việc mua bán của mình. Với vai trò là một hàng hoá đặc biệt, đất đai và nhà ở được chuyển quyền sở hữu và quyền sử dụng từ người này sang người khác. Việc mua đi bán lại như vậy tạo ra một khối lượng hàng hoá không bao giờ cạn cung cấp cho thị trường, làm cho thị trường hàng hoá nhà đất luôn luôn phong phú. 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.

Trong quá trình kinh doanh tạo ra các sản phẩm như nhà ở và các công trình gắn

liền với đất đai, các yếu tố sản xuất kể cả giá cả của đất đai được vật hoá trong sản phẩm. Để tiến hành quá trình tái sản xuất ở chu kỳ tiếp theo, đòi hỏi phải chuyển hoá hình thái hiện vật thành hình thái tiền. Chẳng hạn, xây dựng nhà cao tầng để bán, muốn tái sản xuất ở chu kỳ sau phải bán nhà để trả lương cho những người quản lý và công nhân, mua nguyên vật liệu (xi măng, sắt thép, gạch ngói v.v.). Công việc chuyển hoá hình thái vốn này được thực hiện thông qua thị trường. Tuy nhiên tốc độ chu chuyển nhanh hay chậm lại phụ thuộc vào tốc độ lưu thông hàng hoá, phụ thuộc vào dung lượng của thị trường.

Thị trường nhà đất nhìn từ góc độ xử lý đầu ra của sản phẩm có ảnh hưởng quyết định đến tốc độ, quy mô tăng trưởng của kinh doanh và sự tồn tại của doanh nghiệp và là nơi thực hiện chức năng hoàn trả vốn - điều kiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất kinh doanh.

Quá trình thực hiện việc tiêu thụ sản phẩm trên thị trường không chỉ đơn thuần là hoàn trả chi phí sản xuất, mà còn là quy trình hiện thực hoá giá trị sản phẩm thặng dư tiềm tàng thành lợi nhuận thực tế.

- 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.

Trong điều kiện của sản xuất hàng hoá, người sản xuất trước hết lo tổ chức sản xuất kinh doanh, sử dụng các yếu tố sản xuất để sản xuất ra những sản phẩm hàng hoá, những sản phẩm hàng hoá đó sẽ được đem bán. Trong khi đó những người tiêu dùng sản phẩm lại cần tìm mua các loại sản phẩm đó. Để giải quyết mâu thuẫn này, nơi gặp gỡ chính là thị trường. Thông qua thị trường người bán (bên cung) và người mua (bên cầu) gặp gỡ thoả thuận với nhau và sản phẩm được thực hiện, quá trình sản xuất diễn ra bình thường.

- 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. Thị trường nói chung, thị trường nhà đất nói riêng chịu sự tác động tương hỗ lẫn nhau giữa các yếu tố cơ bản là cung cầu, giá cả, cạnh tranh. Sự tồn tại và vận động của thị trường biểu hiện ở sự vận động của các yếu tố không tách rời nhau. Mỗi sự biến thiên của yếu tố này đều kéo theo sự vận động biến thiên của yếu tố khác và ngược lại. Điều đó làm thúc đẩy các doanh nghiệp áp dụng tiến bộ khoa học và công nghệ, cải tiến tổ chức và quản lý, thực hiện các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành và nâng cao chất lượng sản phẩm, nâng cao sức cạnh tranh trên thị trường mang lại lợi nhuận cao.

- Hoạt động của thị trường nhà đất góp phần thúc đẩy quá trình đổi mới quản lý đất đai, nhà ở, các công trình công cộng và các cơ sở kinh tế - xã hội khác. Thị trường nhà đất được hình thành và phát triển góp phần từng bước xây dựng đồng bộ các loại thị trường trong nền kinh tế hàng hoá. Thông qua hoạt động của thị trường nhà đất,

Nhà nước tiếp tục bổ sung hoàn thiện pháp luật và các chính sách cũng như tổ chức quản lý tạo điều kiện cho thị trường mở rộng và phát triển, góp phần khắc phục tình trạng "kinh doanh ngầm", tham nhũng, trốn thuế, đầu cơ và các tệ nạn khác xung quanh hoạt động kinh doanh nhà đất đang có chiều hướng gia tăng ở nước ta. Thị trường nhà đất hình thành và phát triển góp phần xác lập mối quan hệ kinh tế giữa Nhà nước và người sử dụng đất và các công trình, tài sản gắn liền với đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn tài nguyên đất, khắc phục tình trạng phi kinh tế trong đầu tư xây dựng cơ bản, tận dụng và phát triển bất động sản để đáp ứng nhu cầu của các tầng lớp dân cư, tăng nguồn thu đáng kể vào ngân sách Nhà nước.

- 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. Trên thị trường, các nhà kinh doanh, những người sử dụng có điều kiện tiếp xúc, có mối quan hệ qua lại tạo ra sự mở rộng trong quan hệ nội bộ thị trường và các quan hệ với các ngành, các lĩnh vực khác như xây dựng, địa chính, ngân hàng, môi trường đô thị v.v... để mở rộng thị trường.

Ngành kinh doanh bất động sản nói chung, nhà đất nói riêng đòi hỏi nhiều vốn, sức hấp dẫn cao. Nếu thị trường được mở rộng, nâng cao năng lực kinh doanh và tăng cường quản lý thì khả năng thu hút vốn đầu tư lớn của các doanh gia trong và ngoài nước cũng như vốn tích lũy của các tầng lớp dân cư, tạo ra khả năng mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, đổi mới công nghệ, hợp lý hoá tổ chức quản lý, nâng cao hiệu quả hợp tác liên doanh. Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh bất động sản mà đáp ứng nhu cầu thiết yếu của nhân dân về nhà ở, về các sản phẩm cần thiết khác được tạo ra gắn liền với đất đai.

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

Thị trường nhà đất là một bộ phận chủ yếu của thị trường bất động sản. Thị trường nhà đất được hình thành và phát triển cùng với quá trình phát triển hàng hoá trong nền kinh tế thị trường. Thị trường nhà đất có những đặc điểm cơ bản sau đây:

- Thị trường nhà đất mang tính chất không tập trung, trải rộng trên tất cả các vùng của đất nước. Thị trường nhà đất thường không phải là một thị trường lớn mà bao gồm hàng loạt thị trường nhỏ, mỗi thị trường mang bản chất địa phương với quy mô và trình độ khác nhau do có sự phát triển không đều giữa các vùng, các miền do điều kiện tự nhiên và trình độ phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội khác nhau quy định. Rõ ràng thị trường nhà đất ở các đô thị có quy mô và trình độ phát triển cao hơn thị trường nhà đất ở nông thôn, miền núi v.v...

- 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. Điều này xuất phát từ những đặc trưng riêng của mỗi vùng, chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên cũng như truyền thống và tập quán về sử dụng nhà đất. Thậm chí trong các thị trường địa phương, sự hiểu biết về các giao dịch cũng không hoàn hảo, người mua và người bán

nhà thường thiếu thông tin liên quan đến những giao dịch trước đó. Một nhà kinh doanh nhà đất có thể thực hiện thành công nhiều giao dịch trong một địa phương nhất định nhưng khi chuyển sang một thị trường khác đòi hỏi người đó phải thu thập và đánh giá toàn bộ nguồn thông tin của thị trường mới. Ví dụ, một người kinh doanh nhà đất chỉ tiến hành giao dịch ở Hà Nội, nhưng lại được mời vào thành phố Hồ Chí Minh để định giá một tài sản nhà đất cho một người mua nào đó, thì rõ ràng người này không thể nắm bắt được mọi thông tin về thị trường nhà đất ở thành phố Hồ Chí Minh. Ông ta sẽ phải mất nhiều thời gian để thu thập đầy đủ thông tin giúp cho việc định giá được chính xác. Trong hoàn cảnh như vậy, có lẽ nhanh chóng và đơn giản nhất là nhà đầu tư nên trực tiếp tiếp xúc và thuê một chuyên gia thị trường nhà đất ngay tại thành phố Hồ Chí Minh tư vấn. Như vậy, nhà đầu tư sẽ tiết kiệm được thời gian và chi phí để thu thập thông tin thị trường.

Tuy nhiên, sẽ là không cần thiết khi chúng ta định giá một tài sản có giá trị tương đối đồng loạt khắp cả nước. Trong trường hợp này, chuyên gia trong một thị trường địa phương sẽ có đủ hiểu biết để thực hiện giao dịch ở các thị trường địa phương khác. Riêng đối với tài sản nhà đất thì nhà đầu tư thường phải chịu toàn bộ chi phí chung về tư vấn chuyên môn, trừ khi bản thân nhà đầu tư có đủ kinh nghiệm để tự làm lấy công việc này.

Cung về thị trường nhà đất không thể phản ứng nhanh chóng tương ứng với sự thay đổi của cầu bởi việc tăng cung của một loại nhà đất với mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian. Đó là thời gian dành cho việc tạo nguồn cung cấp cho thị trường, như mua đất, xin cấp giấy phép xây dựng, v.v... Những biến động xảy ra trong thị trường nhà đất chậm hơn nhiều so với phần lớn các thị trường khác. Kết quả là nhà đất chỉ hấp dẫn những người có thể thanh toán những thứ cho thuê được thực hiện chậm.

Tuy nhiên, trong ngắn hạn, cung của một loại nhà đất cụ thể có thể tăng lên bằng cách chuyển từ mục đích sử dụng này sang mục đích sử dụng khác. Ví dụ, nếu số lượng văn phòng làm việc không đủ để cho thuê, thì người cho thuê có thể cải tạo nhà ở chuyển thành văn phòng. Nhưng việc thay đổi mục đích sử dụng đó chỉ có thể được thực hiện khi quy hoạch cho phép và ngược lại.

Một đặc điểm nữa của thị trường nhà đất là tổng cung đất đai cho tất cả các ý định và mục tiêu là cố định, mặc dù việc cải tạo đất có thể gia tăng cung cận biên trong tổng cung. 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 cụ thể đó.

6.3. SINH LỢI ĐẤT VÀ GIÁ ĐẤT TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG

Có nhiều cách tiếp cận vấn đề đánh giá đất trong quan hệ kinh tế, làm thế nào để đánh giá đất đai theo giá thị trường phản ánh giá thỏa mãn yêu cầu người mua và

người bán. Vậy bản chất giá trị kinh tế của đất đai trong cơ chế thị trường là gì? Mô hình đơn giản nhất để giải thích giá trị kinh tế của đất đai như một tài sản vốn, đó là thông qua việc sử dụng giá trị hiện tại của dòng thu nhập tương lai. Thu nhập này có thể dưới hình thức sinh lợi (địa tô) hay thu nhập thuần thu được từ đất. sau khi đã trừ đi mọi chi phí liên quan. Công thức phản ánh giá đất dưới dạng toán học:

$$PL = \sum_t P_{t,t} / (1+r)^t \sqrt{b^2 - 4ac} \quad (t = 1, \infty) \quad (1)$$

Trong đó:

PL là giá đất được tính như giá trị của một loại tài sản

PLt là sinh lợi hay thu nhập từ đất đai trong một khoảng thời gian t xác định, r là tỷ lệ lãi tiền gửi trên thị trường (được quy đổi dưới dạng hệ số).

Đây là cách tính toán mà về cơ bản xác định giá trị của một tài sản nếu nó có dòng thu nhập trong tương lai, dòng thu nhập đó đều được so sánh, đối chiếu với việc gửi tiền vào ngân hàng. Lấy một ví dụ đơn giản, giả sử có một mảnh đất mỗi năm cho thu nhập 100 triệu đồng, tỷ lệ lãi tiền gửi trên thị trường là 5%/năm. Hãy xác định giá trị mảnh đất trong thời gian sở hữu 2 năm. Trước hết giả sử lượng tiền 100 triệu gửi ngân hàng trong thời gian 2 năm là bao nhiêu:

$$100 \times 1,05 + 105 \times 1,05 = 212,25 = 100 \times 1,05 + 100 \times 1,05^2 = 212,25 \text{ triệu đồng}$$

Giá trị ban đầu của 100 triệu vào cuối năm thứ 1 sẽ là $100/1,05 = 95,238$ triệu tại thời điểm hiện tại, vì nếu gửi 95,238 triệu vào ngân hàng thì cuối năm sẽ có 100 triệu đồng. Do đó, để quy đổi giá trị đất trong tương lai về hiện tại thì chia thu nhập cho 1 cộng lãi suất tiền gửi, ngược lại để tính giá trị hiện tại của đất trong tương lai thì nhân với 1 cộng lãi suất. Vấn đề về đất đai ở đây là phải tìm ra giá trị hiện tại của luồng sinh lợi từ đất thu được trong tương lai. Bởi vậy giá trị hiện tại của 100 triệu đồng sinh lợi trong 2 năm tới là:

$$100/1,05 + 100/(1,05)^2 = 184,94 \text{ triệu đồng.}$$

Như vậy giá trị của mảnh đất vào thời điểm đầu năm thứ nhất (thời điểm hiện tại) là 185,94 triệu đồng.

Các nhân tố ảnh hưởng tới sinh lợi trên đất cũng ảnh hưởng tới thu nhập thuần trên đất đó là khoảng cách tới thị trường trung tâm và độ màu mỡ của đất.

Công thức (1) ngụ ý rằng sự sinh lợi là không đổi trong cả chu kỳ sống của tài sản, điều này chưa hoàn toàn đúng trong thực tế. Lượng hoa lợi PLt hoàn toàn biến động theo thời gian, bởi thế đúng hơn nên viết PLt (t) như là một hàm của thời gian. Tiến bộ kỹ thuật, giá sản phẩm, giá đầu vào, lãi suất thay đổi sẽ làm thay đổi giá trị tài sản và sinh lợi của một năm cụ thể. Bởi thế công thức có thể được viết như sau:

$$PL = \sum_t P_{t,t}(t) / (1+r(t))^t \quad (t = 1, \infty) \quad (2)$$

Nếu dự kiến lượng sinh lợi hay địa tô trong tương lai tăng lên thì cũng sẽ làm tăng giá trị của tài sản đất. Sinh lợi giai đoạn đầu cao hơn sẽ làm tăng giá trị nhiều hơn ở giai đoạn sau, lãi suất tăng sẽ làm giảm giá trị của đất và ngược lại, sự dự đoán tăng lên trong tương lai xa sẽ ảnh hưởng ít đến giá trị tài sản đất.

Giá trị hiện tại của đất phụ thuộc vào lượng thu nhập hoặc địa tô trong tương lai và thông thường lượng tương lai này không thể biết chắc chắn được, do vậy giá trị kỳ vọng của lượng hoa lợi hay địa tô từ đất là nhân tố quan trọng để xác định giá trị của đất. Có rất nhiều yếu tố ảnh hưởng tới kỳ vọng của con người về thu nhập trong tương lai, do đó thường có kỳ vọng khác nhau từ các cá nhân khác nhau.

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

6.4.1. Khái quát một số nét về thị trường nhà đất ở nước ta

Luật Đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 1998, Pháp lệnh nhà ở năm 1991 và các Nghị định, Thông tư, Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về cụ thể hoá Luật Đất đai và Pháp lệnh nhà ở là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh nhà đất. Việc quản lý kinh doanh nhà đất đã đạt được những kết quả quan trọng, bước đầu tạo lập được thị trường nhà đất ở nước ta.

Để thi hành Luật Đất đai và Pháp lệnh nhà ở, nhiều văn bản đã được ban hành như khung giá đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế trước bạ, quyền sở hữu nhà ở và kinh doanh nhà ở, về xây dựng kết cấu hạ tầng v.v. . . đang từng bước làm cho đất đai, nhà ở tiếp cận với thị trường bất động sản. Đây là một trong những cơ sở quan trọng hình thành thị trường nhà đất, tăng nguồn thu đáng kể vào ngân sách, thúc đẩy việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tăng năng lực đầu tư cho kết cấu hạ tầng.

Trong chương trình phát triển nhà ở cũng như các chính sách hỗ trợ vốn cho các hoạt động phát triển nhà ở tại các địa phương, Chính phủ đã cho phép các địa phương sử dụng phần lớn nguồn tiền thu về sử dụng đất đô thị để phát triển kết cấu hạ tầng đô thị và lo nhà ở cho người có thu nhập thấp. Chính phủ cũng cho phép các địa phương giữ lại toàn bộ số tiền thu từ bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước dùng cho các phương án phát triển và cải tạo nhà ở.

- Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn cũng như trên cơ sở kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở, bước đầu giúp cho việc phân bổ đất đai hợp lý hơn cho các mục đích sử dụng và tạo lập được một cơ chế phức hợp trong quản lý Nhà nước của các cơ quan chức năng đối với đất đai, xây dựng và phát triển nhà ở, xây dựng cơ sở hạ tầng ở các đô thị.

- Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong những năm gần đây được tiến hành khẩn trương, đặc biệt đối với đất nông nghiệp. Đến nay cả nước đã cơ bản hoàn thành giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạo cơ sở và động lực cho sự tự chủ của người nông dân, làm cho họ yên tâm, phấn khởi, nâng cao trình độ và hiệu quả thâm canh và trên cơ sở đó góp phần dân chủ hoá đời sống kinh tế xã hội ở nông thôn, xây dựng nông thôn mới. Thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp góp phần tăng cường công tác quản lý đất đai, đáp ứng yêu cầu đổi mới của thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, khắc phục tình trạng bất hợp lý trong quan hệ đất đai và giải quyết những hiện tượng tiêu cực tham nhũng, chiếm đoạt đất đai để điều chỉnh cho hợp lý hơn. Đây cũng là tiền đề quan trọng cho sự hình thành thị trường chuyển quyền sử dụng đất đai.

- Nhiều địa phương đã và đang thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp đất vào mục đích nông nghiệp để khắc phục tình trạng phân tán, manh mún. Điều này đã và đang góp phần tạo tiền đề cho việc xác lập đất đai là một yếu tố quan trọng vận động theo quá trình phát triển sản xuất hàng hoá, chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông thôn theo hướng tiến bộ và hiệu quả.

Tuy đạt được kết quả như trên, việc quản lý và hoạt động của thị trường nhà đất còn bộc lộ những hạn chế và những vấn đề nảy sinh.

Việc tổ chức quản lý thị trường nhà đất vừa bị buông lỏng, vừa bị chông chéo về chức năng, nhiệm vụ, thiếu sự quản lý thống nhất. Nhiều trường hợp mua bán đất đai và nhà ở ngoài sự kiểm soát của Nhà nước, vận động theo xu hướng tự phát. Các công ty môi giới nhà đất, dịch vụ mua bán đất được hình thành và hoạt động ở nhiều nơi nhưng vẫn còn mang tính manh mún, tự phát. Hiện tượng "cò nhà", "cò đất" hiện diện khắp nơi, tranh chấp đất đai phát sinh, ngân sách thất thu nghiêm trọng.

Chương trình nhà ở đã đạt được một số thành quả đáng kể, nhưng sự phát triển nhà không kịp với tốc độ gia tăng dân số. Việc mở rộng khu dân cư còn nhiều hiện tượng tùy tiện, thiếu quy hoạch chi tiết nên chắp vá và thiếu đồng bộ giữa xây dựng nhà ở và kết cấu hạ tầng. Kết cấu hạ tầng còn thấp kém. Môi trường dân cư bị ô nhiễm. Công tác quản lý còn lúng túng khi chuyển từ cơ chế bao cấp sang cơ chế thị trường và chưa nghiên cứu đầy đủ tính xã hội hoá trong nhà ở. Các doanh nghiệp kinh doanh nhà đất đang gặp khó khăn về vốn, công nghệ còn nghèo nàn, lạc hậu và thủ tục còn nặng nề.

Các quy định của Nhà nước chưa tạo ra được một hành lang pháp lý đầy đủ đảm bảo cho việc vận hành thị trường nhà đất có sự quản lý của Nhà nước, chưa quy định cụ thể các chính sách đối với doanh nghiệp tư nhân kinh doanh nhà đất, đối với đất nông nghiệp và lâm nghiệp do nông trường và lâm trường đang sử dụng, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đô thị, xây dựng nhà ở và kinh doanh nhà ở gắn liền với công trình trên đất, đền bù giải phóng mặt bằng để phát triển đô thị, quản lý thị trường bất động sản.

Việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp cũng như

việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đô thị triển khai chưa được là bao do cơ chế điều hành, phối hợp và các biện pháp thực hiện chưa đồng bộ.

Việc bảo vệ các loại đất đai còn nhiều hạn chế. Nhiều vi phạm trong quản lý và sử dụng đất đai chưa kịp thời xử lý.

Việc bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước vẫn còn chậm do giá nhà còn cao, chưa phù hợp với sức mua của người dân và thủ tục mua nhà còn phức tạp, chưa thực sự thu hút sự chú ý của những người có nhu cầu muốn mua nhà ở.

Các cơ quan làm chức năng quản lý Nhà nước về bất động sản nói chung, nhà đất nói riêng chưa được hoàn thiện và hoạt động có hiệu quả. Giữa các ngành địa chính, tài chính, vật giá, xây dựng và các cơ quan quy hoạch, kế hoạch trong quản lý Nhà nước về bất động sản chưa có sự phối hợp chặt chẽ. Chức năng, quyền hạn của các cơ quan quản lý bất động sản chưa được quy định cụ thể.

Tóm lại, trong những năm qua, Nhà nước đã chú trọng xây dựng và ban hành hệ thống luật pháp, các nghị định và nhiều chính sách để tạo ra môi trường pháp lý và môi trường kinh tế cho các hoạt động kinh doanh nói chung, kinh doanh bất động sản nói riêng. Do vậy, hoạt động kinh doanh bất động sản dần dần được định hình, thị trường bất động sản dần dần được hình thành và đã có những đóng góp nhất định cho sự phát triển kinh tế - xã hội và đời sống của nhân dân. Tuy nhiên, do tác động của cơ chế thị trường và do chưa chú trọng đúng mức tổ chức quản lý nên thị trường bất động sản còn phát triển tự phát, thiếu tổ chức. Nhiều hoạt động kinh doanh bất động sản đang ngoài tầm quản lý của cơ quan chức năng, làm ảnh hưởng xấu đến tình hình kinh tế - xã hội. Bởi vậy, tăng cường vai trò của Nhà nước trong quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản trong giai đoạn hiện nay ở nước ta là rất cần thiết nhằm phát triển thị trường bất động sản đúng hướng, phát huy tác dụng và hiệu quả của nó.

6.4.2. Một số định hướng cơ bản về sự hình thành và mở rộng thị trường nhà đất ở nước ta

Phát triển nền kinh tế hàng hoá nhiều thành phần có sự quản lý của Nhà nước định hướng xã hội chủ nghĩa là một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước ta. Việc hình thành và mở rộng hệ thống các loại thị trường, trong đó có thị trường nhà đất phải được thực hiện theo định hướng trên đây.

- Hình thành đồng bộ các loại thị trường. Thị trường nhà đất là một bộ phận trong hệ thống các loại thị trường gắn với đầu vào và đầu ra của sản xuất kinh doanh. Việc hình thành đồng bộ các loại thị trường có ý nghĩa rất quan trọng đối với việc hình thành và phát triển cơ chế thị trường. Trong quá trình thực hiện công cuộc đổi mới, các yếu tố thị trường ở nước ta bắt đầu hình thành, nhất là thị trường đầu ra: thị trường hàng hoá và dịch vụ mà giá cả của nó được xác định trên cơ sở giá trị và quan hệ cung - cầu. Thị trường các yếu tố đầu vào của sản xuất bao gồm thị trường máy móc, thiết

bị, nguyên vật liệu, vốn, bất động sản, sức lao động. Việc hình thành các loại thị trường hiện còn thiếu đồng bộ giữa thị trường đầu ra và đầu vào, giữa các yếu tố của thị trường đầu vào đã làm cho cơ chế thị trường phát triển chậm hoặc còn sơ khai. Bởi vậy, việc hình thành thị trường nhà đất được đặt ra trong mối quan hệ đồng bộ với các loại thị trường là cần thiết để các loại thị trường có điều kiện hình thành và phát triển.

- Tiếp tục nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện luật pháp để tạo môi trường pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản, mở rộng thị trường bất động sản.

Do sự tác động của cơ chế thị trường, đất đai, nhà ở và các công trình xây dựng, các tài sản gắn liền với đất đai đã và đang được mua bán tự do thiếu tổ chức chi phối khá nhiều. Bởi vậy, Nhà nước cần tổ chức nghiên cứu ban hành văn bản pháp luật về bất động sản, tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh bất động sản ổn định và phát triển, thị trường bất động sản được phát triển có tổ chức, khắc phục những hiện tượng tiêu cực của cơ chế thị trường.

- 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. Đây là tiền đề quan trọng cho toàn bộ quy trình hoạt động phát triển bất động sản. Bởi vậy cần quan tâm đến việc tăng cường và nâng cao hiệu quả của công tác quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị và phát triển nông thôn. Cần phải khẩn trương tiến hành xây dựng quy hoạch sử dụng đất đai cấp tỉnh, thành phố, quận, huyện và rà soát, bổ sung quy hoạch sử dụng đất đai chi tiết ở cấp phường, thị trấn, thị xã. Trong công tác quy hoạch đất đai phát triển nhà ở, nhiệm vụ đặt ra là xác định và thực hiện các biện pháp khắc phục tình trạng chòng chẹo về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện công tác quy hoạch sử dụng đất, giao đất và giải quyết tranh chấp đất đai, nhất là quy hoạch sử dụng đất đô thị và quản lý đô thị.

- Khẩn trương hoàn thành công tác đăng ký thông kê đất đai, nhà ở, lập bản đồ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Tiến hành việc đo vẽ bản đồ địa chính ở các địa phương. Thực hiện công tác thông kê đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất. Đẩy nhanh tiến độ và sớm hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất đai đô thị ở các đô thị trong cả nước. Tổ chức quản lý và theo dõi chặt chẽ sự biến động đất đai, không để tình trạng đất đai vận động một cách tự phát ngoài vòng kiểm soát của Nhà nước. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là những chứng từ pháp lý tạo nền tảng pháp lý để hình thành thị trường bất động sản ở nước ta cho việc giao dịch dân sự cũng như những hành vi diễn ra trên thị trường bất động sản một cách thuận lợi.

Củng cố về mặt tổ chức và quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ của cơ quan

đăng ký bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho sự vận động của thị trường bất động sản. Trong hoạt động cơ quan đăng ký bất động sản cần đảm bảo các yêu cầu sau

đây: cấp giấy chứng nhận nhanh chóng, đúng pháp luật, không gây phiền hà; cung cấp kịp thời, chính xác các thông tin về bất động sản; tư vấn pháp luật trong giao dịch bất động sản.

- Thực hiện chính sách định giá hợp lý nhằm thúc đẩy việc hình thành và quản lý thị trường bất động sản. Định giá bất động sản là một công việc rất phức tạp, đòi hỏi phải sử dụng các phương pháp định giá có cơ sở khoa học, đảm bảo hợp lý việc điều tiết giá cả đất đai, nhà ở, đảm bảo công bằng trong sử dụng đất giữa các thành phần kinh tế. Trên cơ sở định giá đất hợp lý, đảm bảo việc giao đất, chuyển quyền sử dụng đất, cho thuê đất, đền bù thiệt hại khi thu hồi đất, góp vốn bằng giá trị của đất trong liên doanh, liên kết được diễn ra một cách bình thường và có hiệu quả, Định giá bất động sản phải đảm bảo các nguyên tắc: coi trọng lợi ích quốc gia, bảo vệ lợi ích chính đáng của dân cư, khai thác và sử dụng bất động sản có hiệu quả nhất. Tiếp tục thực hiện chính sách phát triển các thành phần kinh tế. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là lĩnh vực đòi hỏi vốn lớn. Việc phát triển các thành phần kinh tế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là cần thiết để khai thác tiềm năng của các thành phần kinh doanh, phát triển sản xuất. Do yêu cầu phát triển của đất nước trong thời gian tới, ngành đầu tư kinh doanh bất động sản sẽ thu hút sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế trong và ngoài nước. Đây là một ngành kinh tế quan trọng. Vì vậy, kích thích các thành phần kinh tế phát triển, trong đó các doanh nghiệp Nhà nước phải đóng vai trò nòng cốt.

Thực hiện việc tổ chức sắp xếp lại các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và đăng ký hoạt động kinh doanh bất động sản theo đúng quy định của pháp luật. Các hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản cần được chấn chỉnh lại để đảm bảo hoạt động có hiệu quả trên các mặt: cung cấp thông tin, pháp luật về bất động sản và dịch vụ về bất động sản.

Thiết lập một hệ thống ngân hàng gắn với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Tăng cường công tác thanh tra và công tác đào tạo. Công tác thanh tra hoạt động và sử dụng bất động sản là cần thiết để kịp thời phát hiện, xử lý các trường hợp vi phạm chế độ quản lý và sử dụng đất đai.

- Tăng cường công tác đào tạo. Do đặc điểm bất động sản và thị trường bất động sản, kinh doanh bất động sản là một ngành kinh doanh đặc biệt phức tạp, mặt khác thị trường bất động sản ở nước ta đang bộc lộ nhiều yếu kém do còn mới mẻ và chưa được tổ chức hợp lý. Bởi vậy công tác đào tạo các ngành nghề chuyên môn: trung gian bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản, tư vấn bất động sản là việc làm rất cần thiết.

6.4.3. Vận dụng lý thuyết thị trường đất ở Việt Nam

Gần 20 năm qua Việt Nam bước vào thời kỳ đổi mới, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Chính sách đất đai của Việt Nam đã có nhiều đổi mới và đạt nhiều kết quả tốt đẹp. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai,

thực hiện giao quyền sử dụng đất lâu dài cho người dân và các tổ chức, cho thuê đất và thừa nhận các quyền khác bên cạnh quyền sử dụng đất. Luật đất đai xác định đất được tham gia thị trường bất động sản, Nhà nước ban hành khung giá đất, tạo điều kiện và môi trường pháp lý thuận lợi cho giao dịch đất trong thị trường bất động sản như:

- Tổ chức đăng ký hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất;
- Tổ chức đăng ký hoạt động phát triển quỹ đất, đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản;
- Tổ chức đăng ký hoạt động cung cấp dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản;
- Bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của người tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản;
- Thực hiện các biện pháp bình ổn giá đất, chống đầu cơ đất đai.

Nhà nước Việt Nam và các cơ quan nhà nước cấp tỉnh đã ban hành khung giá đất ở từng thời kỳ, thực hiện các biện pháp can thiệp khá hữu hiệu vào thị trường bất động sản mỗi khi có những cơn sốt giá đất. Triển khai công tác quy hoạch đất đai, phát triển quỹ đất. Quan tâm nghiên cứu đổi mới chính sách đất đai mà trước hết là hoàn thiện Luật đất đai (1993 ; 1989; 2001 ; 2003) làm cơ sở vận hành và tác động vào thị trường bất động sản. Thị trường bất động sản ở Việt Nam hình thành và phát triển khá mạnh những năm qua trong khuôn khổ định chế luật pháp, tạo điều kiện đáp ứng cầu về đất cho làm nhà ở, sản xuất, xây dựng cơ sở hạ tầng v.v. . .

Tuy vậy cần thấy rằng giao dịch đất ở Việt Nam là giao dịch quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản, đất giao sử dụng ổn định lâu dài và đất đi thuê đều có thời hạn sử dụng cụ thể. Điều đó hoàn toàn phù hợp với điều kiện của một đất nước đất chật, người đông, đang phát triển và đổi mới.

Tuy vậy giao dịch đất trong thị trường bất động sản những năm qua cũng bộc lộ nhiều điểm yếu.cần được rút kinh nghiệm và uốn nắn để việc phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, hợp quy luật. Những điểm yếu cần được uốn nắn và hạn chế:

- Thị trường giao dịch quyền sử dụng đất nông nghiệp ở nông thôn diễn ra chậm chạp do công nghiệp và dịch vụ nông thôn phát triển yếu, việc làm phi nông nghiệp ít, tâm lý nông dân vẫn bảo thủ, chờ đợi, giữ đất nông nghiệp để duy trì cuộc sống, ít dám chuyển nhượng đất để đầu tư sang lĩnh vực phi nông nghiệp.

- Thị trường giao dịch đất ở đô thị diễn ra đôi lúc thiếu kiểm soát nhất là ở các thành phố lớn, các thị xã do cầu "ảo" về đất ở, giao dịch đất có biểu hiện đầu cơ kiếm lời ở những người có tiền đã tạo nên các cơn sốt đất, đẩy giá đất lên quá mức giá thực tế phù hợp với thu nhập và sức mua của người nghèo, người có nhu cầu đất ở thực sự

- Do cầu đất ở tăng đòi hỏi lượng cung tăng, trong điều kiện thiếu đất và có sự cạnh tranh giữa đất nông nghiệp với đất phi nông nghiệp đã dẫn đến những biểu hiện

thiếu cân nhắc kỹ trong quy hoạch đất ở, cấp đất, cắt đất nông nghiệp sai nguyên tắc ở một số địa phương làm ảnh hưởng đến công tác quản lý quỹ đất.

- Khả năng can thiệp vào thị trường bất động sản còn mới và hạn chế do đó chưa khắc phục hết những tiêu cực trong thị trường này, khi giao dịch đất trong thị trường bất động sản "đóng băng" như thời điểm hiện nay chưa đưa ra được những giải pháp hữu hiệu để khơi dậy thị trường.

- Công tác định giá đất còn thiếu lực lượng và yếu về trình độ nên định giá đất chưa sát và chưa kịp với diễn biến của thị trường.

- Chưa có những cơ quan tư vấn chuyên sâu nghiên cứu về thị trường bất động sản, định giá đất để đề xuất những giải pháp hữu hiệu can thiệp kịp thời vào thị trường bất động sản.

Để khắc phục những điểm hạn chế trên xin kiến nghị những giải pháp chính sau đây:

- Tiếp tục đẩy nhanh phát triển kinh tế xã hội nông thôn, chú trọng phát triển công nghiệp và dịch vụ nông thôn tạo ra nhiều việc làm phi nông nghiệp, thu hút bớt lao động nông nghiệp sang các lĩnh vực phi nông nghiệp để kích thích việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Quy hoạch phát triển hợp lý các đô thị, khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng, các khu dịch vụ du lịch để tiết kiệm tới mức cao nhất có thể việc cắt đất nông nghiệp sang các mục đích phi nông nghiệp, giảm bớt căng thẳng lượng cung về đất trong điều kiện đất chật người đông.

- Làm tốt công tác quy hoạch đất, kế hoạch chuyển đổi sử dụng đất ở các vùng, các địa phương, công khai thông tin quy hoạch và các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất để chuyển dịch giá tài sản đất hợp lý, tránh trục lợi của một bộ phận cá nhân.

- Xây dựng chính sách đất ở, nhà ở hợp lý, quan tâm tới người nghèo và người có nhu cầu đất ở, nhà ở thực sự, tạo điều kiện cho họ được tiếp cận với đất ở, nhà ở. Xây dựng các sàn giao dịch đất ở các thành phố lớn, chỉ cấp giấy phép kinh doanh bất động sản cho những công ty lớn đủ mạnh về năng lực chuyên môn và khả năng tài chính, đánh thuế tiền sinh lời từ giao dịch đất, đánh thuế cao đối với tổ chức cá nhân đầu cơ đất và tiến tới xoá bỏ đầu cơ đất đối với từng cá nhân, xoá bỏ cầu "ảo" về đất trên thị trường.

- Tổ chức các cơ quan nghiên cứu, đào tạo lực lượng nghiên cứu về thị trường bất động sản, định giá đất, nghiên cứu những vấn đề thể chế ảnh hưởng đến giao dịch đất trong thị trường bất động sản, góp phần đề xuất và tư vấn những giải pháp chính sách hữu hiệu cho các cơ quan quản lý nhà nước các cấp trong việc can thiệp kịp thời vào thị trường bất động sản ở Việt Nam.

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

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 quy định tại điều 27 của Luật đất đai năm 1993.

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. Do vậy 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
GPMB là quá trình đa dạng và phức tạp nó thể hiện khác nhau đối với mỗi dự án, nó liên quan trực tiếp đến lợi ích của các bên tham gia và lợi ích của toàn xã hội.

- Tính đa dạng thể hiện: 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. Đối với khu vực nội thành, mức độ tập trung dân cao, ngành nghề của dân cư đa dạng, giá trị đất và tài sản trên đất lớn dẫn đến quá trình GPMB có đặc trưng nhất định. Đối với khu vực ven đô, mức độ tập trung dân cư khá cao, ngành nghề dân cư phức tạp, hoạt động sản xuất đa dạng: Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, buôn bán nhỏ v v quá trình GPMB cũng có đặc trưng riêng của nó. Đối với khu vực ngoại thành, hoạt động sản xuất chủ yếu của dân cư là sản xuất nông nghiệp, do đó GPMB cũng được tiến hành với những đặc điểm riêng biệt.

- Tính phức tạp thể hiện: Đất đai là tài sản có giá trị cao, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội, đối với mọi người dân. ở khu vực nông thôn dân cư sống chủ yếu nhờ vào hoạt động sản xuất nông nghiệp mà đất đai là tư liệu sản xuất trong khi trình độ sản xuất của nông dân thấp, khả năng chuyển đổi nghề nghiệp khó khăn, do đó tâm lý dân cư vùng này là giữ được đất để sản xuất, thậm chí họ cho thuê đất còn thu được lợi nhuận cao hơn là sản xuất nhưng họ vẫn không cho thuê. Tình hình đó đã dẫn đến công tác tuyên truyền vận động dân cư tham gia di chuyển là rất khó khăn. Việc hỗ trợ nghề nghiệp là điều cần thiết để đảm bảo đời sống dân cư sau này. Mặt khác cây trồng, vật nuôi trên vùng đất đó cũng đa dạng không được tập trung một loại cây trồng vật nuôi nhất định nên gây khó khăn cho công tác định giá bồi thường.

6.6. VAI TRÒ CỦA VIỆC GPMB ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ ĐỜI SỐNG KINH TẾ XÃ HỘI

6.6.1 Đối với sự phát triển cơ sở hạ tầng

Việt Nam là nước có nền kinh tế đang phát triển, nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN, đã có những thay đổi về mọi mặt như: đang trong quá trình công nghiệp hoá hiện đại hoá đất nước, với tốc độ phát triển nhanh và đạt được những thành quả hết sức quan trọng trong quá trình đổi mới đất nước, luôn chú trọng, khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi nhất cho các cá nhân, doanh nghiệp trong và ngoài nước đầu tư vốn, khoa học, kỹ thuật vào Việt Nam. Do đó đã thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư của các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp trong và ngoài nước. Những thay đổi đó kéo theo là các dự án đầu tư ngày một tăng lên. Cùng với quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước là tốc độ đô thị hoá ngày càng mạnh mẽ trên cả nước, đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quá trình sử dụng đất, đất nông nghiệp giảm từ đó dẫn đến đất phi nông nghiệp tăng lên (đất khu công nghiệp, đất đô thị, đất giao thông, đất thủy lợi v.v.). Tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh làm cho nhu cầu về thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất ngày càng lớn. Để cho các dự án đầu tư vào các công trình phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế có tính khả thi, đúng tiến độ thì công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng (bồi thường GPMB) đóng một vai trò hết sức quan trọng. Nó quyết định đến tiến độ thi công các công trình, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sử dụng đất và nguồn vốn của các chủ đầu tư.

Công tác bồi thường GPMB là một công việc rất khó khăn, phức tạp và được xã hội đặc biệt quan tâm bởi công tác bồi thường GPMB ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các tổ chức, các cá nhân và hộ gia đình. Trên thực tế trong công tác bồi thường GPMB gặp không ít những khó khăn, những vấn đề bất cập và khó giải quyết như: việc xác định giá bồi thường thường thấp hơn so với giá thực tế, hơn thế nữa nó còn ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống kinh tế xã hội của người dân. Từ đó sẽ gặp phải những khó khăn nhất định trong việc thương lượng với người dân vì đó là quyền lợi của họ. Khó khăn trong việc giải quyết công ăn việc làm, tái định cư cho người dân và những hậu quả sau khi giải phóng mặt bằng. Theo báo cáo tổng hợp mới nhất của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại kỳ họp thứ 9 Quốc hội khoá XI, trong 203 khoảng 17.000 đơn thư khiếu nại, tố cáo về đất đai có tới hơn 12.000 đơn thư khiếu nại, tố cáo về công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng. Từ con số đó có thể thấy, công tác bồi thường GPMB đang là vấn đề nóng bỏng và được xã hội đặc biệt quan tâm.

Ngày nay, dân số ngày càng tăng, xã hội càng phát triển thì nhu cầu về sử dụng đất đai ngày càng lớn, công tác quản lý đất đai cần được chú trọng và quản lý chặt chẽ. Để thực hiện tốt việc quản lý sử dụng đất đai một cách hiệu quả, chặt chẽ, tiết kiệm, hợp lý công tác bồi thường GPMB là rất quan trọng. Nó cần có sự quan tâm, sự phối hợp đồng bộ của người dân, các cấp, các ngành và của toàn xã hội để triển khai một

cách có hiệu quả nhất.

- Về mặt tiến độ hoàn thành của dự án:

+ Tiến độ thực hiện các dự án phụ thuộc vào nhiều điều kiện khác nhau như: Tài chính, lao động, công nghệ, điều kiện tự nhiên, tuy nhiên 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. Ngược lại GPMB 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 mặt kinh tế của dự án: GPMB được thực hiện tốt sẽ giảm tối đa cho chi phí GPMB, có điều kiện tập trung vốn đầu tư cho các công trình khác. GPMB kéo dài dẫn đến chi phí bồi thường lớn, tiến độ hoàn thành dự án lâu làm cho sự quay vòng vốn chậm gây khó khăn cho các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư trong nước có nguồn vốn hạn hẹp thì việc quay vòng vốn là cần thiết để đảm bảo tận dụng các cơ hội đấu thầu các công trình khác.

- Về bồi thường thiệt hại: Điều tra khảo sát và lập phương án bồi thường hợp lý đảm bảo giải toả nhanh chóng.

Tuy nhiên, dù thực hiện theo hình thức nào thì Nhà nước cũng phải quan tâm, quản lý chặt chẽ các hoạt động cũng như tiến độ thực hiện các dự án, tránh sự tham nhũng trong quá trình thực hiện. Nhà nước cần đề ra mức bồi thường thiệt hại cụ thể đối với từng dự án. Tránh trường hợp các dự án của doanh nghiệp muốn đẩy nhanh tiến độ GPMB họ thường chi trả bồi thường cao hơn các dự án có vốn ngân sách gây ra sự suy bì của người dân có đất bị thu hồi giữa các dự án, gây khó khăn cho GPMB.

6.6.2. Đối với sự phát triển kinh tế xã hội

Sự phát triển cơ sở hạ tầng của một quốc gia phản ánh trình độ phát triển kinh tế cũng như phong tục tập quán và nền văn hoá của quốc gia đó. Cho nên nhìn vào bộ mặt đô thị người ta có thể đánh giá nền kinh tế của quốc gia này mạnh hay yếu. ở nước ta việc quy hoạch đã không được thực hiện trong thời gian dài do đó việc phát triển mở rộng đô thị mang tính tự phát, không có quy mô rõ rệt, đường phố chật hẹp, các quy định về kiến trúc khu phố không được thiết lập, bộ mặt đô thị xuống cấp Nguyên nhân của vấn đề này một phần do sự quản lý yếu kém của các cơ quan nhà nước, phần khác do sự tăng trưởng quá nhanh về dân số đô thị, diện tích nhà ở bình quân thấp, nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng, cộng với ý thức về kiến trúc đô thị của người dân thấp, mạnh ai người ấy làm, ai mở rộng được bao nhiêu thì mở, gây ảnh hưởng tới việc sắp xếp lại đô thị cũng như xây dựng phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị.

6.7. CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG GPMB Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI

6.7.1. Công tác GPMB ở một số nước tư bản

Đối với các nước trên thế giới, đất đai thuộc sở hữu tư nhân, thị trường đất đai

phát triển theo quy luật của thị trường hàng hóa và được mua bán tự do. ở phương tây giá đất biến động theo lô đất, còn ở những nước tư bản phát triển chế độ sở hữu tư nhân về đất đai được xác lập ổn định, quá trình tích lũy về đất đai lên tới đỉnh cao, thị trường về đất đai mang tính độc quyền và các quốc gia thường áp dụng Luật thuế đối với việc mua bán đất đai, không áp đặt giới hạn hành chính đối với thị trường đất đai. Các nước có nền kinh tế thị trường phát triển đất đai được mua bán tự do và cho thuê một cách rộng rãi.

Việc chuyển nhượng và cho thuê ruộng đất được cho là một biện pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, bởi vì đất đai khi thuộc sở hữu của các chủ sử dụng tư nhân mới có khả năng sinh lợi cao hơn so với chủ sử dụng đất cũ. Việc GPMB thực chất là việc mua và bán đất đai theo giá thỏa thuận giữa người mua và người bán nên việc GPMB chỉ mang tính chất thủ tục vì đất đai thuộc sở hữu tư nhân do đó

họ có quyền đem ra trao đổi hay mua bán là tùy ý. Ngoài ra đất đai còn tham gia vào thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán như một nguồn đầu tư ngoại tệ.

6.7.2. ở Trung Quốc

Trung Quốc là một đất nước nông nghiệp. Sau cách mạng giải phóng dân tộc (năm 1949), Trung Quốc tiến hành cải cách ruộng đất, đưa ruộng đất cho nông dân, Trung Quốc tiến hành phong trào tập thể hoá nông nghiệp. Đất đai và những tư liệu sản xuất chủ yếu ở nông thôn được tập thể hoá.

Trong nông nghiệp, Trung Quốc khôi phục và thừa nhận hộ nông dân như là đơn vị sản xuất chủ lực trong nông nghiệp. Những hộ nông dân ở nông thôn được Nhà nước giao đất với các quyền rộng rãi như quyền chuyển nhượng, chuyển đổi để chuyển dịch cơ cấu lao động và cơ cấu kinh tế ở nông thôn. Nhờ giao quyền rộng rãi về quản lý và sử dụng đất đai cho hộ nông dân, hàng loạt các chính sách khác về nông nghiệp, nông thôn Trung Quốc phát triển nhanh chóng.

Quá trình đô thị hoá, công nghiệp hoá mở cửa đặt ra hàng loạt vấn đề mới mẻ về quản lý đất đai đô thị, xây dựng cơ sở đầu tư nước ngoài v.v... Chính phủ Trung Quốc đã có những quy định mới về chính sách và pháp luật để giải quyết các nhu cầu trên.

Do yêu cầu của đô thị hoá và mở mang công nghiệp dịch vụ, một phần đất vốn được sử dụng vào kinh doanh nông nghiệp buộc phải chuyển mục đích sử dụng. Vì lợi ích công cộng, Nhà nước có thể tiến hành trưng dụng theo pháp luật đối với đất đai thuộc sở hữu tập thể. Tiết kiệm đất, sử dụng đất đai hợp lý, bảo vệ thiết thực đất canh tác là quốc sách cơ bản của Trung Quốc, khi trưng dụng đất Nhà nước bỏ ra một khoản tiền đền bù cho cá nhân, tập thể có đất bị trưng dụng.

Theo điều 47 luật quản lý đất đai nước Cộng hoà nhân dân Trung Hoa thi hành từ ngày 01/01/1999 quy định:

"Đối với đất trưng dụng thì bồi thường theo mục đích sử dụng đất khi trưng

dụng.

Tiền bồi thường trưng dụng đất canh tác bao gồm: tiền bồi thường, tiền hỗ trợ định cư cùng với tiền bồi thường cây trồng hiện vật trên đất. Tiền bồi thường đối với đất canh tác bằng 6 đến 10 lần giá trị sản lượng bình quân hàng năm của 3 năm trên đất đó trước khi bị trưng dụng. Tiền hỗ trợ định cư được tính theo nhân khẩu nông nghiệp phải bố trí. Số lượng nhân khẩu phải bố trí lấy theo số lượng đất bị trưng dụng chia cho số đất canh tác bình quân, tính theo đầu người của đơn vị trước khi bị trưng dụng. Tiêu chuẩn tiền hỗ trợ cho mỗi nhân khẩu nông nghiệp cần bố trí bằng 4 đến 6 lần sản lượng bình quân của đất canh tác bị trưng dụng, cao nhất không quá 15 lần sản lượng bình quân 3 năm trước đó của đất bị trưng dụng.

Mức bồi thường đất và tiền hỗ trợ định cư khi trưng dụng các loại đất khác do tỉnh, khu tự trị, thành phố trực thuộc căn cứ vào mức bồi thường đất đai và hỗ trợ tiền định cư đối với đất canh tác để quy định.

Mức bồi thường cây trồng và hiện vật trên đất do tỉnh, khu tự trị thành phố quy định.

Khi trưng dụng đất trồng rau ở ngoại ô đô thị thì đơn vị sử dụng đất phải nộp tiền khai khẩn khu trồng rau mới theo quy định có liên quan của Nhà nước.

Trong trường hợp tiền bồi thường đất đai và tiền định cư theo điều này không đảm bảo cho người dân bị trưng dụng đất duy trì được mức sống tương đương ban đầu thì sau khi được tỉnh, khu tự trị, thành phố trực thuộc phê duyệt chuẩn, có thể tăng mức hỗ trợ nhưng tổng bồi thường đất và hỗ trợ định cư không được vượt quá 30% sản lượng bình quân của 3 năm trước đó trên đất bị thu hồi.

Căn cứ vào trình độ phát triển xã hội trong những tình huống đặc biệt có thể nâng cao tiêu chuẩn bồi thường và hỗ trợ định cư đối với đất canh tác được trưng dụng.

6.7.3. ở Nhật Bản

Sau chiến tranh thế giới thứ hai, đất nước Nhật bị tàn phá nặng nề, kinh tế kiệt quệ đời sống nhân dân nói chung và nông dân nói riêng cực kì khó khăn.

Sau chiến tranh thế giới thứ hai, Chính phủ Nhật Bản đã tiến hành 2 cuộc cải cách ruộng đất:

- Lần cải cách ruộng đất thứ nhất: Dự kiến tiến hành rất nhiều công việc như định mức hạn điền cho địa chủ (không vượt quá 5 ha !hộ địa chủ), chia đất và xác lập quyền sở hữu cho nông dân, quản tô và thanh toán tô bằng tiền v.v... Nhưng do sự chống lại của địa chủ và các thế lực bảo thủ nên những dự kiến cải cách ruộng đất lần thứ nhất không thực hiện được.

- Trước kết quả nửa vời của cuộc cách mạng lần thứ nhất, dưới sức ép của Mỹ, Nhật Bản tiến hành cuộc cải cách ruộng đất lần thứ hai. Nội dung của cuộc cải cách lần này bao gồm rất nhiều vấn đề như: Định mức hạn điền cho địa chủ, chia đất và xác

định quyền sở hữu đất cho nông dân, xác định quyền của Nhà nước đối với việc trưng thu đất, cấp đất và các quyền khác v.v...

Cùng với hai cuộc cải cách ruộng đất Nhật Bản còn ban hành Luật đất đai nông nghiệp. Luật quy định những biện pháp đặc biệt nhằm đảm bảo quyền sở hữu đất đai của người làm nông nghiệp.

Trước yêu cầu của việc hình thành các hợp tác xã ở nông thôn, Nhật Bản quy định thoả thuận về quyền quản lý và quyền sử dụng đất đai và quyền sở hữu đất đai của hộ thành viên tham gia hợp tác xã.

Đất canh tác ít nhưng nhu cầu mở rộng diện tích đất công nghiệp, dịch vụ giao thông và hệ thống kết cấu hạ tầng rất lớn. Để giải quyết hài hoà giữa yêu cầu sử dụng đất cho nông nghiệp và đất dùng cho nhu cầu kinh tế xã hội khác, Nhật Bản ban hành Luật về tổ chức lại ngành nông nghiệp ở những vùng cần phát triển. Luật và các biện pháp kinh tế, hành chính được tiến hành nhằm cùng một lúc đáp ứng các yêu cầu:

- Ưu tiên đất cho nông nghiệp, thâm canh tăng năng suất nông nghiệp để giải quyết mâu thuẫn giữa đất canh tác ít lại bắt buộc phải bớt một phần dành cho các yêu cầu khác cho phát triển nông thôn, đô thị hoá, hiện đại hoá. Do đó Nhật Bản sớm trở thành quốc gia có nhiều loại cây trồng đạt năng suất cao nhất thế giới.

- Có chính sách cụ thể để thúc đẩy việc dành đất đai để phát triển công nghiệp, dịch vụ, giao thông v.v... Như vậy chính sách đất đai của Nhật Bản vừa từng bước thúc đẩy nâng cao hiệu quả sử dụng đất dành cho nông nghiệp vừa thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu đất đai theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá và đô thị hoá.

- Mặc dù hình thức sở hữu đa dạng, kể cả thừa nhận sở hữu tư nhân về đất đai, Nhà nước vẫn có quyền năng theo Luật pháp để thu hồi đất phục vụ cho các nhu cầu phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

6.8. TÌNH HÌNH GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG Ở MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG NƯỚC

6.8.1. Tình hình GPMB ở Đà Nẵng

Thành phố Đà Nẵng là nơi thực hiện công tác bồi thường GPMB nhanh gọn và có hiệu quả nhất trong toàn quốc. UBND thành phố Đà Nẵng đã thành lập Ban giải toả mặt bằng để thực hiện nhiệm vụ chuyên trách về công tác bồi thường GPMB. Tuỳ theo quy mô từng dự án mà UBND thành phố thành lập Hội đồng GPMB cấp thành phố do Phó chủ tịch UBND thành phố làm Chủ tịch hội đồng. Các hoạt động của cơ quan chuyên môn dưới sự chỉ đạo của Chủ tịch hội đồng GPMB, hàng tuần giao ban một lần và nghe báo cáo về những vấn đề vướng mắc phát sinh.

Việc chuẩn bị đất tái định cư cho các hộ được đi trước một bước. Đây là vấn đề quan trọng đặt lên hàng đầu trong toàn bộ các bước công việc để đảm bảo cho việc giải toả được nhanh chóng. Nếu không có tái định cư thì không thể triển khai GPMB. Căn

cứ vào nhu cầu giải toả, Thành phố chủ động lập các khu tái định cư để phục vụ cho việc GPMB đồng thời có chính sách miễn giảm tiền sử dụng đất cho các hộ giải toả. Bên cạnh đó Thành phố còn xây dựng nhiều dãy nhà chung cư cao tầng sử dụng cho người có thu nhập thấp thuê hoặc cho các hộ giải toả mượn sử dụng không phải trả tiền, nhằm đẩy nhanh tiến độ GPMB. Một số dự án còn xây nhà tạm phục vụ cho các hộ trong thời gian các hộ chưa được giao đất. Các hộ không vào nhà chung cư, không vào nhà tạm thì được hưởng số tiền thuê nhà, thời gian thuê từ 3 đến 6 tháng để sớm dỡ nhà bàn giao mặt bằng cho đơn vị thi công.

Không chỉ dừng lại ở việc khảo sát phương án GPMB và phân công nhiệm vụ cho các thành viên mà phải có sự phối kết hợp của địa phương và các ban ngành, đoàn thể trong việc tham gia vận động giải thích cho quần chúng vô chủ trương bồi thường thiệt hại, nghiên cứu tình hình thống kê, lập danh sách các hộ chưa thống nhất chủ trương GPMB để có kế hoạch triển khai kịp thời. Các tổ chức, các đoàn thể đến từng hộ gia đình để nghe ý kiến và giải thích những vướng mắc cho họ. Nếu chưa giải thích được, báo cáo cho Hội đồng để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc theo thẩm quyền.

Quy trình bồi thường GPMB của thành phố Đà Nẵng thực hiện qua 6 bước:

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.

Những dự án không cần gấp mặt bằng thì tiến hành tuân tự theo 6 bước trên .

Trong trường hợp gấp, một thời gian quá ngắn thì sẽ thực hiện 4 phương châm tại chỗ là: Thành lập tổ công tác có đại diện sở, ban, ngành có liên quan tập trung, làm việc ngay tại hiện trường nơi giải toả, kiểm định tại chỗ, áp giá tại chỗ, thẩm định tại chỗ, chi trả tiền tại chỗ còn các bước khác sẽ hoàn tất sau theo 6 bước trên.

Giải quyết những vướng mắc khiếu nại của hộ giải toả thực hiện theo Luật khiếu nại tố cáo có phân công cụ thể như sau: Khiếu nại về thẩm định áp dụng giá bồi thường thì ban quản lý dự án, chủ đầu tư, Ban giải toả bồi thường có nhiệm vụ kiểm tra, giải quyết và trả lời các hộ bằng văn bản đồng thời chịu trách nhiệm trước UBND thành phố về kết quả giải toả.

Nếu thắc mắc về chủ trương giải toả, bồi thường thì UBND các cấp có nhiệm vụ

giải thích, vận động đến từng hộ giải toả hoặc ra văn bản trả lời, nếu các hộ chưa đồng ý với trả lời và quyết định giải quyết thì khiếu nại lên UBND tỉnh hoặc toà án nhân dân cùng cấp.

Đối với các hộ đã được vận động và có quyết định giải quyết cuối cùng mà vẫn cố tình không chấp hành thì xử lý bằng biện pháp cưỡng chế. Nếu thắc mắc liên quan đến tính pháp lí về đất, mức bồi thường và vị trí đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm giải thích.

Những dự án trọng điểm, chủ tịch sẽ tiếp dân tại khu vực giải toả. Cơ quan bồi thường GPMB có nhiệm vụ chuẩn bị các tài liệu liên quan đến tất cả các hộ giải toả thuộc dự án trình khi lãnh đạo yêu cầu. Với cách làm như trên, năm 2000 thành phố Đà Nẵng đã giải toả được 19,5 tìm đường Quốc lộ la trong vòng 3,5 tháng và giải toả 262 hộ có nhà trên đường Hải Phòng (thành phố Đà Nẵng) trong vòng 1,5 tháng.

6.8.2. Tình hình giải phóng mặt bằng ở Hà Nội

Thành phố Hà Nội là nơi có rất nhiều dự án liên quan đến việc GPMB. Tính đến cuối tháng 5 năm 2003, toàn thành phố có khoảng 352 dự án liên quan đến GPMB. Trong đó, các dự án có đủ điều kiện là 294. Để thực hiện các dự án đó, có 2.123 ha đất đã phải thu hồi, liên quan đến 49.079 hộ. Diện tích đất thu hồi của các dự án đủ điều kiện là 1.672 ha, số hộ liên quan của dự án đủ điều kiện là 32.510 hộ. Trong 6 tháng đầu năm 2003, UBND thành phố đã tổ chức hội nghị giao ban với các quận, huyện về công tác GPMB. Hầu hết các ý kiến của hội đồng GPMB các quận, huyện và các chủ đầu tư đều khẳng định rằng công tác GPMB ngày càng phức tạp và có rất nhiều vướng mắc xung quanh vấn đề về cơ chế chính sách, quỹ nhà tái định cư, giá cả đền bù của các dự án.

Kế hoạch GPMB năm 2003 của thành phố Hà Nội so với thực hiện năm 2002 về số lượng dự án không tăng nhưng về khối lượng thu hồi đất và liên quan đến số hộ phải đền bù và bố trí tái định cư tăng gần 2 lần. Quy mô của các dự án lớn, có dự án diện tích đất thu hồi lên đến hàng trăm hecta như dự án thoát nước giai đoạn I, hạ tầng kĩ thuật xung quanh Hồ Tây, công viên Yên Sở, cầu Thanh Trì. Bên cạnh đó các dự án liên quan đến công tác GPMB có nhiều công trình phục vụ Sen Games 22 và 9 cụm công trình trọng điểm và nhiều dự án quan trọng của TW được đồng loạt triển khai trên địa bàn thành phố. Do vậy yêu cầu cấp bách đặt ra cho thành phố là cần GPMB sớm để triển khai đảm bảo tiến độ của các dự án.

Trong việc GPMB của thành phố khâu điều tra, khảo sát gặp rất nhiều vướng mắc. Tính đến đầu tháng 6 năm 2003, trong tổng số 294 dự án đã đủ điều kiện để triển khai GPMB hiện đã điều tra, khảo sát xong 20.000/32.500 hộ, tỉ lệ đạt 60%. Trong đó, số lượng dự án, hạng mục dự án đã GPMB xong, bàn giao đưa vào thi công được gần 40 dự án. Tuy nhiên, theo ý kiến của các chủ đầu tư, một trong những khó khăn, vướng mắc của công tác GPMB hiện được xác định là do công tác tổ chức, điều tra

nguồn gốc để lập phương án đền bù. Bởi công tác GPMB hiện nay chỗ nào cũng vướng mắc, không vướng về vấn đề quy hoạch thì vướng về xác định nguồn gốc đất. Rất nhiều dự án không thể triển khai được vì dân không đồng ý để cán bộ vào điều tra, khảo sát lập phương án đền bù.

Một khó khăn không nhỏ, làm ảnh hưởng đến tiến độ các dự án là nhu cầu tái định cư. Qua kết quả điều tra, rà soát mới nhất về nhu cầu tái định cư của tổ công tác quỹ nhà đất thành phố cho thấy, hiện có 120 dự án có nhu cầu bố trí tái định cư với số lượng gần 9.000 căn hộ, lô đất. Trong đó các dự án có đủ điều kiện như có vốn đền bù, chuẩn bị trước quỹ nhà, quỹ đất tái định cư cần cho năm 2003 là 7.000 căn hộ, lô đất. Hiện nay việc chuẩn bị quỹ nhà, đất tái định cư so với nhu cầu chưa đáp ứng được, mới đạt tỉ lệ khoảng 50%. Nguyên nhân của tình trạng này là do trước đây việc xây dựng trước quỹ nhà, đất không được bố trí vốn trước mà chỉ khi nào dự án đầu tư được duyệt thì mới bắt đầu triển khai, một số nơi có xây dựng xong nhà lại thiếu điều kiện để ở như không có nước, nhà để lâu lún, nứt hoặc chưa hoàn thiện

Trong thời gian tới Ban chỉ đạo GPMB thành phố sẽ phối hợp, kết hợp chặt chẽ hơn với các quận, huyện, chủ đầu tư để giải quyết những vướng mắc trong việc GPMB, đẩy nhanh thực hiện các dự án.

Cầu Giấy là quận có tốc độ đô thị hoá mạnh. Số lượng các dự án cần GPMB là rất lớn. Tuy nhiên công tác GPMB trên địa bàn quận diễn ra rất chậm, chưa đáp ứng được yêu cầu đô thị hoá ngày một cao của quận. Nguyên nhân chính là người có đất bị thu hồi không chịu nhận đền bù và trao trả mặt bằng cho dự án. Điều này do chính sách đền bù của Nhà nước chưa phù hợp với tình hình thực tế, chưa thoả mãn được lòng dân, gây khiếu kiện kéo dài.

Về công tác tổ chức thực hiện còn nhiều yếu kém biểu hiện cụ thể như sau: - Tuỳ tiện quy định hạn mức đất với các trường hợp sử dụng đất trước khi có Luật đất đai 1993, nhân dân không đồng tình dẫn đến khiếu kiện, chậm GPMB, triển khai dự án.

- Tuỳ tiện áp đặt người sử dụng đất vi phạm quy hoạch, vi phạm hành lang bảo vệ công trình để không đền bù cho người bị thu hồi.

- Một số địa phương tự đặt ra cho các chủ dự án các khoản đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng và đóng góp khác cho xã, phường nơi có đất bị thu hồi đã dẫn đến hiện tượng là có chủ nhiệm hợp tác xã không kí vào phương án đền bù, đòi hỏi dự án phải chi phí cho địa phương khoản hỗ trợ, mà có trường hợp khoản hỗ trợ này còn cao hơn tổng chi phí đền bù đất cho dân. Đó là việc làm phi lí gây bất bình cho dân. Vị trí tiến hành các dự án GPMB hầu hết là đất đang sản xuất nông nghiệp với quy mô diện tích tương đối lớn và cơ cấu cây trồng phức tạp, số hộ thuộc diện bị thu hồi tương đối lớn. Quy mô diện tích và kết quả của việc bồi thường được thể hiện qua bảng 6. 1 .

Bảng 6.1: Quy mô diện tích và kết quả của việc bồi thường của một số dự án trên địa bàn quận Cầu Giấy - thành phố Hà Nội

Tên dự án	Diện tích (m ²)	Loại đất	số hộ bị thu hồi đất (hộ)	số hộ được bồi thường đất	số hộ không được bồi thường đất (hộ)	số hộ không nhận bồi thường đất (hộ)
Dự án 1	7.759	Đất ở	92	0	92	14
Dự án 2	109.500	Nông nghiệp	180	180	0	73
Dự án 3	5.287	Nông nghiệp	10 + 2 HTX	6 + 2 HTX	4	0
Dự án 4	560.144	Nông nghiệp	42	19	23	0

(Nguồn: Tổng hơn một số dự án GPMB trên địa bàn quận Cầu Giấy thành phố Hà Nội)

Danh mục các dự án:

Dự án 1 - Dự án Học viện Quốc phòng

Dự án 2- Dự án Siêu thị Bourbon Thăng Long

Dự án 3- Dự án Trường tiểu học Nguyễn Siêu

Dự án 4- Dự án Khu đô thị mới Nam Trung Yên

6.8.3. Công tác GPMB của thành phố Thái Nguyên trong những năm gần đây

Trong những năm gần đây tỉnh Thái Nguyên đã đẩy mạnh thu hút đầu tư, trong đó thành phố Thái Nguyên đóng một vai trò hết sức quan trọng, có nhiều dự án được đầu tư liên quan tới công tác GPMB.

Tính từ năm 2000 đến 2004 Thành phố có khoảng 332 dự án liên quan đến GPMB. Trong đó có khoảng gần 497ha đất bị thu hồi, liên quan đến 15.348 hộ dân, kinh phí bồi thường khoảng 185,6 tỷ đồng.

Nhu cầu nguồn vốn, kinh phí bồi thường GPMB cũng gia tăng theo từng năm.

Quy trình được tiến hành theo các bước sau:

Bước 1 : Thành lập hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Tổ chức họp với người dân bị thu hồi đất để thông báo các quyết định, văn bản liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; phát tờ khai và hướng dẫn người bị thu hồi đất tự kê khai. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 2: Người bị thu hồi đất tự kê khai; cam kết đã nộp đủ văn bản, giấy tờ có liên quan về đất và tài sản trên đất bị thu hồi. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 3: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổ chức kiểm kê thực tế về

đất và tài sản gắn liền với đất bị thu hồi và lập biên bản kiểm kê đất đai, tài sản của từng người bị thu hồi đất. Thời gian không quá 30 ngày làm việc.

Bước 4: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tổng hợp, phân loại và họp xét xác định các trường hợp được bồi thường, hỗ trợ, không được bồi thường và dự kiến tái định cư (nếu có). Thời gian không quá 15 ngày làm việc.

Bước 5: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư công khai các hạng mục được bồi thường, hỗ trợ, không được bồi thường và dự kiến tái định cư (nếu có) chi tiết đến từng người bị thu hồi đất và niêm yết công khai tại thôn, bản, xóm, tổ dân phố. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 6: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư họp với người bị thu hồi đất giải quyết những kiến nghị, vướng mắc (nếu có). Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 7: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lập phương án bồi thường trình Hội đồng thẩm định bồi thường của tỉnh xem xét thẩm định. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 8: Hội đồng thẩm định bồi thường của tỉnh thẩm định và lập tờ trình, trình duyệt phương án bồi thường. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 9: Cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 10: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư họp thông báo công khai phương án bồi thường được phê duyệt và giải quyết những vướng mắc (nếu có). Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 11 : Chủ đầu tư xây dựng công trình lập hồ sơ thu hồi đất trình Sở Tài nguyên môi trường thẩm định. Thời gian không quá 15 ngày làm việc.

Bước 12: Hội đồng thẩm định bồi thường của tỉnh thẩm định dự toán và trình duyệt dự toán. Thời gian không quá 15 ngày làm việc.

Bước 13: Cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt dự toán bồi thường, hỗ trợ.

Thời gian không quá 15 ngày làm việc.

Bước 14: Chủ đầu tư xây dựng công trình tổ chức thanh toán kinh phí bồi thường cho từng người bị thu hồi đất. Thời gian không quá 5 ngày làm việc.

Bước 15 : Người bị thu hồi đất tự tháo dỡ, di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư xây dựng công trình. Thời gian không quá 30 ngày làm việc

Bước 16: Chủ đầu tư xây dựng công trình lập hồ sơ quyết toán kinh phí bồi thường hỗ trợ trình cơ quan tài chính thẩm tra theo quy định. Thời gian không quá 30 ngày làm việc.

Trên đây là quy trình tiến hành công tác bồi thường GPMB dành cho tất cả các dự án. Nhưng tùy từng địa phương cụ thể quy trình này có sự thay đổi.

6.9. CÁC TIÊU CHUẨN QUỐC TẾ VỀ BỒI THƯỜNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ

(Do chuyên gia tư vấn Cecilhood trình bày tại hội nghị hội thảo công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất do Chính phủ Việt Nam tổ chức tại Hà Nội tháng 11 năm 2000)

- Trong trường hợp thật cần thiết hoặc đảm bảo được quyền lợi cho cá nhân trong hộ gia đình ít bị ảnh hưởng thì mới tiến hành thu hồi đất hoặc nhà bắt buộc.

- Cá nhân, hộ gia đình và tổ chức bị ảnh hưởng sau khi tái định cư và nhận tiền bồi thường phải có cuộc sống tốt hơn hoặc ít nhất là không kém hơn đời sống của họ trước lúc bị di dời.

- Phải thiết lập hệ thống thông lệ giải quyết tranh chấp độc lập dựa trên cơ sở cơ cấu toà án hiện hành hoặc các hình thức khác có sự tham gia của những người làm công tác hoà giải đã được đào tạo để giải quyết bất cứ tranh chấp có liên quan đến bồi thường hay tái định cư khác.

- Tái định cư kể cả bồi thường phải được xem xét và xử lý trên cơ sở các quyền được hưởng của hộ gia đình cá nhân, hộ gia đình và tổ chức bị ảnh hưởng cũng như nguyên tắc tái định cư chứ không dựa trên khả năng thanh toán bồi thường có đủ nguồn ngân sách 4ề trang trải tất cả các khoản bồi thường và các chi phí tái định cư khác trước khi tiến hành công tác tái định cư.

- Những người không có đất mà đang chiếm đất bất hợp pháp hoặc có chứng cứ đang chiếm đất bất hợp pháp mà được Chính phủ hoặc bất kì cơ quan nào xác nhận không có tranh chấp trong khoảng thời gian nhất định (thường là 1 hay 2 năm) thì được bồi thường tài sản và được cấp nhà ở hợp lí.

- Tiến hành một số biện pháp để ngăn chặn những người cố tình chiếm đất bất hợp pháp khi một dự án được công bố nhằm kiếm tiền bồi thường. Công tác tái định cư đặc biệt đối với những dự án lớn được lên kế hoạch kĩ lưỡng trước khi tiến hành và chuẩn bị phương án tái định cư thích hợp. Những phương án này là hết sức cần thiết trước khi dự toán ngân sách cuối cùng cho việc thực hiện dự án được thông qua.

- Phải tiến hành thảo luận với cộng đồng dân cư sở tại, nơi bị thu hồi đất và nơi tái định cư, về các vấn đề liên quan đến tái định cư trên cơ sở tham gia đầy đủ và chân thực, phải được nhất trí với tất cả các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức và cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng đối với tất cả các vấn đề liên quan trước khi tiến hành công tác bồi thường GPMB và tái định cư.

- Các phương án tái định cư phải được thống nhất với tất cả các cộng đồng dân cư và đại diện cá nhân, hộ gia đình, tổ chức bị ảnh hưởng.

- Phải luôn luôn đặc biệt xem xét đến tái định cư và bồi thường những người gặp khó khăn về thể xác hoặc tinh thần như: Người già, người độc thân hay phụ nữ goá chồng, người thiếu giáo dục, thiếu hiểu biết về văn hoá sắc tộc.

- Trước khi công bố một dự án hay công trình của Chính phủ phải tiến hành điều tra dân số với tất cả những người và tổ chức chắc chắn bị ảnh hưởng. Làm như vậy để giảm thiểu khả năng người dân cố tình chiếm diện tích đất bị ảnh hưởng nhằm đòi tiền bồi thường. Rất ít khả năng có thể khắc phục được các hoạt động đầu cơ của những người nhận biết tiềm năng mảnh đất sẽ được sử dụng cho một dự án hay công trình của Chính phủ và mua mảnh đất đó với mục đích duy nhất là thu lợi nhuận đầu cơ. Đây là một đặc điểm của tất cả các thị trường đất đai và gần như không thể tránh được, mặc dù tiến hành đánh thuế rất nặng đối với những lợi nhuận như vậy. ở nhiều nước, Chính phủ sẽ thuê các nhà cố vấn pháp luật và đánh giá độc lập phục vụ cho những người bị ảnh hưởng.

- Chính phủ không liên quan đến công tác thu hồi đất hay bồi thường đất đai trong các trường hợp nhà đầu tư là tư nhân.

- Các nhà đầu tư tư nhân phải mua đất hay quyền sử dụng đất từ người sở hữu và tuân theo các yêu cầu đã định trước.

- Giá tiền bồi thường do nhà đầu tư tư nhân thanh toán cho chủ sở hữu hoặc người chiếm đất là một giao dịch kinh doanh tư nhân giữa hai bên.

- Tất cả việc mua đất hay nhà ở cũng như giá thực tế thanh toán phải được báo cáo lên cơ quan địa chính và định giá của Chính phủ trước khi đất đó được bán.

- Tất cả các cá nhân, hộ gia đình và tổ chức bị ảnh hưởng phải được bồi thường đầy đủ, sao cho sau khi tái định cư họ có được đời sống ít nhất là bằng hoặc tốt hơn đời sống của họ trước khi di dời. Các đối tượng này bao gồm cả những người gián tiếp chịu ảnh hưởng bất lợi và những người có đất bị thu hồi.

- Công tác bồi thường phải được tiến hành không thiên vị, phải công bằng minh bạch và nhất quán. Những quyền này được quy định đầy đủ trong luật đất đai hoặc các văn bản dưới luật.

- Việc bồi thường phải được thương lượng một cách dân chủ, giữa cá nhân và hộ gia đình bị ảnh hưởng mà không phải chịu bất kì một áp lực chính thức hay không chính thức nào.

- Phải tiến hành bồi thường cho cá nhân và hộ gia đình bị ảnh hưởng trước khi họ buộc phải di chuyển khỏi chỗ ở cũ.

Quốc tế đều công nhận rằng: Duy nhất để quyết định bồi thường công bằng và đầy đủ do thiệt hại về đất đai và công trình là dựa trên cơ sở giá thị trường thực tế vào thời điểm hiện tại của đất đai và công trình bị thu hồi.

- việc định giá đất và công trình để tính toán bồi thường luôn luôn phải dựa trên cơ sở thực tiễn hoạt động thị trường đất đai. Nơi nào không thể xác định được chứng cứ của việc mua bán, cho thuê bàn giao đối với đất đai hay công trình tương đương thì áp dụng biện pháp dựa trên khả năng sinh ra thu nhập của đất đai hoặc công trình.

- Trong một số trường hợp không có bằng chứng về hoạt động mua bán trên thị trường thì các công trình đó có thể được định giá trên cơ sở khấu hao chi phí có điều chỉnh, phù hợp với đặc điểm của từng công trình định giá.

Trong nhiều năm qua, nhiều nước đã thừa nhận rằng, các khung giá không bao giờ là chính xác và đáng tin cậy. Chúng luôn lạc hậu vào thời điểm ban hành, chúng mang tính cứng nhắc và nhân tạo. Ngay cả khi có sự điều chỉnh của chính quyền địa phương thì khung giá không đảm bảo bao hàm được số lượng rất lớn của các loại hay sự thích hợp, tình trạng và tính hấp dẫn khác nhau của đất và công trình.

- Công tác định giá được tiến hành trong vòng 3 tháng. Khi đang thanh toán bồi thường, bất cứ việc định giá nào đã qua 3 tháng vào thời điểm thanh toán bồi thường sẽ được thực hiện lại.

- Người bị ảnh hưởng có quyền khiếu nại số tiền định giá đất đến một cơ quan độc lập hoặc tòa án nếu họ không đồng ý với việc định giá

- Việc bồi thường luôn phải được thống nhất và thực hiện trước khi nhà hoặc đất bị thu hồi và người dân phải di dời.

- Phải thảo luận đầy đủ về bồi thường và các vấn đề khác có liên quan đến tái định cư với tất cả các cá nhân, tổ chức và cộng đồng dân cư sẽ bị ảnh hưởng hoặc có tham gia vào quá trình tái định cư. Bản thân việc bồi thường bằng cách giao đất, nhà ở thường là chưa đủ, phải đảm bảo rằng các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức bị ảnh hưởng sẽ có được đời sống tốt hơn hoặc ít nhất là bằng với đời sống của họ trước đó.

- Phải có hỗ trợ bổ sung cho tất cả các cá nhân, hộ gia đình sẽ bị mất thu nhập do bị tái định cư đặc biệt, họ không thể duy trì nghề nghiệp trước đây và phải đào tạo lại. Những người chịu ảnh hưởng bất lợi bởi các dự án hoặc công trình khác của Chính phủ mà không bị mất đất hay nhà ở phải được hưởng các biện pháp khắc phục ảnh hưởng hoặc bồi thường những ảnh hưởng bất lợi đó.

- Theo thông lệ quốc tế, điều quan trọng nhất là tách biệt các công tác thu hồi đất bồi thường và tái định cư khỏi công tác hoạch định chính sách thanh tra và kiểm tra các công tác có liên quan đến bồi thường và tái định cư.

- Ở nhiều quốc gia công tác địa chính, định giá đất thu hồi đất cho những công trình của Chính phủ và tái định cư thường là trách nhiệm của một cơ quan duy nhất. Những quy định về tài chính, xây dựng các nguyên tắc chi tiêu và kiểm toán công tác chi tiêu phục vụ thu hồi đất và tái định cư thường là trách nhiệm của Bộ Tài chính hoặc Kho bạc.

- Việc thanh tra, kiểm tra hoạt động mà công trình xây dựng của một dự án và các hoạt động tái định cư thường là trách nhiệm của một cơ quan khác tiếp nhận. Còn việc giải quyết khiếu nại về bồi thường là trách nhiệm của một cơ quan riêng biệt khác.

- Tại các nước đang phát triển, đất đai, nhà ở thường được dùng làm phương tiện bồi thường chính khi thu hồi đất đai hoặc nhà cửa. Trừ khi người bị ảnh hưởng trên cơ sở thông tin đầy đủ, tự nguyện yêu cầu bằng tiền. Tại các nước phát triển, tiền mặt thường được sử dụng làm hình thức chi trả bồi thường duy nhất, trừ khi người bị ảnh hưởng yêu cầu hình thức bồi thường khác.

Trong trường hợp người được bồi thường gây khó khăn mà không có lí do chính đáng, họ buộc phải di chuyển, việc bồi thường và tái định cư lâu dài sẽ được giải quyết bởi một cơ quan độc lập hoặc toà án.

6.10. CÁC VĂN BẢN PHÁP QUY CỦA NHÀ NƯỚC VỀ BỒI THƯỜNG GPMB

6.10.1. Hiến pháp năm 1992 của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Điều 17: Đất đai, rừng núi, sông hồ, nguồn nước, tài nguyên trong lòng đất, nguồn lợi ở vùng biển, thềm lục địa và vùng trời, phân vốn và tài sản do Nhà nước đầu tư vào các xí nghiệp, công trình thuộc các ngành và lĩnh vực kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, kỹ thuật, ngoại giao, quốc phòng, an ninh cùng các tài sản khác mà pháp luật quy định là của Nhà nước, đều thuộc sở hữu toàn dân.

Điều 18: Nhà nước thống nhất quản lí toàn bộ đất đai theo quy hoạch và pháp luật bảo đảm sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả.

Nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài.

Tổ chức và cá nhân có trách nhiệm bảo vệ, bồi bổ, khai thác hợp lí, sử dụng tiết kiệm đất, được chuyển quyền sử dụng đất được Nhà nước giao theo quy định của pháp luật.

Điều 58: Công dân có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp của cải để dành, nhà ở tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, vốn và các tài sản khác trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác; đối với đất được Nhà nước giao thì sử dụng theo quy định tại Điều 17 và Điều 18.

6.10.2. Bộ luật dân sự nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Điều 173: Quyền sở hữu

Điều 176: Căn cứ xác lập quyền sở hữu

Điều 177: Căn cứ chấm dứt quyền sở hữu

Điều 180: Chiếm hữu tài sản có căn cứ pháp luật

Điều 738 - 774: Quy định thừa kế quyền sử dụng đất.

6.10.3. Luật đất đai

6.10.3.1. Luật đất đai 1993 (sửa đổi bổ sung 1998 và 2001)

Điều 1 : Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lí.

Điều 3 :

1- Nhà nước bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất.

2- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất.

Điều 12: Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian.

Điều 28: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó.

6.10.3.2. Luật đất đai 2003

Điều 5 : "Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Nhà nước quyết định quyền định đoạt đối với đất đai."

Điều 10 : Quy định những đảm bảo cho người sử dụng đất.

Điều 38-40 : Quy định khi thu hồi đất

Điều 42 : Quy định bồi thường, tái định cư khi người có đất bị thu hồi.

Điều 44-45: Quy định thẩm quyền thu hồi đất.

Điều 105-121 : Quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.

6.10.4. Chính sách bồi thường GPMB khi Nhà nước thu hồi đất Chính sách bồi thường của Chính phủ

a. Quyết định số 1 86/HĐBT ngày 31/05/1990 của Hội đồng bộ trưởng quy định:

Người sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác phải đền bù thiệt hại về đất nông nghiệp, đất có rừng cho Nhà nước và bồi thường thiệt hại về tài sản cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình sử dụng.

b. Nghị định số 90/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ:

Ban hành quy định về 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. Theo quy định tại Nghị định này thì khi Nhà nước thu hồi đất, người bị thu hồi đất được đền bù thiệt hại về đất đai và tài sản.

* Đối với thiệt hại về đất: Nhà nước có thể bồi thường bằng đất (bồi thường tương đương so với đất bị thu hồi) hoặc bằng tiền (theo giá đất cùng hạng hoặc cùng loại của đất bị thu hồi). Đối với đất ở tại đô thị thì được bồi thường chủ yếu bằng nhà hoặc bằng tiền. Đối với đất đấu thầu, đất cho thuê thì được đền bù tương đương giá trị của đất tính theo thời giá sử dụng còn lại. Giá đất để tính bồi thường thiệt hại do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc TW ban hành theo khung giá đất do chính phủ quy

định (khung giá đất của Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994)

* Đối với thiệt hại về tài sản: Nhà ở, vật kiến trúc và các công trình gắn liền với đất được bồi thường bằng giá trị hiện có của công trình. Cây hàng năm và vật nuôi trên đất có mặt nước được bồi thường bằng giá trị sản lượng thu hoạch một vụ.

c. Nghị định số 22 II9981NĐ-CP ngày 24/04/1998 của Chính phủ về việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

Sau 4 năm thực hiện, Nghị định 901CP đã được thay thế bằng Nghị định 22/1998/NĐ-CP. Nghị định này áp dụng chung cho môi trường hợp bị Nhà nước thu hồi đất.

* Đền bù thiệt hại về đất: Nguyên tắc và điều kiện được bồi thường đất, giá đất tính bồi thường (theo giá Nhà nước quy định nhân với hệ số K).

* Đền bù thiệt hại về tài sản gắn liền với đất: Bao gồm đền bù thiệt hại về nhà, công trình kiến trúc, đền bù thiệt hại về hoa màu, mồ mả, đền bù thiệt hại trong trường hợp giao đất tạm thời, cùng với cách tính mức bồi thường cho giá trị của tài sản bị thiệt hại.

* Chính sách hỗ trợ: Bao gồm hỗ trợ ổn định sản xuất đời sống, trợ cấp ngừng sản xuất kinh doanh, trợ cấp mất chỗ làm việc, trợ cấp cơ sở hạ tầng bị mất, trợ cấp chuyển đổi nghề nghiệp, điều kiện xác định các khoản hỗ trợ và các chính sách hỗ trợ khác.

* Lập khu tái định cư để thực hiện GPMB thu hồi đất: Bao gồm lập khu tái định cư, điều kiện bắt buộc phải có khu tái định cư, nguồn vốn xây dựng khu tái định cư.

* Tổ chức thực hiện bồi thường GPMB: Căn cứ vào quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, căn cứ vào quy mô, đặc điểm và tính chất của từng dự án, UBND cấp tỉnh chỉ đạo thành lập Hội đồng bồi thường thiệt hại GPMB cấp huyện.

d. Thông tư số 14511998/TT/BTC ngày 04/11/1998 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số 22/NĐICP ngày 24/04/1998.

* Phương pháp xác định hệ số K để định giá đất tính đền bù thiệt hại: - Hệ số K được xác định theo quan hệ tỉ lệ giữa giá đất tính theo khả năng sinh lợi với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

- Hệ số K được xác định theo quan hệ giữa giá chuyển quyền sử dụng đất thực tế với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định.

- Xác định hệ số K và giá đất đền bù cho một số trường hợp đặc biệt.

* Lập phương án đền bù thiệt hại GPMB:

- Xác định mức đền bù cho dự án sử dụng đất phải chi trả.

- Xác định mức đền bù, trợ cấp cho từng chủ sử dụng đất bị thu hồi e. Các Thông

tư, Nghị định liên quan.

- Thông tư 116/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

- Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

- Thông tư 114/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Chi thị số 05/2004/CT- TTg ngày 9/2/2004 của Thủ tướng Chính phủ về việc triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2003.

Nghị định số 181/2004/NĐ- CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

- Thông tư 69/2006/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện việc sửa đổi bổ sung Thông tư 116/2004/TT-BTC.

BẢNG PHỤ LỤC ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

(Quyết định của UBND tỉnh số 4005/2004/QĐ-UB ngày 04 tháng 11 năm 2004 về việc ban hành bộ đơn giá bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất)

A. Đơn giá bồi thường theo phân loại nhà

TT	Loại nhà 1 Đơn vị 1 hơn gia	Đơn vị	Đơn giá
I	<i>Nhà 1 tầng lớp mái ngói, fibro xi măng.</i>		
1	Nhà xây gạch xi, lớp mái fibro xi măng		
1 1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	299.000
1 2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	319.000
1 3	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	339.000
2	Nhà xây gạch xi, lớp mái ngói 22v/m ²	đ/m ² XD	
2.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	329.000
2.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	349.000
2.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	369.000
3	Nhà xây gạch chỉ d 110, lớp mái fibro xi măng		
3.1	chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	364.000
3.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	373.000
3.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	395.000
4	Nhà xây gạch chỉ d 110, lớp mái ngói 22v/m ²		
4.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	408.000

4.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	414.000
4.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	436.000
II	<i>Nhà 1 tầng lợp mái ngói fibro xi măng có máng thương</i>		
1	Nhà xây gạch xi, lợp mái fibro xi măng		
1.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	382.000
1.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	395.000
1.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	421.000
2	Nhà xây gạch xi, lợp mái ngói 22v/m ²		
2.1	chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	407.000
2.2	chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	418.000
2.3	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	487.000
3	Nhà xây gạch chỉ d 110, lợp mái ngói 22v/m ²		
3.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	419.000
3.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	433.000
3.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	483.000
4	Nhà xây gạch chỉ d 10, lợp mái fibro xi măng		
4.1	chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	380.000
4.2	chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	394.000
4.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	438.000
III	<i>Nhà 1 tầng có hiên tây máng thương</i>		
1	Nhà xây gạch xi, lợp mái fibro xi măng		
1.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	454.000
1.2	chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	477.000
1.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	497.000
2	Nhà xây gạch xi, lợp mái ngói 22v/m ²	đ/m ² XD	
2.1	chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	476.000
2.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	490.000
2.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	540.000
3	Nhà xây gạch chỉ d 110, lợp mái ngói 22v/m ²		
3.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	486.000
3.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	515.000
3.3	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	565.000
4	Nhà xây gạch chỉ d220, lợp mái fibro xi măng		
4.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	568.000
4.2	chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	578.000
4.3	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	619.000
5	Nhà xây gạch chỉ d220, lợp mái ngói 22v/m ²	đ/m ² XD	
5.1	Chiều cao đến 3m	đ/m ² XD	571.000
5.2	Chiều cao từ 3m đến 3,3m	đ/m ² XD	582.000
5.3	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² XD	640.000
IV	<i>Nhà 1 tầng mái bằng không có gác xép, quét vôi ve</i>		
1.1	Nhà xây gạch xi		
1.1.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	778.000
1.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	811.000

2	Nhà xây gạch chỉ d 1 1 0		
2.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	854.000
2.2	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	893.000
3	Nhà xây gạch chỉ d220		
3.1	chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	909.000
3.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	960.000
<i>V</i>	<i>Nhà 1 tầng mái bằng không có gác xép, sơn vôi</i>		
1	Nhà xây gạch xi		
1.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	992.000
1.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	1.054.000
2	Nhà xây gạch chỉ d 110	đ/m ² sàn	
2.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	1.032.000
3	Nhà xây gạch chỉ d220	đ/m ² sàn	
3.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	1.086.000
3.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	1.161.000
<i>VI</i>	<i>Nhà 1 tầng mái bằng có gác xép bằng bê tông cốt thép, quét vôi</i>		
1	Nhà xây gạch xi		
1.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	556.000
1.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	665.000
2	Nhà xây gạch chỉ đao	đ/m ² sàn	
2.1	chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	610.000
2.2	chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	731.000
3	Nhà xây gạch chỉ d220	đ/m ² sàn	
3.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	676.000
3.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	842.000
<i>VII</i>	<i>Nhà 1 tầng mái bằng có gác xép bằng bê tông cốt thép, sơn vôi</i>		
1	Nhà xây gạch xi		
1.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	724.000
1.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	894.000
2	Nhà xây gạch chỉ d 110		
2.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	753.000
2.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	933.000
3	Nhà xây gạch chỉ d220	đ/m ² sàn	
3.1	Chiều cao đến 3,3m	đ/m ² sàn	817.000
3.2	Chiều cao trên 3,3m	đ/m ² sàn	1.048.000
<i>VIII</i>	<i>Nhà 2 tầng có gác xép bằng bê tông cốt thép</i>		
1	Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn bê tông cốt thép, xây tường chèn gạch chỉ d220 sơn vôi	đ/m ² sàn	988.000
	Kết cấu tường chịu lực xây gạch chỉ d220, sàn bê tông cốt thép, sơn vôi	đ/m ² sàn	905.000
3	Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT, xây tường chèn gạch chỉ d220 quét vôi ve	đ/m ² sàn	791.000

4	Kết cấu tường chịu lực xây gạch chỉ d220, sàn bê tông cốt thép, quét vôi ve	đ/m ² sàn	712.000
IX	Nhà 2 tầng không có gác xép bê tông cốt thép		
1	Kết cấu khung bê tông cốt thép chịu lực, sàn BTCT, xây tường chèn gạch chỉ d220, sơn vôi	đ/m ² sàn	1.078.000
2	Kết cấu tường chịu lực xây gạch chỉ d220, sàn bê tông cốt theo sơn vôi	đ/m ² sàn	1.005.000
3	Kết cấu khung BTCT chịu lực, sàn BTCT, xây tường chèn gạch chỉ d220 quét vôi ve	đ/m ² sàn	872.000
4	Kết cấu tường chịu lực xây gạch chỉ d220, sàn bê tông cốt thép, quét vôi ve	đ/m ² sàn	805.000

B. Đơn giá bồi thường hệ thống điện, nước lắp đặt trong nhà, ngoài nhà

I	Hệ thống điện lắp trong nhà		
1	Nhà 1 tầng lợp mái ngói fibro xi măng	đ/m ² XD	29.000
2	Nhà 1 tầng mái bằng và nhà 2 tầng trở lên		
2.1	Tầng 1	đ/m ² sàn	29.000
2.2	Tầng 2 trở lên	đ/m ² sàn	23.000
II	Hệ thống cấp thoát nước lắp đặt trong nhà (tính từ điểm đầu nối phân Phối dịch vụ)		
1	Nhà 1 tầng lợp mái ngói fibro xi măng	đ/m ² XD	29.000
2	Nhà 1 tầng mái bằng và nhà 2 tầng trở lên		
2.1	Tầng 1	đ/m ² sàn	29.000
2.2	Tầng 2 trở lên	đ/m ² sàn	23.000
III	Hệ thống điện và cấp thoát nước lắp đặt ngoài nhà		
	Hệ thống điện và cấp thoát nước lắp đặt ngoài nhà ở tính theo số lượng kiểm đếm thực tế và giá trị thị trường tại thời điểm kiểm đếm		

C. Đơn giá chi tiết bồi thường theo thành phần công việc

TT	Tên công việc	Đơn vị	Đơn giá
I	Nền nhà		
1	Láng nền không đánh màu	đ/m ²	12.500
2	Láng nền có đánh màu	đ/m ²	14.000
3	Láng GRANITO nền sàn	đ/m ²	111.000
4	Láng nền gạch hoa XM 200x200	đ/m ²	50.000
5	Lát nền gạch men TQ 300x300	đ/m ²	62.000
6	Đầm bê tông gạch vỡ	đ/m ²	195.000
7	Đầm xi, vôi	đ/m ³	150.000
II	Trần nhà + Tường		
1	Trần vôi rom	đ/m ² trần	78.500
2	Trần cốt ép	đ/m ² trần	56.000

3	Trần gỗ dán	đ/m ² trần	66.000
4	Trần gỗ tre	đ/m ² trần	166.000
5	Trần gỗ đôi găm gỗ	đ/m ² trần	219.000
6	Trần nhựa (0,18 x 6)	đ/m ² trần	95.000
7	Óp tường gỗ đôi	đ/m ²	191.000
8	Óp tường bằng tấm nhựa	đ/m ²	67.000
III	Móng nhà		
1	Đóng cọc tre	đ/m ² nền	140.000
2	Xây móng đá hộc	đ/m ³	320.000
3	Đổ bê tông móng đá 1 x 2 M200	đ/m ³	492.000
IV	Sản xuất + Lắp dựng cốt thép móng		
1	SXLD cốt thép móng v nhỏ hơn 10	đ/kg	9.5000
2	SXLD cốt thép móng y từ 10 đến nhỏ hơn hoặc bằng 18	đ/kg	10.000
3	SXLD cốt thép móng v > 18	đ/kg	11.000
v	Các loại cửa		
1	cửa nhôm kính 5 ly		
1.1	SXLD cửa đi, cửa sổ (nhôm màu)	đ/m ²	420.000
1.2	SXLD vách nhôm kính (nhôm màu)	đ/m ²	380.000
1.3	SXLD cửa đi, cửa sổ (nhôm trắng)	đ/m ²	360.000
1.4	SXLD vách nhôm kính (nhôm trắng)	đ/m ²	300.000
2	Cửa gỗ		
2.1	Khuôn đơn gỗ lim	đ/m ²	130.000
2.2	Khuôn kéo gỗ lim	đ/m ²	260.000
2.3	Khuôn đơn gỗ nhóm 4	đ/m ²	60.000
2.4	Khuôn kéo gỗ nhóm 4	đ/m ²	130.000
2.5	Cửa đi panô kính gỗ lim	đ/m ²	670.000
2.6	cửa sổ kính gỗ lim	đ/m ²	540.000
2.7	cửa đi Panô gỗ lim	đ/m ²	750.000
2.8	cửa sổ Panô gỗ lim	đ/m ²	700.000
2.9	cửa đi panô kính gỗ nhóm 4+5	đ/m ²	290.000
2.10	cửa sổ kính gỗ nhóm 4+5	đ/m ²	270.000
2.11	cửa đi panô .gỗ n hom 4+5	đ/m ²	310.000
2.12	Cửa sổ uống Panô	đ/m ²	290.000

D.Đơn giá bồi thường công trình phụ tạm, chuồng trại chăn nuôi

TT	Tên công việc	Đơn vị	Đơn giá
I	Công trình phụ tạm		
1	Tường xây gạch chỉ 220 lợp ngói fibro xi măng, nền đầm xi	đ/m ² XD	491.000
2	Tường xây gạch chỉ 220 lợp ngói giấy dầu, tranh, nền đầm xi	đ/m ² XD	435.000
3	Tường xây gạch chỉ 110 lợp ngói fibro xi măng, nền đầm xi	đ/m ² XD	345.000
4	Tường xây gạch chỉ 110 lợp giấy dầu, tranh, nền đầm xi	đ/m ² XD	290.000
5	Tường xây gạch xi lợp ngói fibro xi măng, nền đầm xi	đ/m ² XD	279.000
6	Tường xây gạch xi lợp giấy dầu, tranh, nền đầm xi	đ/m ² XD	223.000

7	Tường tranh. Tre, cốt ép, mái cầu phong li tô tre lợp rạ	đ/m ² XD	112.000
8	Tường vách đất, mái tranh tre, cột kèo gỗ, cửa ván dệp, nền	đ/m ² XD	165.000
9	Tường xây gạch đất mái tranh tre, cột kèo gỗ, cửa ván ép, nền đất	đ/m ² XD	213.000
10	Tường tranh tre, cốt ép, gỗ dán mái ngói, giấy dầu, fibro xi măng	đ/m ² XD	1 35.000
II	Nhà tiểu, nhà tắm độc lập		
1	Tường xây gạch chỉ 110 nền láng vữa, xi măng đánh màu	đ/m ² XD	279.000
2	Tường xây gạch xi nền láng vữa, xi măng đánh màu	đ/m ² XD	206.000
III	Chuồng trại chăn nuôi		
1	Tường xây gạch xi lợp giấy dầu, tranh tre, fibro xi măng, nền lát gạch đỏ	đ/m ² XD	291.500
2	Tường xây gạch xi lợp giấy dầu, tranh tre, fibro xi măng, nền láng xi măng đánh màu	đ/m ² XD	270.500
3	Tường xây gạch xi lợp giấy dầu, tranh tre, fibro xi măng, nền láng xi măng không màu	đ/m ² XD	255.000
IV	Bể nước		
1	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\leq 4m^3$ có nắp đan bê tông	đ/m ³	716.000
2	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\leq 4m^3$ không có nắp đan bê tông	đ/m ³	622.000
3	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\leq 10m^3$ có nắp đan bê tông	đ/m ³	497.000
4	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\leq 10m^3$ không có nắp đan bê tông	đ/m ³	403.000
5	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\geq 10m^3$ có nắp đan bê tông	đ/m ³	487.000
6	Bể xây gạch chỉ 220 khối tích $\geq 10m$ không có nắp đan bê tông	đ/m ³	395.000
7	Bể xây gạch chỉ 110 có nắp đan bê tông	đ/m ³	487.000
8	Bể xây gạch chỉ 110 không có nắp đan bê tông	đ/m ³	424.000
9	Bể xây gạch xi có nắp đan bê tông	đ/m ³	498.000
10	Bể xây gạch xi không có nắp đan bê tông	đ/m ³	403.000
11	Bể xây gạch xi măng (có nắp đan bê tông)	đ/m ³	573.000
12	Bể xây gạch xi măng không có nắp đan bê tông	đ/m ³	463.000
v	Giếng nước		
1	Giếng xây gạch chỉ ≥ 220		
1.1	Đường kính $D \leq 1m$		
1.1.1	Sâu $\leq 4m$	đ/m ³	262.500
1.1.2	Sâu $\geq 4m$	đ/m ³	272.000
1.2	Đường kính $D \geq 1 m$		

1.2.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	247.000
1.2.2	Sâu > 4m	đ/m ³	256.500
2	Giếng xây gạch chỉ ≤ 110		
2.1	Đường kính D ≤ 1m		
2.1.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	232.000
2.1.2	Sâu > 4m	đ/m ³	237.500
2.2	Đường kính D > 1M		
2.2.1	sâu < 4m	đ/m ³	228.500
2.2.2	sâu > 4m	đ/m ³	232.000
3	Giếng ống buy bê tông		
3.1	sâu ≤ 4m	đ/m ³	325.000
3.2	Sâu > 4m	đ/m ³	348.500
4	Giếng kè đá khoan		
4.1	Đường kính D ≤ 1m		
4.1.1	sâu ≤ 4m	đ/m ³	198.500
4.1.2	Sâu > 4m	đ/m ³	226.500
4.2	Đường kính D > 1m		
4.2.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	192.500
4.2.2	Sâu > 4m	đ/m ³	217.500
5	Giếng xây gạch xi		
5.1	Đường kính D ≤ 1m		
5.1.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	305.500
5.1.2	Sâu > 4m	đ/m ³	317.500
5.2	Đường kính D > 1m		
5.2.1	Sâu < 4m	đ/m ³	384.500
5.2.2	Sâu > 4m	đ/m ³	290.000
6	Giếng xây đá hộc		
6.1	Đường kính D ≤ 1m		
6.1.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	237.500
6.1.2	Sâu > 4m	đ/m ³	250.000
6.2	Đường kính D > 1m		
6.2.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	214.500
6.2.2	Sâu > 4m	đ/m ³	231.000
7	Giếng đào đất		
7.1	Đường kính D ≤ 1m		
7.1.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	48.000
7.1.2	Sâu > 4m	đ/m ³	57.000
7.2	Đường kính D > 1m		
7.2.1	Sâu ≤ 4m	đ/m ³	40.000
7.2.2	Sâu > 4m	đ/m ³	52.000

BẢNG PHỤ LỤC ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG CÁC CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG

TT	Tên công trình	Đơn vị	Đơn giá
1	Cống tròn y75	m	1754.500
	Cống tròn y100	m	1786.000
3	Cống tròn y150	m	2.237.500
4	Cống tròn y200	m	3.483.000
5	Cống bản khẩu độ 75	m	2.008.000
6	Cống bản khẩu độ 100	m	2.745.000
7	Cống bản khẩu độ 150	m	3.152.500
8	Cống bản khẩu độ 200	m	3.800.000
9	Rãnh dọc thoát nước xây đá hộc (0,75 x 0,75)	m	869.000
10	Xây rãnh đá hộc hình thang 0,4 x (1 ,2; 0,4)	m	208.500
11	Rãnh dọc thoát nước xây gạch đỏ (0,75 x 0,75)	m	505.000
12	Rãnh dọc tam giác bê tông 0,5 x 1,2	m	149.000
13	Bê tông rãnh hình thang 0,4 x (1,2; 0,4)	m	1 7 5 .000
14	Kè xây đá (h = 2m)	m	3.304.000
15	Kè phòng hộ bê tông (h = 2m)		3.480.000

BẢNG TỔNG HỢP ĐƯỜNG GIAO THÔNG NÔNG THÔN

TT	Tên công trình	Đơn vị	Đơn giá
I	Loại A		
1	Mặt đường	m ²	38.000
2	Nền đường	m ²	21.000
II	Loại B		
1	Mặt đường	m ²	32.000
2	Nền đường	m ²	29.000

BẢNG PHỤ LỤC ĐƠN GIÁ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI VỀ CÂY TRỒNG

A. Đơn giá bồi thường cây ăn quả

TT	Loại cây mật độ quy định	Tiêu chuẩn phân loại	Đơn vị tính	Đơn giá (đ)
	Mít các loại, mật độ tối đa 350cây/ha	Đường kính thân ở độ cao 1,3m lớn hơn 40cm	Cây	400.000
		Đường kính thân ở độ cao 1,3 lớn hơn 30 đến 40cm	Cây	250.000
		Đường kính thân ở độ cao 1,3m lớn hơn 20 đến 30 cm	Cây	130.000
1		Đường kính thân ở độ cao 1,3m lớn hơn 10 đến 20 cm	Cây	100.000
		Đường kính thân ở độ cao 1,3m lớn từ 5 đến mềm	Cây	50.000

		* Các trường hợp còn lại, chia ra			
		Cây cao hơn 1,3m	Cây	10 000	
		Cây cao từ 0,5 đến 1,3m	Cây	5.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	2.000	
2	Nhận các loại mật độ tối đa 400 cây/ha	<i>I. Cây ghép hoặc chiết</i>			
		Đường kính tán lớn hơn 8m	Cây	4.000.000	
		Đường kính tán lớn hơn 7 đến 8m	Cây	3.500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 6 đến 7m	Cây	3.000.000	
		Đường kính tán lớn hơn 5 đến 6m	Cây	2.500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	2.000.00	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	1.500.00	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	700.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	200.000	
		Đường kính tán xuống chia ra			
		Cây cao hơn 1-5m	Cây	150.000	
		Cây cao hơn 1 đến 1,5m	Cây	75.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	15.000	
		<i>II. Cây giống gieo từ hạt:</i> Tiêu chuẩn phân loại và đơn giá đền bù tương tự như cây giống ghép hoặc chiết (Đối với cây có đường kính tán < 1m giá bồi thường cây giống từ hạt bằng 50% cây ghép hoặc chiết).			
3	Vải các loại (chiết và ghép mật độ tối đa 400cây/ha)	Đường kính tán lớn hơn 7m	Cây	3.000.000	
		Đường kính tán lớn hơn 6 đến 7m	Cây	2.500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 5 đến 6m	Cây	2.000.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	1.500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	1.000.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1,5 đến 2 m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 1,5 m	Cây	100.000	
		Đường kính tán nhỏ hơn 1m, chia ra			
		Cây cao hơn 1m	Cây	75.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	20.00	
		4	Cam các loại, mật độ tối đa 800/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây
Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây			300.000	
Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây			160.000	
Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2m					
Đường kính tán từ 1m trở xuống chia ra:					
Cây cao hơn 1m	Cây			50.000	
Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây			30.000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây			15.000	
				Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	250.000	

5	Bưởi các loại mật độ tối đa 450 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	50.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1m	Cây	30.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	15.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000	
6	Chanh các loại- mật độ tối đa 850 cây /ha	Đường kính tán lớn hơn 3m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đế 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2m	Cây	100.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra			
		Cây cao hơn 1m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000	
7	Quýt các loại, mật độ tối đa 800 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn đế 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn ldến 2m	Cây	80.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến m	Cây	20.000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000			
8	quất mật độ tối đa 1 500 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 3m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	80.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2m	Cây	60.000	
		Đường kính tá từ 1m ở xuống chia ra:			
		Cây cao hơn 1m	Cây	30.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	15.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	8.000	
9	Quất hồng bì. mật độ tối đa 900 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	80.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	20.000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000			
10	Hồng xiêm mật độ tối đa 600 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	400.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán ớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	100.000	
		Đườn g kính tán từ 1 m trở xuống chia ra:			
		Cây cao hơn 1m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 độ 1m	Cây	30.000	
		cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000	
		Đường kính tán ớn hơn 5m	Cây	300.000	

11	Vú sữa, mật Độ tối đa 500cây/ ha	Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán ớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán ớn hơn 1 đến 2 m	Cây	100.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000	
12	Trứng gà, mật độ tối đa 550 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	80.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	50.00	
		Đường kính_ tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	30.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	10.000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000			
13	Hồng các loại. mật độ tối đa	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	500.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	400.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	200.000	
600 cây/ha		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	150.000	
		Đườn g kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	100 000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	50.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	15.000	
14	Thị, mật độ tối đa 400 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	160.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	120.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	100 000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	80.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	50.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra :			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	30.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	10 000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000			
15	Xoài, mật độ tối đa 500 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	600.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	450.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	350.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	100.00	
		Đườn g kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	50.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
Cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000			
		Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	450.000	

16	Muôn, quéo- sấu. một đô tối đa 400 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	350.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	100.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		cây cao hơn 1m	Cây	50.000	
		cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	30.000	
		cây cao dưới 0,5m	Cây	10.000	
17	Khế, chay, me, tai Chua, mật đô tối đa 400 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	300.000	
		Đường kính khuôn hơn 4 đến 5m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2m	Cây	100.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			

		Cây cao hơn 2m	Cây	50.000
		Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	20.000
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	5.000
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	2.000
18	Nhót, mật độ tối đa 500 cây/ha	Tán rộng lớn hơn 5m ²	m ²	10.000
		Tán rộng từ 3 - 5m ²	m ²	5.000
		Tán rộng nhỏ hơn 3m ²	m ²	2.000
		Chưa leo lên gian	cụm	2.000
19	Cà Phê, mật độ tối đa 1000 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 3m	Cây	100.000
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	80.000
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	60.000
		Đường kính tán nhỏ hơn hoặc bằng 1m	Cây	10.000
20	Dừa. mật độ tối đa 600 cây/ha	Chiều cao lộ thân lớn hơn 5m	Cây	300.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 4 đến 5m	Cây	250.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 2 đến 3m	Cây	160.000
		chiều cao lộ thân lớn hơn 1 đến 2m	Cây	120.000
		chiều cao lộ thân từ 0,5 đến 1m	Cây	80.000
		chiều cao lộ thân dưới 0,5m	Cây	50.000
		Chưa lộ thân	Cây	30.000
21	Cau, mật độ tối đa 800 cây/ha	Chiều cao lộ thân lớn hơn 5m	Cây	250.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 4 đến 5m	Cây	200.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 3 đến 4m	Cây	150.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 2 đến 3m	Cây	100.000
		Chiều cao lộ thân lớn hơn 1 đến 2m	Cây	50.000
		Chiều cao lộ thân từ 0,5 đến 1m	Cây	20.000
		Chiều cao lộ thân dưới 0,5m	Cây	10.000
		Chưa lộ thân	Cây	5.000

22	Táo các loại, mật độ tối đa 500 cây/ha	Đường kính gốc (cách mặt đất 20cm) lớn hơn 25cm	Cây	200.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 20 đến 25cm	Cây	150.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 15 đến 20cm	Cây	100.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 10 đến 15cm	Cây	80.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 5 đến 10 cm	Cây	50.000	
		Đường kính gốc nhỏ hơn 5cm, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	30.000	
		Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	10.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	2.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	1.000	
23	Ổi các loại, mật độ tối đa 550/ha	Đường kính tán lớn hơn 5m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 4 đến 5m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	70.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	30.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1 m	Cây	10.000	
		Cây cao dưới 1 m	Cây	5.000	
24	Na các loại, mật độ tối đa 1000 Cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	100.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 1,5m	Cây	30.000	
		cây cao hơn 1 đến 1,5m	Cây	20.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	10.000	
		cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000	
25	Lê, mật độ tối đa 1000 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	250.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	180.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	120.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	80.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	20.000	
		Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	10.000	
		Cây cao dưới 1m	Cây	5.000	
26	Đào mận, mơ, lựu mật độ tối đa 600 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	50.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	10.000	
		Cây cao từ 0,5m trở xuống	Cây	5.000	
27	Nho, mật độ tối đa	Tán lá rộng hơn 5m ²	Cây	20.000	
		Tán lá rộng từ 3 đến 5 m ²	Cây	15.000	

	500 cây/ha	Tán lá rộng nhỏ hơn 3 m ²	Cây	10.000	
		Loại chưa leo lên giàn	Cụm	3.000	
28	Đu đủ, mật độ tối đa 200 cây/ha	Đường kính gốc (cách mặt đất 20cm) lớn hơn 20cm	Cây	60.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 10 đến 20cm	Cây	40.000	
		Đường kính gốc lớn hơn 5 đến mềm	Cây	20.000	
		Đường kính gốc nhỏ hơn 5cm, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	10.000	
		Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	5.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	2.000	
		Cây cao dưới 0,5m	cây	200	
29	Chuối các loại, mật độ tối đa 1.600 cây/ha	Cây có buồng hơn 10 nải	Cây	40.000	
		Cây Có buồng từ 5 đến 10 nải	Cây	30.000	
		Cây có buồng dưới 5 nải và cây đã ra	Cây	20.000	
		Cây chưa ra buồng, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m (đo sát mặt đất đến cuống lá)	Cây	10.000	
		Cây cao hơn 1 đến 2m (đo sát mặt đất đến cuống lá)	Cây	8.000	
30	Dưa các loại: chuyên canh 50.000 cây/ha; Xen canh 10.000 cây/ha	Mỗi gốc có từ 3 quả trở lên	gốc	4.000	
		Mỗi gốc có dưới 3 quả	gốc	2.500	
		Gốc sắp có quả	gốc	1.500	
		Gốc mới trồng 3 tháng trở lên	gốc	500	
31	Dâu ăn quả, mật độ tối đa 800 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	150.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	50.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	30.000	
		Đường kính tán từ im trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	10.000	
		Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	5.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	2.000	
32	Roi, dâu da, mật độ tối đa	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	80.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	50.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	20.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	15.000	

33	500 cây/ha	Cây cao hơn 1 đến 2m	Cây	10.000	
		Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	5.000	
		Cây cao dưới 0,5m	Cây	2.000	
	Thanh mai, mật độ tối đa 800 cây/ha	Đường kính tán lớn hơn 4m	Cây	300.000	
		Đường kính tán lớn hơn 3 đến 4m	Cây	200.000	
		Đường kính tán lớn hơn 2 đến 3m	Cây	100.000	
		Đường kính tán lớn hơn 1 đến 2 m	Cây	50.000	
		Đường kính tán từ 1m trở xuống, chia ra:			
		Cây cao hơn 2m	Cây	20.000	
Cây cao hơn 1 đến 2m		Cây	15.000		
Cây cao hơn 0,5 đến 1m	Cây	10.000			
Cây cao dưới 0,5m	Cây	5.000			

B. Đơn giá bồi thường các loại hoa màu

TT	Tên cây	Tiêu chuẩn phân loại	Đơn vị	Đơn giá(đ)
1	Khoai lang	Loại có củ to chưa được thu hoạch	m ²	1.000
		Loại có củ nhỏ	m ²	800
		Loại chưa có củ	m ²	600
2	Khoai sọ, khoai tây, mật độ, tiêu chuẩn 5 hốc /m ²	Loại có củ sắc cho thu hoạch	m ²	5.000
		Loại cây cao từ 30cm trở lên chưa có củ	m ²	2.500
		Loại cây cao từ 10 đến dưới 30cm chưa có củ	m ²	1.500
		Loại mới tra củ đã mọc mầm cao dưới loạn	m ²	800
3	Sắn dây	Loại trồng trên 9 tháng mỗi hốc từ 5kg củ	hốc	30.000
		Loại trồng từ 6 đến 9 tháng mỗi hốc từ 5 kg củ trở xuống	hốc	20.000
		Loại trồng từ 3 đến 6 tháng	hốc	10.000
		Loại trồng chưa đến 3 tháng	hốc	5.000
4	Củ từ, mật độ tối đa 15.00 hốc/ha	Loại có củ từ 1kg/hốc trở lên	m ²	5.000
		Loại có củ nhỏ hơn 1kg/hốc	m ²	3.000
		Loại chưa có củ	m ²	800
5	Củ dong, mật độ tối đa 20.000hốc/ha	Loại mỗi gốc bình quân từ 1kg trở lên	m ²	2.800
		Loại mỗi gốc bình quân nhỏ hơn 1kg	m ²	2.000
		Loại chưa có củ	m ²	1.000
6	sắn tàu, mật độ tối đa 11.000hốc/ha	Loại có củ từ 1kg/hốc trở lên	hốc	1.500
		Loại có củ nhỏ hơn 1kg/hốc	hốc	1.000
		Loại chưa có củ	hốc	300
7	Các loại đỗ tương, đỗ đen đỗ xanh, mật độ tối đa 50-60	Loại cây đã có hoa sắp cho thu hoạch	m ²	1.500
		Loại cây cao hơn hoặc bằng 15cm chưa có củ	m ²	800
		Loại mới tra hạt đến nảy mầm cao dưới 15cm	m ²	500

8	Đầu dưa, cô ve, mật độ tối đa 10 cây/m ²	Loại có quả	m ²	2.000
		Loại chưa có quả dây leo từ 0,5 đến im	m ²	1 000
		Loại trồng 2 đến 3 lá	m ²	500
9	Xu hào, mật độ tối đa 5-6Cây/m ²	Loại có củ lớn hơn 0,5kg/củ	m ²	3.000
		Loại có củ nhỏ hơn hoặc bằng 0.5kg/củ	m ²	2.500
		Loại mới trồng	m ²	700
10	Rau cải các loại	Loại có năng suất lớn hơn 2kg/ m ²	m ²	2.000
		Loại có năng suất từ 1 đến 2kg/ m ²	m ²	1.500
		Loại có năng suất dưới 1kg/ m ²	m ²	500
11	Các loại rau tương tự	Loại đang thu hoạch	m ²	3.000
		Loại chưa thu hoạch	m ²	1.000
12	Hành tỏi	Loại có năng suất lớn hơn 0,5kg/m ²	m ²	4.000
		Loại có năng suất từ 0,5kg/m ² trở xuống	m ²	3.000
		Loại chưa có củ	m ²	1.500
13	Rau thơm các loại	Loại có năng suất lớn hơn 0,6kg/m ²	m ²	5.000
		Loại có năng suất nhỏ hơn hoặc bằng	m ²	3.000
14	Bầu, bí đỏ	Loại có quả (tính theo diện tích tán lá)	m ²	3.000
		Loại chưa có quả	m ²	2.000
15	Cây súp lơ, cà rốt	Loại cao hơn 20cm sắp cho thu hoạch	m ²	3.500
		Loại mới ra hoa	m ²	2.500
		Loại mới trồng	m ²	500
16	Dưa hấu các loại	cây đã có hoa có quả	m ²	4.700
		Cây chưa ra quả	m ²	3.500
		Loại mới trồng	m ²	1 000
17	Cây rau ngót	Loại cao trên 35cm	m ²	3.000
		Loại cao từ 35 cái trở xuống	m ²	2.000
18	Cây cần tây	Loại cho thu hoạch 2kg/m ²	m ²	5.000
		Loại cho thu hoạch nhỏ hơn 2kg/m ²	m ²	3.000
19	Su su, bí xanh, mật độ tối đa 1 500cây/ ha	Loại đã thành giàn (xác định theo diện tích	m ²	5.000
		Loại chưa leo giàn	hốc	2.000
20	Cà chua, các loại ca khác	Loại có quả chưa được thu hoạch	m ²	3.000
		Loại chưa có quả	m ²	1.000
21	Gừng, nghệ và các loại tương tự	Loại cho năng suất củ từ 1kg/m ² trở lên	m ²	7.000
		Loại cho năng suất củ nhỏ hơn 1kg/m ²	m ²	5.000
		Loại mới trồng và củ rất nhỏ	m ²	1.000

22	Ớt các loại	Loại có quả chưa được thu hoạch	m ²	5.000
		Loại chưa có quả	m ²	3.000
23	Lạc	Loại có củ chưa cho thu hoạch	m ²	1.000
		Loại trên 3 lá nhưng chưa có củ	m ²	700
		Loại trồng từ 3 lá trở xuống	m ²	300
24	Ngô các loại, mật Đô tối đa 4 cây /m ²	Loại có bắp nhưng chưa thu hoạch	m ²	800
		Loại từ 7 lá trở lên chưa có bắp	m ²	500
		Loại trồng dưới 7 lá	m ²	300
25	Mía các loại (chiều cao tính đến ngọn thân)	Loại có đường kính lớn hơn 3cm cao trên	Cây	3.000
		Loại có đường kính từ 2 đến 3cm cao 1,5	Cây	2.500
		Loại có đường kính nhỏ hơn 2cm, cao dưới	Cây	2.000
		Loại mới trồng có 2 ngọn hoặc thân/hốc	hốc	800
26	Ma nếp	Chưa đến thời kì nhỏ	m ²	2.500
27	Ma tẻ	Chưa đến thời kì nhỏ 1	m ²	2.000
28	Lúa nếp	Chưa được thu hoạch	m ²	1.500
		Lúa từ đẻ nhánh đến trổ	m ²	800
29	Lúa tẻ	Chưa được thu hoạch	m ²	1.200
		Lúa từ đẻ nhánh đến trổ	m ²	700

C.Đơn giá bồi thường cây lấy nhựa. cây lấy gỗ, cây lấy vỏ, cây lấy dầu

TT	Tên cây	Tiêu chuẩn phân loại	Đơn vị	Đơn giá(đ)
1	Dẻ, xà cừ, xoan, phi lao, bạch đàn, sa mộc, keo, mỡ và Các loại gỗ tương tự	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m so với mặt đất lớn hơn loạn, chiều cao hơn 4m	m ³	400.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m so với mặt đất lớn hơn kiem, chiều cao dưới 4m	m ³	300.000
2	Thông mã vĩ (mật đô tiêu chuẩn	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 40cm	Cây	300.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 35 đến 40cm	Cây	250.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 30 đến 35cm	Cây	200.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 25 đến 30cm	Cây	150.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 20 đến 25cm	Cây	100.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 15 đến 20cm	Cây	70.000

		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 10 đến 15cm	Cây	25.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 5 đến 10cm	Cây	7.000
		Các trường hợp còn lại chia ra:	Cây	
		Cây cao hơn 2,5m	Cây	5.000
		Cây cao hơn 2m đến 2,5m	Cây	4.000
		Cây cao hơn 1,5m đến 2m	Cây	3.000
		Cây cao hơn 1m đến 1,5m	Cây	2.000
		Cây cao dưới 1m	Cây	1.500
3	Gạo, đa và các loại cây gỗ tương tự	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m so với mặt đất lớn hơn kiem, chiều cao hơn 4m	m3	175.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m so với mặt đất lớn hơn kiem, chiều cao dưới 4m	m3	125.000
4	Thông nhựa, mật độ tiêu chuẩn 1.600 cây/ha	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 40cm	Cây	850.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 35 đến 40cm	Cây	700.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 30 đến 35cm	Cây	450.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 25 đến 30cm	Cây	350.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 20 đến 25cm	Cây	250.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 15 đến 20cm	Cây	150.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 10 đến 15cm	Cây	50.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 5 đến 10cm	Cây	15.000
		Các trường hợp còn lại, chia ra:	Cây	
		Cây cao hơn 2,5m	Cây	11.000
		Cây cao hơn 2m đến 2,5m	Cây	8.500
		Cây cao hơn 1,5m đến 2m	Cây	6.000
		Cây cao hơn 1m đến 1,5m	Cây	4.500
Cây cao dưới 1m	Cây	3.200		

5	Cây trám các loại, mật độ tối đa 1.650 cây/ha	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 100cm	Cây	2.724.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 90 đến 100cm	Cây	2.250.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 80 đến 90cm	Cây	1.590.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 70 đến 80cm	Cây	1.080.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 60 đến 70cm	Cây	840.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 50 đến 60cm	Cây	585.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 40 đến 50cm	Cây	384.000
		Cây có thông kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 30 đến 40cm	Cây	231.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 20 đến 30cm	Cây	123.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 10 đến 20cm	Cây	60.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 5 đến 10cm	Cây	30.000
		Các trường hợp còn lại, chia ra:		
		Cây cao hơn 2,5m	Cây	20.000
		Cây cao hơn từ 2m	Cây	15.000
		Cây cao hơn từ 1 đến 2m	Cây	5.000
		Cây cao dưới 1m	Cây	2.000
		6	Quế, mật độ tiêu chuẩn 2.500 cây/ha	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 10cm
Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m từ 6 đến 10cm	Cây			30.000
Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m từ 2 đến 5cm	Cây			20.000
Các trường hợp còn lại, chia ra:	Cây			
Cây cao hơn 2,5m	Cây			15.000
Cây cao từ 2 đến 2,5m	Cây			10.000
Cây cao từ 1 đến 2m	Cây			5.000

		Cây cao dưới 1m	Cây	2.000
7	Hồi, mật độ tiêu chuẩn 500 cây/ha	Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 20cm	Cây	200.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 10 đến 20cm	Cây	100.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m lớn hơn 6 đến 10cm	Cây	50.000
		Cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m từ 2 đến 6 cm	Cây	20.000
		Các trường hợp còn lại, chia ra:	Cây	
		Cây cao hơn 2,5m	Cây	15.000
		Cây cao từ 2 đến 2,5m	Cây	10.000
		Cây cao từ 1 đến 2m	Cây	5.000
		Cây cao dưới 1m	Cây	2.000
8	Chung cho các loại cây khác (trừ cây lấy nhựa)	Loại cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m từ 5 đến 10cm	Cây	7.000
		Loại cây có đường kính thân đo ở độ cao 1,3m từ 2 đến 5cm	Cây	5.000
		Loại còn lại	Cây	2.000

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Tiếng Việt:

1. A đam Smith (1997): Cửa cải các dân tộc - Nhà xuất bản Giáo dục Hà Nội, 1997
2. Bộ Tài nguyên môi trường (2005): Tạp chí địa chính - Viện nghiên cứu địa chính, số 1/2005
3. Bộ Tài nguyên môi trường (2006): Tạp chí địa chính - Viện nghiên cứu địa chính, số 2/2006
4. Bộ Tài nguyên môi trường (2006): Tạp chí địa chính - Viện nghiên cứu địa chính, số 3 , tháng 6/2006
5. Bộ Tài nguyên môi trường (2006): Tạp chí địa chính - Viện nghiên cứu địa chính, số 4, tháng 8/2006
6. Bộ Tài nguyên môi trường (2006): Trang web: www.monre.gov.vn của Bộ Tài nguyên và môi trường
7. Bộ Thương mại (2004): Kiến thức cơ bản về hội nhập kinh tế quốc tế, Hà Nội, 2004
8. Bộ Tài chính (2004): Thông tư số 114/2004/TT-BTC ngày 26/11/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP
9. Bộ Tài chính (2004): Thông tư số 116/2004/TT - BTC ngày 07 tháng 12 năm 2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 197/2004/NĐ - CP
10. Nguyễn Đình Bồng (2003): Quản lý thị trường bất động sản, Tài liệu giảng dạy cho cao học
11. Ngô Đức Cát (2000): Kinh tế tài nguyên đất, NXB Nông nghiệp
12. Nguyễn Thế Chinh (2003): Giáo trình kinh tế và quản lý môi trường, NXB Thống kê
13. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2003): Các Nghị định 181 và 182 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2003
14. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2004): Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất
15. Chính phủ nước CHXHCN Việt Nam (2004): Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất
16. Phạm Thị Mỹ Dung (1996): Phân tích kinh tế nông nghiệp, NXB Nông

nghiệp

17. Đại học quốc gia Hà Nội (2006): Phát triển bền vững miền núi Việt Nam, 10 năm nhìn lại và những vấn đề đặt ra. Đại học quốc gia Hà Nội

18. Nguyễn Thế Đăng & Nguyễn Thế Hùng (1999): Thổ nhưỡng học. NXB Nông nghiệp

19. Phan Thị Thanh Hà và Trịnh Đỗ Quyên (2005): Giáo trình Lý thuyết tiền tệ - ứng dụng, NXB Hà Nội

20. Hội khoa học đất (2000): Đất Việt Nam, NXB nông nghiệp

21. Đặng Văn Minh, Nguyễn Thế Đăng, Đỗ Thị Lan, Dương Thanh Hà, Hoàng Hải (2005). Giáo trình Đất lâm nghiệp. NXB Nông nghiệp

22. Nguyễn Ngọc Nông và Đỗ Thị Lan (2005): Bài giảng kinh tế đất 23. Nhà xuất bản Chính trị quốc gia (1994): C. Mặc, Ăngghen toàn tập - tập 25 phần II

24. Trần An Phong và cộng sự (1995): Đánh giá hiện trạng sử dụng đất theo quan điểm sinh thái và phát triển lâu bền. NXB Nông nghiệp, Hà Nội

25. Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2003): Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003

26. Trần Kông Tấu (2002): Tài nguyên đất - NXB Đại học quốc gia Hà Nội

27. Lê Đình Thắng (2000): Giáo trình Nguyên lý thị trường nhà đất - NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội

28. Lê Đình Thắng, Trần Đình Hiền & Phạm Thị Mỹ Dung (1995): Lập và phân tích dự án phát triển nông thôn, NXB Nông nghiệp, Hà Nội

29. Đào Châu Thu và Nguyễn Khang (1998): Đánh giá đất (dùng cho cao học), NXB Nông nghiệp, Hà Nội

30. Thực trạng công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp, nông thôn Việt Nam. NXB Thống kê, Hà Nội, 1998

31. Trung tâm tài nguyên đất và môi trường (2000)

32. Vũ Ngọc Tuyên, Trần Khai, Phạm Gia Tu (1963): Những loại đất chính miền Bắc Việt Nam NXB Nông thôn, Hà Nội

Tiếng nước ngoài:

33. FAO (1976): A framework for Evaluation. FAO-Rome

34. FAO (1985): Land Evaluation for Development, ILRI, Wageningen

35. FAO (1985): Land Evaluation for Inigated Agriculture

36. FAO (1990): Land Evaluation and Fanning System Analysis for Land Use Plaming, Working Document

37. Wemer Theobald (2000): Integrative Umweltbewertung. Springer - Verlag Berlin Heidelberg New York

38. Gehard Wiegler, Friederike Schulz (2000): Naturschutz in Bergbaufolgelandschaften, Physica Verlag

MỤC LỤC

	Trang
LỜI NÓI ĐẦU.....	2
<i>Chương I: ĐAI CƯƠNG VỀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT.</i>	3
1.1. KHÁI NIỆM TÀI NGUYÊN VÀ PHÂN LOẠI TÀI NGUYÊN	3
1.2. VAI TRÒ CỦA ĐẤT ĐAI TRONG SẢN XUẤT VẬT CHẤT VÀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI.....	5
1.3. ĐẶC ĐIỂM ĐẤT ĐAI VÀ Ý NGHĨA KINH TẾ ĐỐI VỚI VIỆC SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN ĐẤT	12
1.4. QŨY ĐẤT ĐAI, TÀI NGUYÊN ĐẤT THẾ GIỚI VÀ VIỆT NAM.....	16
1.5. SỰ CẦN THIẾT CỦA KHOA HỌC KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA.....	22
<i>Chương II: ĐỊA TÔ VÀ CHÍNH SÁCH KIỂM SOÁT DÂN SỐ</i>	26
2.1. ĐỊA TÔ.....	26
2.2. CHÍNH SÁCH KIỂM SOÁT DÂN SỐ: LÝ THUYẾT VÀ THỰC TIỄN.....	34
2.3. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI VIỆC SỬ DỤNG ĐẤT VÀ XU THẾ PHÁT TRIỂN CỦA NÓ.....	45
2.4. NHỮNG THUẬN LỢI VÀ THÁCH THỨC HIỆN NAY TRONG QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT Ở VIỆT NAM.....	51
<i>Chương III: CƠ SỞ KHOA HỌC NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT</i>	63
3.1. MÔ HÌNH BA MẶT TRONG SỬ DỤNG ĐẤT	63
3.2. LÝ THUYẾT CUNG CẦU TRONG SỬ DỤNG ĐẤT	66
3.3. LÝ THUYẾT CUNG VỀ NHÀ ĐẤT	78
3.4. QUAN HỆ CUNG CẦU VÀ GIÁ CẢ TÀI SẢN NHÀ ĐẤT	88
3.5. CÁC QUY LUẬT KINH TẾ CƠ BẢN VÀ ẢNH HƯỞNG ĐẾN LỰA CHỌN KINH TẾ	91
<i>Chương IV: PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ ĐẤT</i>	93
4.1. LỢI THỂ TUYỆT ĐỐI	93
4.2. LỢI THỂ TƯƠNG ĐỐI	94
4.3. VẬN DỤNG LÝ THUYẾT LỢI THỂ TRONG SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI.....	96
4.4. CHI PHÍ CƠ HỘI TRONG SỬ DỤNG ĐẤT	97
4.5. PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TRONG KINH TẾ ĐẤT.....	99
4.6. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH CHI PHÍ LỢI ÍCH.....	106
4.7. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH ĐỊNH LƯỢNG TRONG SỬ DỤNG ĐẤT	117
4.8. ỨNG DỤNG GIS TRONG PHÂN TÍCH, NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT	123
<i>Chương V: ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT</i>	126
5.1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HIỆU QUẢ.....	126
5.2. PHÂN LOẠI HIỆU QUẢ	132
5.3. CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA HIỆU QUẢ KINH TẾ SỬ DỤNG ĐẤT.....	135
5.4. CÁC HỆ THỐNG CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT	136
5.5. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT THEO QUAN ĐIỂM SINH THÁI BỀN VỮNG	139
5.6. TÍNH CHẤT KINH TẾ CỦA QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI TÀI SẢN NHÀ ĐẤT	143
<i>Chương VI: THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT VÀ CÔNG TÁC ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG</i>	148

6.1. THỊ TRƯỜNG VÀ VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI.....	148
6.2. NHỮNG ĐẶC ĐIỂM CƠ BẢN CỦA THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT.....	153
6.3. SINH LỢI ĐẤT VÀ GIÁ ĐẤT TRONG NỀN KINH TẾ THỊ TRƯỜNG.....	154
6.4. MỘT SỐ ĐỊNH HƯỚNG CƠ BẢN VỀ SỰ HÌNH THÀNH VÀ MỞ RỘNG THỊ TRƯỜNG NHÀ ĐẤT Ở NƯỚC TA.....	156
6.5. KHÁI NIỆM VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA QUÁ TRÌNH BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG.....	163
6.6. VAI TRÒ CỦA VIỆC GPMB ĐỐI VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CƠ SỞ HẠ TẦNG VÀ ĐỜI SỐNG KINH TẾ XÃ HỘI.....	164
6.7. CHÍNH SÁCH BỒI THƯỜNG GPMB Ở MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....	165
6.8. TÌNH HÌNH GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG Ở MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG TRONG NƯỚC.....	168
6.9. CÁC TIÊU CHUẨN QUỐC TẾ VỀ BỒI THƯỜNG VÀ TÁI ĐỊNH CƯ.....	174
6.10. CÁC VĂN BẢN PHÁP QUY CỦA NHÀ NƯỚC VỀ BỒI THƯỜNG GPMB.....	177
TÀI LIỆU THAM KHẢO	200