ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA
TRƯỜNG CAO ĐẲNG SƠN LA

GIÁO TRÌNH

MÔN HỌC/MÔ ĐUN: KINH TẾ ĐẤT
NGÀNH/NGHỀ: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
TRÌNH ĐỘ: TRUNG CẤP

Ban hành kèm theo Quyết định số: 411/QĐCĐSL ngày 31 tháng 7 năm 2018 của Hiệu trưởng trường Cao đẳng Sơn La về việc ban hành chuẩn đầu ra chương trình đào tạo trình độ cao đẳng, trung cấp năm 2018

Sơn La, năm 2018

TUYÊN BỐ BẢN QUYỀN

Tài liệu này thuộc loại sách giáo trình nên các nguồn thông tin có thể được phép dùng nguyên bản hoặc trích dùng cho các mục đích về đào tạo và tham khảo.

Mọi mục đích khác mang tính lệch lạc hoặc sử dụng với mục đích kinh doanh thiếu lành mạnh sẽ bị nghiêm cấm.

LỜI GIỚI THIỆU

Môn học Kinh tế đất là môn học chuyên môn bắt buộc trong chương trình đào tạo nghề Quản lý đất đai. Giáo trình Kinh tế đất được biên soạn theo chương trình dạy nghề Quản lý đất đai trình độ Trung cấp của Trường Cao đẳng Sơn La. Bộ giáo trình là cơ sở cho các giảng viên soạn giáo án để giảng dạy, là tài liệu học tập của học sinh ngành Quản lý đất đai và là tài liệu tham khảo cho các cán bộ địa chính.

Để hoàn thành bộ giáo trình chúng tôi nhận được sự chỉ đạo, hướng dẫn của Tổng cục dạy nghề, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội. Đồng thời nhận được những ý kiến đóng góp tích cực của các nhà khoa học, các cán bộ kỹ thuật, các nhà quản lý trong lĩnh vực Quản lý đất đai của tỉnh Sơn La. Trong quá trình biên soạn, chúng tôi đã được sự quan tâm giúp đỡ và đóng góp ý kiến của Ban giám hiệu, lãnh đạo các phòng, khoa chuyên môn của Nhà trường và đồng nghiệp.

Trong quá trình biên soạn chắc chắn không tránh khỏi những thiếu sót. Ban chủ nhiệm và các tác giả mong nhận được ý kiến đóng góp của các nhà khoa học, các cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật và các đồng nghiệp để giáo trình hoàn thiện hơn.

Sơn La, ngày tháng năm 2018

Xin chân thành cám ơn!

Tham gia biên soạn:

1. Lê Thị Hương (Chủ biên)
2. Phạm Thị Hường
3. Nguyễn Văn Long
4. Phùng Thị Hương
5. Trần Thị Duyên

MỤC LỤC

GIÁO TRÌNH MÔN HỌC/MÔ ĐUN **1**
I. Vị trí, tính chất của môn học **1**
II. Mục tiêu môn học **1**
III. Nội dung môn học **1**
CHƯƠNG 1. ĐẠI CƯƠNG VỀ KINH TẾ TÀI NGUYÊN ĐẤT **6**
1.1. Khái niệm tài nguyên và phân loại tài nguyên 6
1.1.1. Khái niệm tài nguyên 6
1.1.2. Phân loại tài nguyên 6
1.2. Vai trò của đất đai trong sản xuất vật chất và phát triển kinh tế – xã hội 8
1.2.1. Khái niệm kinh tế về đất đai 8
1.2.2. Những chức năng chủ yếu của đất đai 10
1.2.3. Vai trò của đất trong sự phát triển kinh tế, xã hội 11
1.3. Đặc điểm đất đai và ý nghĩa kinh tế đối với việc sử dụng tài nguyên đất 15
1.3.1. Đặc tính không thể sản sinh và có khả năng tái tạo của đất đai 15
1.3.2. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt gắn liền với hoạt động sản xuất của con người 16
1.3.3. Đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai 16
1.3.4. Tính đa dạng và phong phú của đất đai 19
1.4. Quỹ đất đai, tài nguyên đất thế giới và Việt Nam 19
1.4.1. Khái niệm và sự hình thành quỹ đất 19
1.4.2. Vài nét chung về đất thế giới 20
1.4.3. Khái quát về tài nguyên đất Việt Nam 23
1.5. Sự cần thiết của khoa học kinh tế tài nguyên đất và những vấn đề đặt ra 25
1.5.1. Vị trí môn khoa học kinh tế tài nguyên đất 25
1.5.2. Đối tượng, nhiệm vụ và phạm vi nghiên cứu của môn học kinh tế đất 25
1.5.3. Phương pháp nghiên cứu khoa học kinh tế tài nguyên đất 26
1.5.4. Mối quan hệ giữa khoa học kinh tế tài nguyên đất với các môn khoa học khác 27
CHƯƠNG 2. ĐỊA TÔ VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN CỦA CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN ĐẤT Ở VIỆT NAM **28**
2.1. Địa tô 28
2.1.1. Bản chất của địa tô 28
2.1.2. Địa tô chênh lệch 30

2.1.3. Địa tô tuyệt đối 35
2.1.4. Địa tô lao dịch, địa tô hiện vật và địa tô tiền 36
2.2. Lịch sử phát triển của chính sách quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam 37
2.2.1. Chính sách quản lý đất đai thời kỳ đầu lập nước 37
2.2.2. Chính sách quản lý đất đai thời kỳ phong kiến 37
2.2.3. Chính sách quản lý đất đai thời cận hiện đại (từ năm 1858 đến nay) 40
2.3. Những thuận lợi và thách thức hiện nay trong quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam 46
2.3.1. Kết quả tác động chính sách đất đai của Việt Nam 46
2.3.2. Những vấn đề nổi cộm về quan hệ đất đai ở Việt Nam 48
2.3.3. Thực trạng manh mún ruộng đất ở nước ta 49
2.3.4. Kiến thức về luật đất đai của người dân 54
CHƯƠNG 3. CƠ SỞ KHOA HỌC NGHIÊN CỨU KINH TẾ ĐẤT 56
3.1. Mô hình ba mặt trong sử dụng đất 56
3.1.1. Khái niệm mô hình ba mặt 56
3.1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình 57
3.2. Lý thuyết cung cầu trong sử dụng đất 59
3.2.1. Lý thuyết cầu về nhà đất 59
3.2.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất 63
3.3. Lý thuyết cung về nhà đất 65
3.3.1. Khái niệm và các nhân tố ảnh hưởng đến cung nhà đất 65
3.3.1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến cung về nhà đất 66
3.3.2. Các khu vực sản xuất và cung nhà ở 67
3.3.3. Độ co giãn của cung và sự dịch chuyển đường cung nhà đất 69
3.4. Quan hệ cung cầu và giá cả tài sản nhà đất 73
3.5. Các quy luật kinh tế cơ bản và ảnh hưởng đến lựa chọn kinh tế. 76
3.5.1. Quy luật khan hiếm 76
3.5.2. Quy luật hiệu suất biên giảm dần 76
3.5.3. Quy luật chi phí cơ hội gia tăng 76
CHƯƠNG 4. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH KINH TẾ ĐẤT 78
4.1. Lợi thế tuyệt đối 78
4.2. Lợi thế tương đối 79
4.3. Vận dụng lý thuyết lợi thế trong sử dụng đất đai 81
4.4. Chi phí cơ hội trong sử dụng đất 81
4.4.1. Chi phí cơ hội 81

4.4.2. Vấn đề chuyển mục đích sử dụng dất 82
4.5. Phân tích tài chính trong kinh tế đất 83
4.5.1. Mục đích 83
4.5.2. Tính giá trị theo thời gian của dòng tiền (giá trị tương đương của dòng tiền) .. 84
4.6. Phương pháp phân tích chi phí lợi ích 85
4.6.1. Đặt vấn đề 85
4.6.2. Trình tự tiến hành phân tích chi phí - lợi ích 86
4.6.3. Chiết khấu và biến thời gian 86
4.6.4. Các chỉ tiêu sử dụng khi đánh giá một dự án 89
4.7. Phương pháp phân tích định lượng trong sử dụng đất 90
4.7.1. Lý thuyết chung 90
4.7.2. Phương pháp hồi quy 90
4.7.3. Phương pháp quy hoạch tuyến tính 90
4.8. Ứng dụng GIS trong phân tích, nghiên cứu kinh tế đất 91
CHƯƠNG 5. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG ĐẤT 93
5.1. Những vấn đề chung về hiệu quả 93
5.1.1. Những quan điểm khác nhau về hiệu quả 93
5.1.2. Những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất 97
5.1.3. Sự cần thiết phải đánh giá hiệu quả sử dụng đất 98
5.1.4. Tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả sử dụng đất 99
5.1.5. Phạm vi đối tượng nghiên cứu hiệu quả sử dụng đất 99
5.2. Phân loại hiệu quả 99
5.3. Cơ sở khoa học của hiệu quả kinh tế sử dụng đất 102
5.3.1. Yêu cầu chung khi lựa chọn hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế sử dụng đất 102
5.3.2. Công thức tổng quát về hiệu quả kinh tế 103
5.3.3. Bản chất của hiệu quả kinh tế 103
5.4. Các hệ thống chỉ tiêu đánh giá hiệu quả sử dụng đất 104
5.4.1. Hệ thống chỉ tiêu thứ nhất 104
5.4.2. Hệ thống chỉ tiêu thứ hai 105
5.4.3. Khả năng ứng dụng các hệ thống chỉ tiêu trong đánh giá hiệu quả kinh tế đất 106
5.5. Đánh giá hiệu quả sử dụng đất theo quan điểm sinh thái bền vững 106
5.5.1. Khái niệm về quản lý sử dụng đất bền vững 106
5.5.2. Những nguyên tắc đánh giá bền vững 107

5.5.3. Những tiêu chí và chỉ tiêu cơ bản đánh giá tính bền vững hiệu quả sử dụng đất 107
5.6. Tính chất kinh tế của quyền sở hữu đối với tài sản nhà đất 110
5.6.1. Các loại quyền sở hữu đối với tài sản đất đai 110
5.6.2. Tính chất kinh tế của quyền sử hữu và quyền sử dụng đất 111
5.6.3. Chi phí tạo ra quyền sở hữu 112
5.6.4. Chi phí tạo ra quyền sở hữu đất đai ở các nước đang phát triển và ở Việt Nam 112

GIÁO TRÌNH MÔN HỌC/MÔ ĐUN

Tên môn học: Kinh tế đất
Mã môn học: MH21

I. Vị trí, tính chất của môn học

- Vị trí môn học: Môn học kinh tế đất là một môn học chuyên môn bắt buộc trong chương trình đào tạo ngành trung cấp quản lý đất đai, được bố trí giảng dạy sau khi học các môn học cơ sở và các môn học chuyên môn.

- Tính chất của môn học: Học phần nhằm cung cấp các kiến thức về nguồn tài nguyên đất đai, quá trình hình thành và phát triển của chính sách quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam, cơ sở khoa học nghiên cứu kinh tế đất, phương pháp phân tích kinh tế đất từ đó để đánh giá được hiệu quả sử dụng đất. Đồng thời vận dụng những kiến thức đã học để đữa ra những biện pháp sử dụng nguồn tài nguyên đất tiết kiệm hợp lý, giúp các nhà hoạch định chính sách trong quản lý tài nguyên đất đưa ra các chính sách quản lý phù hợp khuyến khích người dân nâng cao hiệu quả trong sử dụng nguồn tài nguyên đất của quốc gia.

II. Mục tiêu môn học

- Về kiến thức:

+ Trình bày được khái niệm, nhiệm vụ, nội dung, đối tượng và phương pháp nghiên cứu của kinh tế đất

+ Chỉ ra được những thuận lợi và thách thức hiện nay trong quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam

+ Phân tích được mô hình ba mặt và lý thuyết cung cầu trong sử dụng đất

+ Mô tả được quy trình phân tích tài chính trong kinh tế đất

+ Nêu được những quan điểm về hiệu quả và hiệu quả kinh tế đất

- Về kỹ năng:

+ Áp dụng được lợi thế tương đối và lợi thế tuyệt đối trong sử dụng đất

+ Đánh giá được hiệu quả kinh tế của các mô hình sử dụng đất

+ Lựa chọn được các mô hình sử dụng đất mang lại hiệu quả cao áp dụng vào địa phương

- Về năng lực tự chủ và trách nhiệm:

+ Có năng lực chuyên môn xây dựng và đánh giá các loại hình sử dụng đất đạt hiệu quả cao

+ Có ý thức trong quản lý sử dụng nguồn tài nguyên đất đai đáp ứng yêu cầu thực tiễn hiện nay

III. Nội dung môn học

1. Nội dung tổng quát và phân bổ thời gian

TT	Tên chương mục	Thời gian (giờ)			
		Tổng số	Lý thuyết	Thực hành, thí	Kiểm tra

				nghiệm, thảo luận, bài tập	
1	**Chương 1. Đại cương về kinh tế đất** 1. Khái niệm tài nguyên và phân loại tài nguyên 1.1. Khái niệm tài nguyên 1.2. Phân loại tài nguyên 2.Vai trò của đất đai trong sản xuất vật chất và phát triển kinh tế – xã hội 2.1. Khái niệm kinh tế về đất đai 2.2.Những chức năng chủ yếu của đất đai 2.3.Vai trò của đất trong phát triển kinh tế, xã hội 3. Đặc điểm đất đai và ý nghĩa kinh tế đối với việc sử dụng tài nguyên đất 3.1.Đặc tính không thể sản sinh và có khả năng tái tạo của đất đai 3.2. Đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt gắn liền với hoạt động sản xuất của con người 3.3. Đặc điểm về sự chiếm hữu và sở hữu đất đai 3.4 Tính đa dạng và phong phú của đất đai 4. Quỹ đất đai, tài nguyên đất thế giới Việt Nam 4.1. Khái niệm và sự hình thành quỹ đất 4.2. Vài nét chung về đất thế giới 4.3. Khái quát về tài nguyên đất Việt nam 5. Sự cần thiết của khoa học kinh tế tài nguyên đất và những vấn đề đặt ra 5.1. Vị trí môn khoa học kinh tế tài nguyên đất 5.2. Đối tượng, nhiệm vụ và phạm vi nghiên cứu của môn học kinh tế đất 5.3. Phương pháp và nội dung nghiên cứu khoa học kinh tế tài nguyên đất 5.4. Mối quan hệ giữa khoa học kinh tế tài nguyên đất với các môn khoa học khác	4	4	0	
2	**Chương 2. Địa tô và quá trình phát triển của quản lý tài nguyên đất ở VN** 1. Địa tô	4	4	0	

	1.1. Bản chất của địa tô 1.2. Địa tô chênh lệch 1.3. Địa tô tuyệt đối 1.4. Địa tô lao dịch, địa tô hiện vật và địa tô tiền 2. Lịch sử phát triển của chính sách quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam 2.1. Chính sách quản lý đất đai thời kỳ đầu lập nước 2.2. Chính sách quản lý đất đai thời kỳ phong kiến 2.3. Chính sách quản lý đất đai thời cận hiện đại (từ năm 1858 đến nay) 3 Những thuận lợi và thách thức hiện nay trong quản lý tài nguyên đất ở Việt Nam 3.1. Kết quả tác động chính sách đất đai của Việt Nam 3.2. Những vấn đề nổi cộm về quan hệ đất đai ở Việt Nam 3.3. Thực trạng manh mún ruộng đất ở nước ta 3.4. Kiến thức về luật đất đai của người dân				
3	**Chương 3. Cơ sở khoa học nghiên cứu kinh tế đất** 1. Mô hình ba mặt trong sử dụng đất 1.1. Khái niệm mô hình ba mặt 1.2. Bản chất của các nhóm yếu tố trong mô hình 2. Lý thuyết cung cầu trong sử dụng đất 2.1. Lý thuyết cầu về nhà đất 2.2. Quyền sở hữu và quyền sử dụng về nhà đất 3. Lý thuyết cung về nhà đất 3.1. Khái niệm và các nhân tố ảnh hưởng đến cung nhà đất 3.2. Các khu vực sản xuất và cung nhà ở 3.3. Độ co giãn của cung và sự dịch chuyển đường cung nhà đất 4. Quan hệ cung cầu và giá cả tài sản nhà đất 5. Các quy luật kinh tế cơ bản và ảnh hưởng của chúng đến lựa chọn kinh tế 5.1. Quy luật khan hiếm	16	6	9	1