

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

BÙI THỊ NGỌC QUYÊN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN
TỈNH THÁI NGUYÊN GIAI ĐOẠN 2008 - 2012**

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. VŨ THỊ THANH THỦY

THÁI NGUYÊN - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 12 năm 2013

Tác giả luận văn

Bùi Thị Ngọc Quyên

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành bản luận văn này, trước hết, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Vũ Thị Thanh Thủy đã trực tiếp hướng dẫn trong suốt thời gian tôi thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo Khoa Tài nguyên và Môi trường, Phòng quản lý sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Thái Nguyên, Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, Ban Định giá thành phố và các phòng, ban, ngành có liên quan của thành phố Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, tháng 12 năm 2013

Tác giả luận văn

Bùi Thị Ngọc Quyên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT	v
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu tổng quát	2
3. Mục tiêu cụ thể.....	2
4. Yêu cầu.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Khái niệm bất động sản và thị trường bất động sản.....	3
1.1.1. Bất động sản	3
1.1.2. Thị trường bất động sản	4
1.2. Giá đất, định giá đất và thị trường bất động sản trên Thế giới	4
1.2.1. Khái quát về giá đất trên Thế giới.....	4
1.2.2. Khái quát về định giá đất và bất động sản	5
1.2.3. Đấu giá đất ở một số nước trên thế giới.....	7
1.3. Đất đai, nhà ở trong thị trường BĐS những năm qua.....	12
1.3.1. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	12
1.3.2. Đánh giá nhu cầu về bất động sản ở Việt Nam.....	14
1.4. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt nam.....	17
1.4.1. Những quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất	17
1.5. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn TP. Thái Nguyên ..	22
1.5.1. Các văn bản quy phạm pháp luật của Thái Nguyên về đấu giá quyền sử dụng đất	22
1.5.2. Kết quả đấu giá quyền SDD của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012.....	33
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng nghiên cứu	34
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.3. Nội dung nghiên cứu	34
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của TP. Thái Nguyên.....	34

2.3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	34
2.3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất	34
2.3.4. Tồn tại và đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	34
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	34
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	34
2.4.2. Phương pháp điều tra thống kê	35
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng phần mềm máy tính.....	35
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	35
2.4.5. Phương pháp chuyên gia	35
2.4.6. Phương pháp xác định cơ sở	35
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	36
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	36
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	36
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	40
3.2. Tình hình quản lý sử dụng đất của Thành phố Thái Nguyên	46
3.3. Đánh giá kết quả đấu giá của công tác đấu giá tại 1 số dự án	49
3.3.1. Kết quả đấu giá qua số liệu thứ cấp	49
3.3.2. Kết quả đấu giá qua số liệu điều tra	60
3.4. Các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất một số giải pháp trong đấu giá quyền sử dụng đất ở Thái Nguyên	61
3.4.1. Một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.....	61
3.4.2. Lợi ích của việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	62
3.4.3. Một số tồn tại trong công tác đấu giá.....	64
3.4.4. Đề xuất một số đề xuất đối với công tác đấu giá đất	66
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	69
1. Kết luận	69
2. Kiến nghị.....	69
TÀI LIỆU THAM KHẢO	71

DANH MỤC CÁC CỤM, TỪ VIẾT TẮT

BĐS	: Bất động sản
GCN	: Giấy chứng nhận
HĐND	: Hội đồng nhân dân
KT-XH	: Kinh tế - xã hội
QH	: Quy hoạch
QSD	: Quyền sử dụng
SDĐ	: Sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
XHCN	: Xã hội chủ nghĩa
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
BTNMT	: Bộ tài nguyên môi trường
VBQPPL	: Văn bản quy phạm pháp luật
NĐ	: Nghị định
TT	: Thông tư

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1: So sánh diện tích các loại đất của Việt Nam giai đoạn 1990-2010.....	15
Bảng 1.2: Thành phần của hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do UBND thành phố Thái Nguyên thành lập.....	24
Bảng 1.3: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2008 đến ngày 31/12/2012 trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	33
Bảng 3.1. Tổng hợp các loại đất của thành phố Thái Nguyên.....	37
Bảng 3.2. Biến động dân số thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2005 – 2012.....	41
Bảng 3.3. Diện tích, cơ cấu sử dụng các loại đất chính năm 2012.....	46
Bảng 3.4. Cơ cấu diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng.....	47
Bảng 3.5. So sánh diện tích, cơ cấu sử dụng đất năm 2011 và năm 2012.....	47
Bảng 3.6. So sánh cơ cấu diện tích đất theo mục đích sử dụng và đối tượng sử dụng đất.....	48
Bảng 3.7: Danh sách lô đất đấu giá quyền sử dụng đất Phiên số 1 tại Khu dân cư số 3- Phường Quan Triều - Thành phố Thái Nguyên.....	50
Bảng 3.8: Danh sách lô đất đấu giá quyền sử dụng đất Phiên số 2 tại Khu dân cư số 3- Phường Quan Triều - Thành phố Thái Nguyên.....	50
Bảng 3.9: Danh sách lô đất đấu giá quyền sử dụng đất Phiên số 3 tại Khu dân cư số 3- Phường Quan Triều - Thành phố Thái Nguyên.....	51
Bảng 3.10: So sánh giá sàn và giá sau đấu giá.....	52
Bảng 3.11: Danh sách lô đất đấu giá quyền sử dụng đất phiên số 1 khu dân cư số 5 -phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.....	53
Bảng 3.12: Danh sách lô đất đấu giá quyền sử dụng đất phiên số 2 khu dân cư số 5 -phường Tân Thịnh - thành phố Thái Nguyên.....	53
Bảng 3.13: Hiệu quả kinh tế của 2 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Thành phố Thái Nguyên.....	56
Bảng 3.14: Tổng hợp ý kiến của cán bộ về công tác đấu giá đất.....	60
Bảng 3.15: Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác đấu giá đất.....	60

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 3.1. Nhiệt độ trung bình các tháng trong năm của TPTN từ 2000 - 2010.....	39
Hình 3.2. Nhiệt độ trung bình năm của TPTN từ 2000 - 2010	39
Hình 3.3. Lượng mưa trung bình các tháng trong năm TPTN từ 2000 - 2010	39
Hình 3.4. Lượng mưa trung bình năm của TPTN từ 2000 - 2010	39
Hình 3.5: Biểu đồ tỷ lệ một số loại đất chính của thành phố Thái Nguyên....	49
Hình 3.6: So sánh mức giá chênh lệch của 2 dự án đấu giá so với giá trúng đấu giá.....	54
Hình 3.7: So sánh số người tham gia đấu giá trong các dự án.....	55

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, tư liệu sản xuất đặc biệt, thành phần quan trọng của môi trường sống, là địa bàn để phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hoá xã hội, quốc phòng, an ninh. Con người luôn quan tâm đặc biệt tới đất đai vì đất là tài nguyên có hạn, nó gắn liền với cuộc sống của con người, có tác động trực tiếp đến môi trường sinh thái.

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành. Các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ là xu hướng tất yếu của mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải ngoại lệ. Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước, từ năm 1993 Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Hình thức này trong thực tế đã đạt được một số thành quả làm thay đổi bộ mặt của một số địa phương, nhưng trong quá trình thực hiện đã bộc lộ một số khó khăn tồn tại như việc định giá cho các khu đất dùng để thanh toán chưa có cơ sở, việc giao đất thanh toán tiến hành không chặt chẽ...[14]. Để khắc phục những tồn tại đó, trong những năm gần đây Nhà nước đã thay đổi cơ chế đối với việc 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. Giá đất quy định và giá đất theo thị trường đã xích lại gần nhau hơn thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Thành phố Thái Nguyên đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2001 đến nay. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện bằng nhiều

hình thức, cơ chế khác nhau, mỗi hình thức đều có những thành công và hạn chế khác nhau. Vì vậy cần tiến hành nghiên cứu và đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá đất qua các dự án khác nhau với các phương án đấu giá khác nhau đồng thời phân tích, đánh giá cơ sở pháp lý, cơ chế thực hiện và hiệu quả kinh tế, xã hội và quản lý đất đai qua việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đề đề xuất giải pháp giúp quy trình đấu giá ngày càng hoàn thiện và hiệu quả nhất

Xuất phát từ yêu cầu trên, nhằm phân tích, đánh giá cơ sở pháp lý, cơ chế thực hiện và hiệu quả kinh tế, xã hội và quản lý đất đai qua việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, tôi tiến hành thực hiện đề tài: ***"Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên - tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012"***.

2. Mục tiêu tổng quát

Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên giai đoạn 2008 - 2012, từ đó đề xuất những giải pháp nhằm hoàn thiện quy trình, tăng cường hiệu quả công tác đấu giá đất.

3. Mục tiêu cụ thể

- Phân tích được giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.
- Đánh giá được hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua các mặt.
- Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện tốt hơn công tác đấu giá QSD đất trong giai đoạn tiếp theo.

4. Yêu cầu

- Nghiên cứu, nắm vững các văn bản liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất của Trung ương và địa phương.
- Số liệu điều tra phải khách quan và đảm bảo độ tin cậy.
- Đưa ra các ý kiến đảm bảo tính khách quan đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kết quả nghiên cứu phải đảm bảo cơ sở khoa học và thực tiễn.