

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN VĂN KHÁNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH
YÊN, TỈNH VĨNH PHÚC, GIAI ĐOẠN 2015 – 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN VĂN KHÁNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ VĨNH YÊN,
TỈNH VĨNH PHÚC, GIAI ĐOẠN 2015 – 2018**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Vĩnh Phúc, ngày tháng..... năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn văn Khánh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các thầy giáo, cô giáo trong Đại học Nông lâm Thái Nguyên và Khoa Quản lý Tài nguyên. Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi còn nhận được sự hướng dẫn tận tình của thầy giáo PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của UBND thành phố Vĩnh Yên, Phòng Tài nguyên - Môi trường thành phố Vĩnh Yên, Phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Phúc (Chi nhánh Vĩnh Yên), các phòng ban và nhân dân các Phường (xã) trong thành phố, các anh chị em và bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

Với tấm lòng biết ơn, tôi xin chân thành cảm ơn mọi sự giúp đỡ quý báu đó!

Vĩnh Phúc, ngày tháng..... năm 2020

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Khánh

MỤC LỤC

| | |
|---|------------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT..... | vi |
| DANH MỤC BẢNG BIỂU | vii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 4 |
| 1.1. Cơ sở lý luận | 4 |
| 1.1.1. Khái niệm về bất động sản và thị trường bất động sản..... | 4 |
| 1.1.2. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất | 7 |
| 1.1.3. Các phương pháp định giá đất..... | 9 |
| 1.1.4. Cơ sở khoa học để xác định giá đất | 10 |
| 1.1.5. Quy định về giá đất trong đấu giá, đấu thầu | 16 |
| 1.1.6. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong công tác đấu giá QSD đất | 17 |
| 1.1.7. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất | 18 |
| 1.1.8. Vai trò của công tác đấu giá quyền sử dụng đất | 19 |
| 1.1.9. Nguyên tắc và nội dung công tác đấu giá Quyền sử dụng đất..... | 21 |
| 1.2. Cơ sở pháp lý | 23 |
| 1.3. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới, Việt Nam và Vĩnh Phúc | 26 |
| 1.3.1. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên thế giới | 26 |
| 1.3.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam và Vĩnh Phúc | 31 |
| Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .40 | |
| 2.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 40 |
| 2.2. Thời gian nghiên cứu | 40 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 40 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 41 |
| 2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu..... | 41 |
| 2.4.2. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu | 42 |

| | |
|---|-----------|
| 2.4.3. Phương pháp biểu đồ, bảng biểu..... | 42 |
| 2.4.4. Phương pháp chuyên gia..... | 43 |
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU | 44 |
| 3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội ảnh hưởng đến đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc | 44 |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên..... | 44 |
| 3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội..... | 47 |
| 3.1.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội..... | 49 |
| 3.2. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án ở thành phố Vĩnh Yên | 50 |
| 3.2.1. Khái quát các dự án nghiên cứu..... | 50 |
| 3.2.2. Thực trạng và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá khu đất ở cho nhân dân và cán bộ công nhân viên Bộ chỉ huy quân sự tỉnh, phường Đồng Tâm năm 2015..... | 51 |
| 3.2.3. Dự án 2: đấu giá chia lô đất ở tại phường Liên Bảo | 54 |
| 3.2.4. Dự án 3: đấu giá khu dân cư tự xây xóm Trám năm 2017..... | 57 |
| 3.2.5. Dự án 4: đấu giá khu dân cư Đồng Chéo Áo năm 2018 | 62 |
| 3.3. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua khảo sát ý kiến của người dân và cán bộ ở tại một số dự án ở thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc..... | 64 |
| 3.3.1. Hiệu quả kinh tế | 64 |
| 3.3.2. Hiệu quả xã hội | 66 |
| 3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý đất đai..... | 68 |
| 3.3.4. Khảo sát ý kiến của cán bộ chuyên môn tổ chức đấu giá về công tác đấu giá quyền SDD. | 69 |
| 3.3.5. Khảo sát ý kiến của người dân về công tác đấu giá quyền SDD. | 71 |
| 3.4. Những khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc | 72 |
| 3.4.1. Khó khăn, tồn tại của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Vĩnh Yên | 72 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc | 73 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 76 |
| 1. Kết luận | 76 |
| 2. Kiến nghị | 77 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 78 |
| PHỤ LỤC | 1 |

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

| | |
|---------|-----------------------------------|
| BDS | Bất động sản |
| CSHT | Cơ sở hạ tầng |
| GCNQSDD | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| QĐ | Quyết định |
| QSD | Quyền sử dụng |
| LĐĐ | Luật Đất đai |
| QSDD | Quyền sử dụng đất |
| TT | Thị trường |
| TP | Thành phố |
| UBND | Ủy ban nhân dân |

DANH MỤC BẢNG BIỂU

| | |
|---|----|
| Bảng 3. 1. Khái quát dự án nghiên cứu..... | 51 |
| Bảng 3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án nghiên cứu 1..... | 53 |
| Bảng 3.3. Bảng tổng hợp các hộ gia đình trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án 1..... | 54 |
| Bảng 3.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án nghiên cứu 2..... | 56 |
| Bảng 3.5. Bảng tổng hợp các hộ gia đình trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án 2..... | 57 |
| Bảng 3.6. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án nghiên cứu 3..... | 60 |
| Bảng 3.7. Bảng tổng hợp các hộ gia đình trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án 3..... | 61 |
| Bảng 3.8. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án nghiên cứu 4..... | 62 |
| Bảng 3.9. Bảng tổng hợp các hộ gia đình trúng đấu giá q u quyền sử dụng đất dự án 4..... | 63 |
| Bảng 3.10. Chênh lệch giá đất ở giữa giá quy định và giá trúng đấu giá | 65 |
| Bảng 3.11. Kết quả điều tra đối với cán bộ tổ chức đấu giá và đấu giá QSD đất | 70 |
| Bảng 3.12. Kết quả điều tra đối với người tham gia đấu giá QSD đất | 71 |

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là cơ sở không gian của mọi quá trình sản xuất, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thay thế được, là thành phần quan trọng nhất của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các công trình kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng, là điều kiện đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội tồn tại và phát triển. Đất đai có những tính chất đặc trưng khiến nó không giống bất kỳ một tư liệu sản xuất nào. Đất đai là nguồn tài nguyên có giới hạn về số lượng. Đất đai có vị trí cố định trong không gian, không thể di chuyển được theo ý muốn chủ quan của con người.

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành; Các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ là xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ. Đất đai đã trở thành nguồn tài chính tiềm năng, nguồn lực cơ bản để phát triển kinh tế đất nước, nguồn thu cho ngân sách Nhà nước; Đất đai được dùng để thế chấp vay vốn cho sản xuất kinh doanh, để góp vốn liên doanh, gọi đầu tư nước ngoài. Song việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau, chưa có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước, hình thành nên “thị trường ngầm đất đai” mà giá cả đất đai dựa trên sự thỏa thuận giữa người mua và người bán. Điều này làm cho giá đất cao hơn nhiều so với khung giá của Nhà nước, dẫn đến lợi nhuận thu được từ buôn bán bất động sản nói chung và đất đai nói riêng là rất cao, việc đầu cơ đất đai ngày càng tăng.

Đứng trước tình hình đó, Nhà nước ta có chủ trương đổi đất lấy cơ sở hạ tầng (CSHT) dưới hai hình thức đấu thầu dự án và đấu giá Quyền sử dụng đất (QSDD), trong đó thực hiện các dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng