

## THÔNG TIN VỀ LUẬN ÁN TIẾN SĨ

**1. Họ và tên nghiên cứu sinh:** Bùi Thị Cẩm Ngọc

**2. Giới tính:** Nữ

**3. Ngày sinh:** 14/8/1983

**4. Nơi sinh:** Quảng Ninh

**5. Quyết định công nhận nghiên cứu sinh:** Quyết định số 3972/QĐ-ĐHKHTN ngày 24/11/2016 của Hiệu trưởng Trường Đại học Khoa học Tự nhiên.

**6. Các thay đổi trong quá trình đào tạo:**

- Quyết định điều chỉnh tên đề tài số 2213/QĐ-ĐHKHTN ngày 17/07/2019 của Trường Đại học Khoa học Tự nhiên - Đại học Quốc gia Hà Nội..

**7. Tên đề tài luận án:** Nghiên cứu địa tô phục vụ quản lý giá đất trong nền kinh tế thị trường.

**8. Chuyên ngành:** Quản lý đất đai

**9. Mã số:** 9850103.01

**10. Cán bộ hướng dẫn khoa học:** Hướng dẫn chính: GS.TSKH. Đặng Hùng Võ

Hướng dẫn phụ: TS. Thái Thị Quỳnh Như

**11. Tóm tắt các kết quả mới của luận án:**

- Đã đưa ra hệ thống vấn đề nghiên cứu địa tô chênh lệch theo chuỗi thời gian gắn với hoạt động đầu tư trên đất, nghiên cứu sâu hơn đối với cấu trúc địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 và địa tô tuyệt đối của đất phi nông nghiệp;

- Đưa ra công thức tính giá trị hàng hóa bất động sản lưu thông trên thị trường, đã tách biệt rõ các yếu tố địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 và địa tô tuyệt đối. Việc phân tích và tính được giá trị vốn hóa của địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 có thể đưa ra những chính sách phù hợp hơn về thu từ giá trị đất đai cho ngân sách nhà nước, vừa khuyến khích đầu tư, vừa chia sẻ lợi ích hợp lý, vừa quản lý rủi ro tham nhũng và làm cho xã hội đồng thuận hơn. Khi xác định được địa tô tuyệt đối có thể đề xuất chính sách về xác định tiền thuê đất của nhà nước phù hợp với từng dự án đầu tư, cũng như giải quyết đúng đắn chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

- Đã đưa ra được quy trình điều tiết địa tô góp phần hoàn thiện hơn chính sách điều tiết địa tô do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất, đầu tư bất động sản và khu công nghiệp;

- Đã đánh giá được thực trạng điều tiết địa tô do quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất trong các dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng, đầu tư bất động sản và khu công nghiệp; tính toán thử nghiệm giá trị địa tô chênh lệch đối với một số dự án tại thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đề xuất các khuyến nghị liên quan đến chính sách thu từ đất, phân chia lợi ích giữa các bên, đổi mới hệ thống thuế đất đặc biệt là thu thuế giá trị tăng thêm từ đất góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước đồng thời đảm bảo công bằng và khuyến khích đầu tư.

## 12. Khả năng ứng dụng thực tiễn

Cơ sở lý luận và công thức tính toán giá trị địa tô đất phi nông nghiệp theo chuỗi thời gian sẽ góp phần tính được giá trị vốn hóa của địa tô chênh lệch 1, địa tô chênh lệch 2 được chính xác hơn từ đó có thể đưa ra những chính sách phù hợp hơn về thu từ giá trị đất đai cho ngân sách nhà nước, vừa khuyến khích đầu tư.

## 13. Các hướng nghiên cứu tiếp theo

Áp dụng quy trình điều tiết địa tô và công thức tính toán giá trị hàng hóa bất động sản lưu thông trên thị trường trong một số dự án đầu tư công, đầu tư tư và đầu tư đối tác công tư nhằm tính toán được giá trị địa tô chênh lệch 1 và giá trị địa tô chênh lệch 2 để từ đó phân chia lợi ích của nhà nước, nhà đầu tư và người dân đảm bảo công bằng và khuyến khích đầu tư.

Luận án sử dụng lý thuyết địa tô đã bước đầu phân tích sâu hơn về địa tô đất phi nông nghiệp nhằm đề xuất hoàn thiện, đổi mới công cụ tài chính đất đai, trong đó quan tâm chủ yếu tới nguồn thu từ đất, từ GTrĐĐT do đầu tư phát triển mang lại và quản lý giá đất phù hợp nền KTTT. Cần có những nghiên cứu thêm để áp dụng cụ thể cho từng địa phương, từng loại dự án đầu tư, từng ngành kinh tế và phù hợp với từng giai đoạn phát triển đất nước.

## 14. Các công trình công bố liên quan đến luận án

[1] Đặng Hùng Võ, Thái Thị Quỳnh Như, **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020). *Lý thuyết địa tô và áp dụng vào đề xuất chính sách thu từ giá trị tăng thêm của đất*. Tạp chí Kinh tế Tài chính Việt Nam, tháng 10/2020.

[2] Nguyễn Hồ Phi Trà và Nguyễn Thị Tuyết Mai và **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2019). *Suy ngẫm về thực trạng thu thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng đất đai ở Việt Nam hiện nay*. Kỷ yếu hội thảo khoa học quốc gia Khuyến nghị sửa đổi những vấn đề kinh tế trong Luật đất đai 2013. Đại học Kinh tế Quốc dân. Tr 363-370;

[3] **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020). *Lợi ích của nhà nước và người dân trong dự án mở đường Nguyễn Văn Huyền – quận Cầu Giấy- thành phố Hà Nội*. Tạp chí Hội khoa học đất, số 59.2020;

[4] **Bùi Thị Cẩm Ngọc** (2020). *Điều tiết giá trị tăng thêm từ đất đối với dự án đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng giao thông trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh*. Tạp chí Tài nguyên và Môi trường, số 12(338). 6/2020, tr42-44.

Ngày 29 tháng 3 năm 2021

**Người hướng dẫn luận án**

**Nghiên cứu sinh**

**GS.TS. Đặng Hùng Võ**

**Bùi Thị Cẩm Ngọc**

## INFORMATION ON DOCTORAL THESIS

**1. Full name:** Bui Thi Cam Ngoc

**2. Sex:** Female

**3. Date of birth:** August 14<sup>th</sup>, 1983

**4. Place of birth:** Quang Ninh Province

**5. Admission decision number:** Decision No. 3972/QĐ-ĐHKHTN dated November 24<sup>th</sup>, 2016 of the Rector of Vietnam Natural Science University

### **6. Changes in academic process:**

- Decision on adjusting the Topic No. 2213 / QĐ-DHKHTN by VNU University of Science - Vietnam National University on July 17<sup>th</sup>, 2019.

**7. Official thesis title: Research on land rent value in market economy**

**8. Major: Land Management**

**9. Code: 9850103**

**10. Supervisors: Primary Supervisor: Prof. Dr. Sc. Dang Hung Vo**

**Secondary Supervisor: Dr. Thai Thi Nhu Quynh**

### **11. Summary of the new findings of the thesis**

- Present a system of research issues regarding differential land rent value in time frames associated with investment activities on land; Implement further research on the first differential land rent value, the second differential land rent value and the absolute land rent of non-agricultural land;

- Present formulas for calculating the value of real estate circulating in the market, clearly separating the factors of first differential land rent value, the second differential land rent value and the absolute land rent. Analyzing and calculating the capitalization of first differential land rent value, the second differential land rent value can issue more appropriate policies on the revenue from land value for the national budget, encourage investment, share benefits reasonably, manage corruption risks and contribute to more unanimous society. When identifying the absolute land rent, it is feasible to propose policies to identify the land rent of the government in accordance with each investment project, as well as properly solve the policies of compensation, support, and resettlement when government land acquisition occurs;

- Present procedures to regulate land rent value, contributing to perfect the land rent regulation policies due to planning, changing land use purposes, investing in real estate and industrial zones;

- Evaluate the current situations of the land rent regulation due to the planning, change of land use purposes in infrastructure development investment projects, real estates and

industrial zone investment projects; Calculate and Test the difference in land rent in a number of projects in Hanoi and Ho Chi Minh City;

- Propose recommendations on land collection policies; benefit sharing between parties; innovate land tax systems, especially the collection of value-added tax from land, contributing to increase the revenues for the state budget while ensuring fairness and encouraging investment.

## **12. Practical applicability**

Theoretical bases and formulas for calculating the value of non-agricultural land rents in time frames will contribute to the more accurate calculation of the capitalization of the first differential land rent value, the second differential land rent value, thus proposing more appropriate policies on revenue from land value to the state budget as well as encouraging investment.

## **13. Further research directions**

The application of the regulation of land rent values and formulas to calculate the value of real estates circulated on the market in some public investment projects, private investment and a public – private partnership (PPP) to calculate the first differential land rent value and the second differential land rent value which are the bases to divide the benefits of the State, Investors and People to ensure fairness and encourage investment.

The thesis uses the theory of land rent to initially analyze more deeply on non-agricultural land rents in order to propose improvement and innovation of land finance tools, in which attention mainly on land revenues Specialized land value by investment and development brings and manages land prices in line with the market economy. It is necessary to have more studies to apply specifically to each locality, each type of investment project, each economic branch and suitable to each stage of national development.

## **14. Thesis-related publications:**

[1] Dang Hung Vo, Thai Thi Quynh Nhu, **Bui Thi Cam Ngoc** (2020). *Land rent theory and application to propose policies on land value-added collection*. Vietnam Finance and Economics Magazine, October 2020.

[2] Nguyen Ho Phi Tra and Nguyen Thi Tuyet Mai and **Bui Thi Cam Ngoc** (2019). *Reflecting on the current situations of personal income tax collection when transferring land in Vietnam today*. Proceedings of the National Scientific Conference on Recommendation to amend economic issues in 2013 Land Law. National Economics University. p.363-370;

[3] **Bui Thi Cam Ngoc** (2020). *The Interests of State and People in the project of opening Nguyen Van Huyen Street - Cau Giay District - Hanoi City*. Journal of Soil Science Association, No. 59.2020;

[4] **Bui Thi Cam Ngoc** (2020). *Regulating added value from land for investment projects on development of transport infrastructure in Ho Chi Minh City*. Journal of Natural Resources and Environment, No. 12 (338). June 2020, p.42-44.

Date: 29/3/2021

**Supervisor**

**PhD Student**

**Prof. Dr. Dang Hung Vo**

**Bui Thi Cam Ngoc**