

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



THÈN MINH THÁI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI
GIAI ĐOẠN 2013 - 2016**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2018

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



THÈN MINH THÁI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN
ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI
GIAI ĐOẠN 2013-2016**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn

Thái Nguyên – 2018

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu 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 rằng, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Thần Minh Thái

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện đề tài ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi đã nhận được sự hướng dẫn tận tâm, chu đáo của các thầy cô giáo và sự giúp đỡ nhiệt tình, những ý kiến đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể để hoàn thành bản Luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn** - Giảng viên Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt thời gian thực hiện Luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý của các thầy, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên và phòng Đào tạo - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện khóa học.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày.... tháng.....năm 2018

Tác giả luận văn

Thần Minh Thái

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1. ĐẶT VẤN ĐỀ	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI.....	2
3. Ý NGHĨA KHOA HỌC VÀ THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	3
1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	3
1.1.1. Những khái niệm liên quan.....	3
1.1.2. Tổng quan về thị trường bất động sản	4
1.1.3. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	5
1.1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất	10
1.2. THỰC TRẠNG VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....	12
1.2.1. Tại Mỹ	12
1.2.2. Tại Nhật Bản.....	13
1.2.3. Tại Trung Quốc.....	14
1.2.4. Tại Australia	15
1.2.5. Tại một số nước trong khối ASEAN	15
1.3. THỰC TRẠNG VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM..	16
1.3.1 Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hồ Chí Minh.....	16
1.3.2. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng	18
1.3.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Lào Cai	20
1.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG ĐỊNH HƯỚNG CHO NGHIÊN CỨU	24

CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU...26	
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	26
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	26
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	26
2.2. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM NGHIÊN CỨU.....	26
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	26
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	26
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU.....	27
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	28
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	28
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	28
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu và tổng hợp số liệu....	29
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... 30	
3.1. SƠ LƯỢC TÌNH HÌNH CƠ BẢN THÀNH PHỐ LÀO CAI ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội	33
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai của thành phố Lào Cai	38
3.2. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI GIAI ĐOẠN 2013 - 2016.....	40
3.2.1. Đánh giá quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Lào Cai	40
3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai giai đoạn 2013 – 2016.....	42
3.2.3. Đánh giá công tác đấu giá QSDĐ tại 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Lào Cai	51
3.3. ĐÁNH GIÁ CỦA NGƯỜI DÂN VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ VỀ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI.....	57

3.3.1 Ý kiến người dân và cán bộ quản lý về quy trình tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ	57
3.3.2. Đánh giá tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSDĐ	62
3.3.3. Đánh giá hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 03 dự án	67
3.4. MỘT SỐ TỒN TẠI, HẠN CHẾ VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI.....	70
3.4.1. Một số tồn tại, hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	70
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn thành phố Lào Cai	72
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. Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế thành phố Lào Cai	34
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 thành phố Lào Cai	38
Bảng 3.3 Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2013.....	43
Bảng 3.4 Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2014.....	44
Bảng 3.5. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2015.....	46
Bảng 3.6. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2016.....	48
Bảng 3.7. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Lào Cai từ năm 2013 đến năm 2016.....	50
Bảng 3.8. Tổng hợp giá khởi điểm của 03 dự án đấu giá QSDĐ	52
Bảng 3.9. Tổng hợp kết quả của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất	55
Bảng 3.10. Đánh giá của cán bộ về thực hiện quy chế đấu giá.....	61
Bảng 3.11. Đánh giá của người tham gia đấu giá về thực hiện quy chế đấu giá.....	61
Bảng 3.12. Tính minh bạch các thông tin liên quan đến thửa đất.....	63
Bảng 3.13. Đánh giá về trình tự thủ tục, quy trình, xây dựng dự án đấu giá, việc thực hiện kế hoạch hàng năm và tính minh bạch của dự án	64
Bảng 3.14. Các tác nhân gây khó khăn trong quá trình đấu giá	66
Bảng 3.15. Đánh giá của người dân sau khi trúng đấu giá	66
Bảng 4.16. Chênh lệch giữa giá quy định với giá trúng đấu giá.....	67

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Vị trí địa lý thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.....	30
Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất Thành Phố Lào Cai năm 2017	39
Hình 3.3. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất tại Lào Cai	41
Hình 3.4. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất theo Luật quy định	41
Hình 3.5. Đường D7A , phường Nam Cường.....	55
Hình 3.6. Đường M4 và đường Ngô Quyền, phường Kim Tân.....	56
Hình 3.7. Đường M6, phường Nam Cường	56

MỞ ĐẦU

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người, là thành phần quan trọng không thể thiếu được của môi trường sống. Đất là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vị trí cố định và số lượng nhất định, là địa bàn phân bố điểm dân cư, kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Do đó nó có giá trị đặc biệt mà không tư liệu sản xuất nào có thể sánh được. Nhiều thế hệ nhân dân ta đã phải đánh đổi cả xương máu, tốn nhiều công sức, của cải để bảo vệ, giữ gìn đất đai cho Tổ quốc mình. Đất nước càng ngày càng phát triển, nhu cầu của con người ngày càng cao thì con người càng tìm ra những cách sử dụng đất hiệu quả và đất đai càng trở nên quý giá.

Ở nước ta đất đai được coi là hàng hoá từ lâu, ở những nơi càng phát triển thì đất đai càng quý giá và đem lại giá trị kinh tế cao. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, sự hoàn thiện của cơ chế pháp lý, đặc biệt là các chủ sử dụng đất đều biết rõ vai trò quan trọng của đất đai trong nền kinh tế nên việc mua bán đất đai có nhiều phức tạp, thị trường ngầm vẫn còn diễn ra, bán đất trái thẩm quyền với giá rẻ cho những người không có nhu cầu ở mà mua đất để bán được giá cao thu lời cho bản thân vẫn còn xảy ra ở nhiều địa phương dẫn đến thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và là cơ hội để tham nhũng nảy sinh.

Để phát huy và khai thác có hiệu quả nguồn nội lực từ đất đai phục vụ công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, đáp ứng nhu cầu của nhân dân đồng thời quản lý tốt và phát triển bền vững nguồn tài nguyên đất đai, từ năm 1993 thủ tướng chính phủ đã cho phép sử dụng quỹ đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật... tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả một lần trong suốt thời gian thuê. Thực tế đã đạt được nhiều thành quả rất khích lệ, qua đó làm thay đổi bộ mặt một số địa phương, thúc đẩy kinh tế xã hội của đất nước. Nhiều dự án trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh, dịch vụ đã phát huy tốt các nguồn vốn trong xã hội, từng bước nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh nâng mức sống ngày càng cao cho nhân dân, góp phần chuyển hóa cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Tuy nhiên,