

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

NGÔ TIẾN MINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI THỊ XÃ SÔNG CÔNG - TỈNH THÁI NGUYÊN
GIAI ĐOẠN 2006 - 2010**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã số: 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học : TS. Dư Ngọc Thành

Thái Nguyên, năm 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 Tiên Minh

LỜI CẢM ƠN

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 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

Tôi bày tỏ lời cảm ơn tới Ủy ban nhân dân thị xã Sông Công, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sông Công; Thanh tra thị xã Sông Công nơi tôi công tác, 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 Tiến Minh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
MỞ ĐẦU	i
Đặt vấn đề	1
Mục đích của đề tài	2
Yêu cầu của đề tài	3
Ý nghĩa của đề tài	3
Chương 1: TỔNG QUAN	5
1.1. Cơ sở khoa học của đấu giá quyền sử dụng đất	5
1.1.1. Giá đất và các vấn đề liên quan đến giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	5
1.2. Căn cứ pháp lý của đấu giá quyền sử dụng đất	14
1.2.1. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam.....	14
1.2.2. Các hình thức đấu giá trên thế giới.....	20
1.3. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại nước ta và trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	24
1.4. Tổng quan công tác đấu giá QSD đất trong và ngoài nước.....	25
1.4.1. Tình hình đấu giá QSDĐ của một số nước	25
1.4.2. Tình hình đấu giá QSDĐ trong nước	27
1.4.3. Tình hình nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên	30
1.4.4. Tình hình nghiên cứu trên địa bàn thị xã Sông Công.....	30
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	46
2.1. Đối tượng nghiên cứu	46
2.2. Phạm vi nghiên cứu	46
2.3. Nội dung nghiên cứu	46
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thị xã Sông Công	46
2.3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Sông Công giai đoạn 2006 - 2010	47
2.3.3. Diễn hình trong công tác đấu giá QSDĐ tại thị xã Sông Công.....	47

2.3.4. Đánh giá hiệu quả trên các lĩnh vực của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn thị xã Sông Công.....	47
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất	47
2.4. Phương pháp nghiên cứu	47
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan.....	47
2.4.2. Phương pháp điều tra thống kê	47
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính	48
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	48
2.4.5. Phương pháp chuyên gia.....	48
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	49
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế - xã hội của thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên	49
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	49
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội thị xã Sông Công - tỉnh Thái Nguyên.....	53
3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Sông Công giai đoạn 2006 - 2010	62
3.3. Điển hình trong công tác đấu giá QSDĐ tại thị xã Sông Công.....	67
3.3.1. Phiên đấu giá đầu tiên được tổ chức tại thị xã Sông Công.....	Error!
Bookmark not defined.	
3.3.2. Phiên đấu giá được coi là thành công nhất được tổ chức trên địa bàn thị xã Sông Công	71
3.4. Đánh giá hiệu quả trên các lĩnh vực của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn thị xã Sông Công.....	76
3.4.1. Hiệu quả kinh tế.....	76
3.4.2. Hiệu quả xã hội	83
3.4.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai	85
3.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất	86
3.5.1. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Sông Công	86

3.5.2. Đề xuất giải pháp khắc phục hạn chế trong công tác đấu giá đất trên địa bàn thị xã Sông Công.....	89
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	91
Kết luận.....	91
Đề nghị.....	92
TÀI LIỆU THAM KHẢO	93

DANH MỤC CÁC CHỮ 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
TP	Thành phố
UBND	Ủy ban nhân dân
KDC	Khu dân cư
TDP	Tổ dân phố
STT	Số thứ tự

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả số lượng ô đấu giá được năm 2008	63
Bảng 3.2: Kết quả số lượng ô đấu giá được năm 2009	64
Bảng 3.3: Kết quả số lượng ô đấu giá được năm 2010	65
Bảng 3.4: Kết quả giá trị đấu giá được từ năm 2008 đến 2010	66
Bảng 3.5: Kết quả giá trúng đấu giá KDC La Đình năm 2008	70
Bảng 3.6: So sánh mức chênh lệch giá tại dự án KDC La Đình năm 2008	70
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá KDC tổ dân phố 4,5 phường Mỏ Chè	72
Bảng 3.8: So sánh mức chênh lệch giá KDC TDP 4,5	74
phường Mỏ Chè năm 2009.....	74
Bảng 3.9: Kết quả giá trị đấu giá năm 2008	76
Bảng 3.10: Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá dự kiến trong đấu giá quyền sử dụng đất năm 2008	77
Bảng 3.11: Kết quả giá trị đấu giá năm 2009	77
Bảng 3.12: Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá dự kiến trong đấu giá quyền sử dụng đất năm 2009	78
Bảng 3.13: Kết quả giá trị đấu giá năm 2010	79
Bảng 3.14: Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá dự kiến trong đấu giá quyền sử dụng đất năm 2010	80
Bảng 3.15. Kết quả đấu giá tại khu dân cư đường Thống Nhất.....	81
Bảng 3.16. So sánh giá trị QSD Đ giữa giao đất có thu tiền sử dụng đất và qua đấu giá quyền sử dụng đất tại KDC đường Thống Nhất	81

DANH MỤC CÁC BIỂU ĐỒ

Hình vẽ 1.1. Cơ cấu sử dụng đất thị xã sông công năm 2010.....	31
Hình vẽ 3.1. Biểu đồ cơ cấu kinh tế (Theo Theo số liệu tổng hợp đến 31/12/2010 của phòng thống kê- UBND thị xã).....	54

MỞ ĐẦU

Đặt vấn đề

Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế thế giới, nền kinh tế Việt Nam đã có nhiều những bước đi tất, đón đầu, học hỏi kinh nghiệm phát triển kinh tế của nhiều quốc gia. Nguồn lực từ các tài nguyên thiên nhiên, tài nguyên khoáng sản, tài nguyên đất, tài nguyên nhân văn... tất cả đều góp phần vào sự phát triển chung của nền kinh tế cả đất nước. Tài nguyên đất là nguồn tài nguyên tối quan trọng tạo tiền đề, cơ sở cho phát triển các ngành kinh tế khác. Vì vậy việc quản lý quỹ đất, quản lý thị trường bất động sản là rất quan trọng và ngày càng thể hiện tầm quan trọng khi nền kinh tế càng ngày càng phát triển. 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 BDS 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” [18]. Cùng với tiến trình hội nhập, phát triển của đất nước, thị trường BDS 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 và phát huy tối đa