

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

NGÔ THẾ BÌNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN ĐẠI TỪ
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2006 - 2010**

**Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI
Mã số: 60 62 16**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. DƯ NGỌC THÀNH

Thái nguyên, 2012

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./.

Tác giả luận văn

Ngô Thế Bình

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban giám hiệu Trường Đại học Nông lâm - Thái Nguyên, tập thể giáo viên khoa sau Đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường.

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

Tôi bày tỏ lời cảm ơn tới Ủy ban nhân dân huyện Đại Từ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Từ; Chi cục thống kê, phòng Tài chính kế hoạch, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng, 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.

Tác giả luận văn

Ngô Thế Bình

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích, yêu cầu của đề tài	3
Chương I: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
2.1. Cơ sở khoa học của đấu giá quyền sử dụng đất	4
2.1.1. Giá đất và các vấn đề liên quan đến giá đất trong đấu giá QSDĐ.....	4
2.1.2. Tổng quan về thị trường đất đai	15
2.1.3. Các hình thức đấu giá trên thế giới	22
2.2. Căn cứ pháp lý của đấu giá quyền sử dụng đất.....	22
2.2.1. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam	22
2.3. Tổng quan công tác đấu giá QSD đất trong và ngoài nước	28
2.3.1. Đấu giá đất của một số nước.....	28
2.3.2. Tình hình đấu giá QSDĐ trong nước.....	30
2.3.3. Tình hình nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.....	32
2.4. Các vấn đề tồn tại cần được nghiên cứu	33
Chương II: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Thời gian nghiên cứu.....	35
2.3. Nội dung nghiên cứu	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	36

2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	36
2.4.2. Phương pháp điều tra thống kê	36
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng phần mềm máy tính	36
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	36
2.4.5. Phương pháp chuyên gia	36
Chương III: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	37
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của huyện Đại Từ.....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	37
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	39
3.1.3. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn	41
3.1.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.....	42
3.1.5. Nhận xét	43
3.2. Tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đại Từ.....	44
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2010	44
3.2.2. Tình hình quản lý đất đai	46
3.3. Công tác đấu giá QSDĐ ở huyện Đại Từ trong những năm qua	48
3.3.1. Các văn bản về đấu giá QSDĐ ở áp dụng ở địa bàn huyện Đại Từ.....	48
3.3.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đại Từ.....	49
3.3.3. Căn cứ để xác định giá sàn.....	54
3.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đại Từ.....	54
3.4.1. Đánh giá chung kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện giai đoạn 2006-2010	54
3.4.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất quy hoạch xóm Đồng Trũng địa điểm thuộc xã Hùng Sơn - huyện Đại Từ.....	57
3.4.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất quy hoạch khu dân cư Đường vào cổng Bệnh viện Đa khoa huyện thuộc địa bàn thị trấn Đại Từ - h. Đại Từ.....	61

3.4.4. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất quy hoạch Dân cư Phố Dầu địa điểm thuộc xã Tiên Hội - huyện Đại Từ.....	63
3.4.5. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất quy hoạch Dân cư xóm Trại địa điểm thuộc xã Bình Thuận - huyện Đại Từ.....	67
3.5. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ qua một số dự án	71
3.5.1. Hiệu quả kinh tế	71
3.5.2. Hiệu quả xã hội	73
3.5.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai.....	74
3.6. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất	76
3.6.1. Công tác tổ chức.....	76
3.6.2. Đối với người tham gia đấu giá	76
3.6.3. Đối với công tác quản lý đất đai và xây dựng đô thị	77
3.7. Một số giải pháp khắc phục đối với công tác đấu giá đất.....	77
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	80
1. Kết luận	80
2. Đề nghị	81
TÀI LIỆU THAM KHẢO	83

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BĐS	:	Bất động sản
CSHT	:	Cơ sở hạ tầng
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QĐ	:	Quyết định
QSD	:	Quyền sử dụng
LĐĐ	:	Luật đất đai
QSDĐ	:	Quyền sử dụng đất
TT	:	Thị trường
TP	:	Thành phố
UBND	:	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Tổng hợp các loại đất chính của huyện Đại Từ.....	38
Bảng 3.2: Tăng trưởng giá trị sản xuất qua các năm	40
Bảng 3.3: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế qua các năm	40
Bảng 3.4: Hiện trạng dân số và lao động giai đoạn 2008 - 2010.....	40
Bảng 3.5: Hiện trạng sử dụng đất của huyện Đại Từ năm 2010.....	45
Bảng 3.6: Tổng hợp công tác đấu giá QSDĐ của huyện Đại Từ giai đoạn 2006-2010	56
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá QSD đất khu quy hoạch xã Hùng Sơn	60
Bảng 3.8: Kết quả đấu giá QSD đất khu quy hoạch Dân cư công bệnh viện huyện tại TT Đại Từ.....	63
Bảng 3.9. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đai tại khu quy hoạch dân cư phố Dầu - xã Tiên Hội - huyện Đại Từ.....	66
Bảng 3.10. Kết quả đấu giá QSDĐ khu quy hoạch xóm Trại xã Bình Thuận	70
Bảng 3.11. Chênh lệch giá đất giữa giá quy định và giá trúng đấu giá	72
Bảng 3.12: Một số dự án sẽ đấu giá đất ở huyện Đại Từ tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới.....	78

MỞ ĐẦU

1. Đặt vấn đề

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá đối với mỗi quốc gia, là điều kiện tồn tại và phát triển của con người cùng các sinh vật khác trên trái đất.

Luật Đất đai 1993 đã khẳng định: “*Đất đai là tài nguyên vô cùng quý giá là một tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống. Là địa bàn phân bố của các khu dân cư, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh quốc phòng*” [15].

Các Mác cũng đã viết: “*Đất là một phòng thí nghiệm vĩ đại, là kho tàng cung cấp các tư liệu lao động, vật chất, là vị trí để định cư, là nền tảng của tập thể*” [12].

Đúng vậy, không có đất thì không có sự sống, đất đai là điều kiện đầu tiên và cần thiết đối với tất cả các ngành sản xuất và hoạt động của con người. Đất là nơi con người xây dựng nhà cửa và các công trình khác phục vụ cho cuộc sống, là nơi để xây dựng nhà xưởng, bố trí máy móc, nhà kho. Đối với nông nghiệp đất đai là điều kiện vật chất đồng thời là đối tượng lao động và công cụ lao động, là nơi con người dùng để trồng trọt chăn nuôi, cung cấp lương thực, thực phẩm để phục vụ cho cuộc sống của chính con người. Không những thế đất đai còn là kho tàng dự trữ các loại khoáng sản.

Đất đai có vai trò quan trọng như vậy nhưng lại là tài nguyên không tái tạo, hạn chế về số lượng và giới hạn về diện tích. Mặt khác, trải qua bao thăng trầm của lịch sử dựng nước và giữ nước, nhân dân ta đã đổ bao xương máu, công sức mới giữ được toàn vẹn lãnh thổ cho ngày nay. Vì vậy chúng ta phải quản lý và sử dụng đất đai sao cho hợp lý và có hiệu quả cao nhất.

Do đất đai mang tính kinh tế, chính trị - xã hội sâu sắc với quan điểm đất đai phải được khai thác, sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả và phát huy tối đa tiềm năng và nguồn lực từ đất. Đảng và Nhà nước ta chủ trương đổi mới chính sách đất đai, các nội dung sửa đổi của Luật đất đai mới phải đi vào cuộc sống, thực sự trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu vì lợi ích chung của xã hội, đảm bảo hài hoà giữa lợi ích của Nhà nước và các chủ thể đầu tư, chủ sử dụng đất nhằm giữ vững ổn định chính trị - xã hội.

Chính vì vậy nên bất kì một quốc gia nào, chấp nhận chính sách mở cửa đối với việc phát triển nền kinh tế đều không thể không chấp nhận sự phát triển của thị trường bất động sản như một ngành kinh doanh. Khi thị trường bất động sản phát triển như một ngành kinh doanh thì nó sẽ tạo động lực cho sự phát triển kinh tế của đất nước. “Thị trường BĐS được mở ra lần đầu tiên cho công trình có vốn đầu tư nước ngoài vào tháng 4 năm 1990 khi Bộ Tài chính ra quyết định 310/TC-VP quy định tiền thuê mặt đất, mặt nước, mặt biển với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam”. [2] Cùng với tiến trình hội nhập, phát triển của đất nước, thị trường BĐS ở Việt Nam đã và đang ngày càng khẳng định vai trò của mình, góp phần mạnh mẽ thúc đẩy nền kinh tế cả nước.

Song đến nay, 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 thoả 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. Trước vấn đề trên việc quản lý đất đai, khai thác hiệu quả nguồn lực từ đất là vô cùng cấp thiết và quan trọng đối với nước ta hiện nay.

Do đất đai mang tính kinh tế, chính trị - xã hội sâu sắc với quan điểm đất đai phải được khai thác, sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả, phát huy tối đa tiềm năng và nguồn lực từ đất. Đảng và Nhà nước ta chủ trương đổi mới chính sách đất đai, các nội dung sửa đổi của Luật đất đai mới phải đi vào cuộc sống, thực sự trở thành công cụ pháp lý hữu hiệu vì lợi ích chung của xã hội, đảm bảo hài hoà giữa lợi ích của Nhà nước và các chủ thể đầu tư, chủ sử dụng đất nhằm giữ vững ổn định chính trị - xã hội.

Những năm gần đây, Nhà nước có chủ trương đổi đất lấy CSHT dưới hai hình thức đấu thầu dự án và đấu giá QSDĐ, trong đó thực hiện các dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng CSHT thông qua phương thức đấu giá QSDĐ là một biện pháp hữu hiệu nhằm khắc phục những khó khăn về vốn đầu tư trực tiếp cho các địa phương, tập trung khai thác nguồn nội lực của đất nước phục vụ sự nghiệp CNH - HĐH.