

**ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM**



**ĐÔNG THỊ KHÁNH HẰNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN  
HUYỆN ĐỒNG HỖ, TỈNH THÁI NGUYÊN**

**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, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

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

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đông Thị Khánh Hằng**

**LỜI CẢM ƠN**

Với lòng biết ơn sâu sắc tôi xin chân thành cảm ơn đến PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông đã trực tiếp hướng dẫn chỉ bảo tận tình giúp tôi hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm - Thái Nguyên, tập thể giáo viên PĐT sau Đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường . Tôi bày tỏ lời cảm ơn tới Ủy ban nhân dân huyện Đồng Hỷ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đồng Hỷ anh chị em đồng nghiệp, gia đình, bạn bè đã động viên tạo mọi điều kiện tốt nhất để tôi hoàn thành luận văn này.

*Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020*

**Tác giả luận văn**

**Đông Thị Khánh Hằng**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
3.1 Ý nghĩa khoa học .....	2
3.2 Ý nghĩa thực tiễn .....	2
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>3</b>
1.1 Cơ sở lý luận của đề tài .....	3
1.1.1 Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	3
1.1.2 Đấu giá quyền sử dụng đất.....	15
1.2.3 Căn cứ pháp lý của đấu giá quyền sử dụng đất.....	15
1.2.4 Đấu giá quyền sử dụng đất theo luật đất đai 2013 .....	18
1.2 Cơ sở pháp lý của đề tài .....	20
1.2.1 Các văn bản pháp lý của Chính phủ và các Bộ, ngành về công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	20
1.2.2 Các văn bản pháp lý của tỉnh Thái Nguyên về công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	21
1.3 Cơ sở thực tiễn của đề tài .....	21
1.3.1 Đấu giá đất tại một số nước trên thế giới.....	21
1.3.2 Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số thành phố lớn của Việt Nam .....	24
1.3.3 Tình hình nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên .....	27
1.4 Các vấn đề tồn tại cần được nghiên cứu .....	27

<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU</b>	<b>29</b>
2.1 Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	29
2.1.1 Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.1.2 Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.2 Nội dung nghiên cứu.....	29
2.2.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn huyện Đồng hỷ .....	29
2.2.2 Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất 03 dự án đã đấu giá trên địa bàn huyện Đồng Hỷ .....	29
2.2.3 Đánh giá hiệu quả và hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ .....	29
2.2.4 Đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ.....	30
2.3 Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.3.1 Phương pháp thông tin số liệu thứ cấp.....	30
2.3.2 Phương pháp thông tin số liệu sơ cấp .....	30
2.3.3. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu .....	31
2.3.4. Phương pháp chuyên gia .....	31
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>32</b>
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ .....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên .....	32
3.1.2 Thực trạng phát triển kinh tế .....	37
3.1.3 Tình hình xã hội .....	41
3.1.4 Tình hình quản lý và sử dụng đất của huyện Đồng Hỷ.....	45
3.2 Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở 03 dự án đã đấu giá trên địa bàn huyện Đồng Hỷ .....	47
3.2.1. Tóm tắt các dự án nghiên cứu .....	47
3.2.2 Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ.....	48

3.2.3 Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ .....	52
3.3 Phân tích hiệu quả và hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ .....	62
3.3.1 Hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ .....	62
3.3.2 Công tác đấu giá QSD đất thông qua ý kiến cán bộ chuyên môn và người tham gia đấu giá .....	67
3.3.3 Hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ.....	71
3.4 Đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đồng Hỷ.....	72
3.4.1 Giải pháp về chính sách .....	73
3.4.2 Giải pháp về tổ chức.....	74
3.4.3 Giải pháp về phương pháp đấu giá.....	73
3.4.4 Giải pháp về cơ chế tài chính .....	74
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>75</b>
1. Kết luận .....	75
2. Kiến nghị .....	77
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>79</b>

**DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT**

BDS	Bất động sản
BTNMT	Bộ Tài Nguyên Môi trường
CSHT	Cơ sở hạ tầng
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
LĐĐ	Luật đất đai
QĐ	Quyết định
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TT	Thị trường
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1 So sánh diện tích đất trước và sau chia tách.....	47
Bảng 3.2 Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Đồng Hỷ .....	47
Bảng 3.3 Khái quát đặc điểm các dự án.....	49
Bảng 3.4 Danh sách các lô đất đấu giá QSD đất.....	55
Bảng 3.5 Kết quả đấu giá QSD đất khu dân cư Xóm Gò Cao xã Hóa Thượng.....	56
Bảng 3.6 Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc thuộc khu dân cư số 10 thị trấn Trại Cau huyện Đồng Hỷ.....	58
Bảng 3.7 Kết quả đấu giá QSD đất khu dân cư Cầu Đất xã Nam Hòa.....	63
Bảng 3.8 Hiệu quả kinh tế của công tác đấu giá QSD đất .....	65
Bảng 3.9 Chênh lệch giá đất giữa giá thị trường và giá trúng đấu giá.....	68
Bảng 3.10 Ý kiến của cán bộ chuyên môn về đấu giá QSD đất.....	70
Bảng 3.11 Ý kiến của người tham gia đấu giá QSD đất.....	71



**DANH MỤC HÌNH**

Hình 3.1 Bản đồ hành chính huyện Đồng Hỷ.....	34
Hình 3.2 Chuyển dịch cơ cấu kinh tế các ngành năm 2019 .....	40
Hình 3.3 Sơ đồ quy hoạch khu dân cư xóm Gò Cao.....	60

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, một loại tài sản - hàng hóa đặc biệt không do con người tạo ra, là tư liệu sản xuất, nguồn vốn quý giá của quốc gia và của người sử dụng đất. Thực tế đã chứng minh rằng, nguồn tài nguyên đất đã mang lại những lợi ích to lớn cho Nhà nước, người sử dụng, doanh nghiệp và cho toàn xã hội. Trong đó, quan hệ đấu giá quyền sử dụng đất có vai trò vô cùng quan trọng cho sự ổn định, phát triển bền vững và thịnh vượng của nền kinh tế quốc dân.

Những năm qua, do hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, hoạt động giao đất, cho thuê đất ở hầu hết các địa phương diễn ra có lúc đã vượt tầm kiểm soát của các cơ quan nhà nước gây thất thoát quỹ đất, ảnh hưởng và tác động xấu đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Giá đất do Nhà nước quy định để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường, đã tạo sự chênh lệch giữa hai loại giá. Đây là những nguyên nhân cơ bản làm thất thoát nguồn thu rất lớn cho ngân sách. Để khắc phục tình trạng trên, Nhà nước chủ trương thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 và tiếp tục quy định tại Luật Đất đai năm 2013, thì việc bán đấu giá quyền sử dụng đất so với trước đây đã được nhân rộng trong phạm vi cả nước tạo ra hướng đi mới phù hợp với cơ chế thị trường cho công tác giao đất, cho thuê đất, từng bước khắc phục những hạn chế trong việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong nhiều năm qua.

Từ những lợi ích từ việc đấu giá quyền sử dụng đất, trong những năm gần đây, đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng ở các tỉnh thành trong cả nước, đã trở thành một hướng đi mới cho thị trường bất động sản, góp phần rút ngắn khoảng cách giữa giá đất quy định so với giá thị trường, làm cơ sở cho Nhà nước điều chỉnh khung giá đất hiện hành sát với giá thị trường.

Vấn đề đấu giá QSDĐ, đấu thầu dự án đang là vấn đề hết sức nhạy cảm đã được áp dụng ở một số tỉnh, thành phố đem lại hiệu quả thiết thực, giải đáp những vướng mắc của các nhà quản lý bằng các con số cụ thể, rút ra những bài học kinh