

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



NGUYỄN LƯƠNG TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2014 - 2016**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2018

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



NGUYỄN LƯƠNG TRUNG KIÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ
DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2014 - 2016**

Chuyên 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: TS Nguyễn Đức Nhuận

Thái Nguyên - Năm 2018

LỜI CAM ĐOAN

- Tôi xin cam đoan mọi số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào.

- Tôi xin cam đoan mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng và mọi sự giúp đỡ trong quá trình làm luận văn đều đã được cảm ơn.

Tác giả luận văn

Nguyễn Lương Trung Kiên

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình thực hiện luận văn tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các cá nhân, tập thể, các cơ quan, đơn vị có liên quan tạo điều kiện thuận lợi để tôi có thể hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn **TS. Nguyễn Đức Nhuận** trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt quá trình làm luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện tốt luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND thành phố Việt Trì; Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố.

Tôi xin gửi lời cảm ơn tới gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Nguyễn Lương Trung Kiên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG	v
DANH MỤC CÁC HÌNH	vi
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu	2
3. Ý nghĩa của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đấu giá quyền sử dụng đất	3
1.1.1. Một số khái niệm	3
1.1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất	5
1.1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất	7
1.2. Cơ sở pháp lý	7
1.3. Cơ sở thực tiễn	12
1.3.1. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới	12
1.3.2. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam	14
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	18
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	18
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	18
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu, thời gian nghiên cứu	18
2.1.3. Địa điểm và thời gian tiến hành	18
2.2. Nội dung nghiên cứu	18
2.3. Phương pháp nghiên cứu	19
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp:	19
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp:	19

2.3.3. Phương pháp chuyên gia:	20
2.3.4. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu và xử lý số liệu điều tra.....	20
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	21
3.1. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	21
3.1.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....	21
3.1.2. Biến động đất đai.	26
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất đến 31/12/2016	30
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Việt Trì	34
3.2.1. Qui chế đấu giá quyền sử dụng đất	34
3.2.2. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất	43
3.2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại một số dự án đã đấu giá trên địa thành phố Việt Trì	43
3.2.4. Khảo sát công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở qua ý kiến cán bộ quản lý và người dân.....	63
3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số Dự án đấu giá quyền sử dụng đất.....	69
3.3.1. Hiệu quả kinh tế.....	69
3.3.2. Hiệu quả xã hội.....	71
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý Nhà nước.....	72
3.3.4. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	72
3.4. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá đất.	73
3.4.1. Giải pháp về chính sách nhà nước.....	73
3.4.2. Giải pháp về kỹ thuật	74
3.4.3. Giải pháp về cơ chế tài chính	74
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	75
1. KẾT LUẬN.....	75
2. KIẾN NGHỊ	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Biến động đất đai theo mục đích sử dụng đất năm 2010-2016	27
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất 31/12/2016 của Thành phố Việt Trì.....	31
Bảng 3.3: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD phường Thọ Sơn.....	46
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phường Thọ Sơn.....	46
Bảng 3.5: Danh sách các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá quyền SDD phường Thọ Sơn- thành phố Việt Trì.....	48
Bảng 3.6: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD phường Tiên Cát.....	49
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDD tại phường Tiên Cát	51
Bảng 3.8: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tiên Cát	52
Bảng 3.9: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD phường Minh Nông.....	53
Bảng 3.10: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDD tại phường Minh Nông.....	55
Bảng 3.11: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Minh Nông	56
Bảng 3.12: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD xã Sông Lô.....	59
Bảng 3.13: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDD tại xã Sông Lô	61
Bảng 3.14: Danh sách người trúng đấu giá QSD đất tại xã Sông Lô	62
Bảng 3.15: Bảng thống kê kết quả các dự án đấu giá QSDD	62
Bảng 3.16. Một số ý kiến của cán bộ tổ chức đấu giá QSDD ở tại các phiên đấu giá trên địa bàn thành phố Việt Trì.....	63
Bảng 3.17. Một số ý kiến của người tham gia đấu giá QSDD ở tại các phiên đấu giá trên địa bàn thành phố Việt Trì.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng các loại đất của thành phố Việt Trì năm 2016	26
Hình 3.2. Biến đổi sử dụng đất thành phố Việt Trì giai đoạn 2010-2016	30
Hình 3.3. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất	43
Hình 3.4. Mức chênh lệch giá trúng đấu so với giá khởi điểm dự án quy hoạch dân cư phường Thọ Sơn – thành phố Việt Trì	47
Hình 3.5. Mức chênh lệch giá trúng đấu so với giá khởi điểm dự án quy hoạch dân cư phường Minh Nông	56

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS	:Bất động sản
QSĐĐ	:Quyền sử dụng đất
SDĐ	:Sử dụng đất
UBND	:Ủy ban nhân dân
KT-XH	: Kinh tế-xã hội
HĐND	: Hội đồng nhân dân
HQKT	: Hiệu quả kinh tế
TM&MT quản lý	:Tài nguyên và Môi trường BQL :Ban
GPM	:Giải phóng mặt bằng
CSHT	:Cơ sở hạ tầng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta hiện nay đang trong quá trình phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa vấn đề đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ trong các tỉnh thành trên cả nước. Trong quá trình đổi mới nền KT-XH ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và hình thành xu hướng mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hoá, trong đó có đất đai. Khi đất đai trở thành hàng hoá trên thị trường đã hình thành các giao dịch “*ngầm*” về đất đai và các giao dịch này đẩy giá đất lên khá cao so với giá đất Nhà nước đã ban hành theo khung giá quy định, việc giao đất lúc này đã không còn phù hợp với giá trị thực của đất, Nhà nước không kiểm soát được các giao dịch về đất đai khiến các nguồn thu từ đất đai bị hạn chế, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước, hệ thống quản lý đất đai không cập nhật kịp thời những thông tin biến động về đất đai, tình trạng thừa đất, gây khó khăn trong công tác quản lý ... Vì vậy, chuyển sang hình thức đất giá quyền sử dụng đất cho phù hợp với giá trị thị trường, phản ánh đúng giá trị thực có của đất là tất yếu.

Thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, là một tỉnh đang phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, kéo theo đó là quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ trên toàn tỉnh. Nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển KTXH rất lớn. Trong những năm gần đây Nhà nước đã có cơ chế dùng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất đã thực sự là một hướng đi mới cho thị trường bất động sản của thành phố. Giá trị thực của đất trên thị trường được phản ánh thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại như việc xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng được tiến độ, không đủ số lượng người tham gia đấu giá, một số chủ đầu tư lúng túng khi triển khai hoàn thiện thủ tục, tiến độ xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá...