

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN TRỌNG DŨNG

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU
GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ HÀ TĨNH, TỈNH HÀ TĨNH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên – 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng vào công trình khoa học nào.

Tác giả luận văn

Trần Trọng Dũng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Khắc Thái Sơn** đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài. Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, Khoa sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài. Tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh, sự quan tâm tạo điều kiện của Phòng Tài nguyên - Môi trường, Phòng quản lý đô thị; Phòng Thống kê thành phố Hà Tĩnh đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Từ đáy lòng mình, tôi xin chân thành cảm ơn sự giúp đỡ tận tình và quý báu đó./.

Tác giả luận văn

Trần Trọng Dũng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI.....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG I. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. KHÁI NIỆM BẤT ĐỘNG SẢN VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN. 4	
1.1.1. Bất động sản.....	4
1.1.2. Thị trường bất động sản	4
1.1.3. Một số khái niệm khác	5
1.2. GIÁ ĐẤT VÀ CƠ SỞ KHOA HỌC CỦA GIÁ ĐẤT	5
1.2.1. Khái niệm về giá đất	5
1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất	6
1.3. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỀ TÀI.....	11
1.4. TÌNH HÌNH ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI.....	11
1.4.1. Trung Quốc.	11
1.4.2. Đài Loan.....	12
1.4.3 Nhật Bản.....	13
1.5. THỰC TRẠNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM. 13	
1.5.1. Thị trường đất đai ở Việt Nam trong những năm qua	13
1.5.2. Những quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.	18

1.5.3. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam	21
1.6. CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ ĐỊA PHƯƠNG	30
1.6.1. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hà Nội	30
1.6.2. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng	32
1.6.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh	32
1.6.4. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Hà Tĩnh.....	33
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	35
2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2 NỘI DUNG NGHIÊN CỨU	36
2.3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	38
2.3.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	38
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu.....	38
2.3.3. Phương pháp xử lý, tổng hợp, phân tích số liệu	38
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	39
2.3.5. Phương pháp biểu đạt kết quả nghiên cứu	39
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	40
3.1. KHÁI QUÁT VỀ TÌNH HÌNH CƠ BẢN CỦA THÀNH PHỐ HÀ TĨNH, TỈNH HÀ TĨNH	40
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	40
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	43
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hà Tĩnh năm 2013	49
3.1.4. Sơ lược tình hình quản lý đất đai tại thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	51
3.2. THỰC TRẠNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN	

ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ TĨNH.....	52
3.2.1. Qui trình, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở Thành phố Hà Tĩnh...	52
3.2.2. So sánh quy trình đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Tĩnh với quy trình theo pháp luật đất đai quy định.	62
3.2.3 . Kết quả đấu giá đất tại một số dự án điều tra trên địa bàn Thành phố Hà Tĩnh.....	62
3.2.4. So sánh kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của 4 dự án trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh.....	81
3.3. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HÀ TĨNH	85
3.3.1. Hiệu quả kinh tế	85
3.3.2. Hiệu quả xã hội	86
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý đất đai.....	87
3.4. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP ĐỐI VỚI CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ HÀ TĨNH	88
3.4.1. Về chính sách của Nhà nước.....	88
3.4.2. Giải pháp về Kỹ thuật	88
3.4.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	89
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	91
1. KẾT LUẬN.....	91
2. ĐỀ NGHỊ.....	91
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	93

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

UBND	Ủy ban nhân dân
BDS	Bất động sản
T.W	Trung ương
NN	Nông nghiệp
SDD	Sử dụng đất
QSDD	Quyền sử dụng đất
GCN	Giấy chứng nhận
TNMT	Tài nguyên môi trường
CN – XD	Công nghiệp – Xây dựng
TM – DV	Thương mại – dịch vụ
LN	Lâm nghiệp
TS	Thủy sản
TDTT	Thể dục thể thao
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng
HĐND	Hội đồng nhân dân
MCL	Mức chênh lệch

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất năm 2013 thành phố Hà Tĩnh	50
Bảng 3.2: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2012 tại dự án khu dân cư vùng Đội Thao - Vườn Cộ thuộc xã Thạch Trung	65
Bảng 3.3: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2013 tại dự án khu dân cư vùng Đội Thao - Vườn Cộ thuộc xã Thạch Trung	66
Bảng 3.4: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2012 và 2013 tại dự án khu dân cư vùng Đội Thao - Vườn Cộ thuộc xã Thạch Trung.....	66
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá QSD đất năm 2012 tại khu dân cư Đồng Trọt	70
Bảng 3.6: Kết quả đấu giá QSD đất năm 2013 tại khu dân cư Đồng Trọt	71
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2012 và 2013 tại dự án khu dân cư Đồng trọt - Thạch Quý.....	71
Bảng 3.8: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ngày 06/7/2008 tại Khu đô thị Bắc Thành phố thuộc phường Nguyễn Du Thành phố Hà Tĩnh.....	75
Bảng 3.9: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ngày 15/8/2008 tại Khu đô thị Bắc Thành phố thuộc phường Nguyễn Du Thành phố Hà Tĩnh.....	76
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phiên ngày 06/7 và ngày 15/8/2008 Khu đô thị Bắc Thành phố thuộc phường Nguyễn Du Thành phố Hà Tĩnh	77
Bảng 3.11: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu đô thị hai bên đường bao phía Tây thuộc phường Trần Phú Thành phố Hà Tĩnh	80
Bảng 3.12: Tổng hợp kết quả chênh lệch giữa giá quy định và giá trúng đấu giá của 4 dự án.....	81
Bảng 3.13: Sự hiểu biết của cán bộ tổ chức đấu giá về đấu giá QSD đất.....	82
Bảng 3.14: Sự hiểu biết của người tham gia đấu giá QSD đất	83
Bảng 3.15: Sự hiểu biết của người dân không tham gia đấu giá QSD đất	84

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1: Đồ thị cung và cầu đất đai - ngắn hạn.....	15
Hình 1.2: Đồ thị cung và cầu đất đai đối với một thị trường đặc thù	16
Hình 2.1: Vị trí các khu đất thực hiện đấu giá	36
Hình 3.1: Vị trí thành phố Hà Tĩnh.....	41
Hình 3.2. Cơ cấu diện tích các loại đất thành phố Hà Tĩnh.....	51
Hình 3.3: Quy hoạch phân lô đất đấu giá QSD đất vùng Đội Thao - Vườn Cộ	64
Hình 3.4: Quy hoạch phân lô đất đấu giá QSD đất ở khu dân cư Đồng Trọt.....	69
Hình 3.5: Quy hoạch phân lô đất đấu giá QSD đất khu đô thị Bắc thành phố	73
Hình 3.6: Quy hoạch phân lô đất đấu giá QSD đất đường bao phía Tây	78

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thay thế được, là điều kiện đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội tồn tại và phát triển. Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã làm cho các thành phần kinh tế phát triển mạnh 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.

Điều 1, Luật Đất đai 1993 quy định: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý. Nhà nước giao đất cho các tổ chức kinh tế, đơn vị vũ trang nhân dân, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị xã hội (gọi chung là tổ chức), hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định, lâu dài dưới hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà nước còn cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất[12].

Điều 12, Luật Đất đai 1993 cũng đã quy định “Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian[12].

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa hiện đại hóa 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... 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. Qua thực tế cho thấy công tác đấu giá quyền sử

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – Đại học Thái Nguyên <http://www.lrc-tnu.edu.vn/>