

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

BÙI QUANG HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
THANH SƠN, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, 2015

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

BÙI QUANG HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
THANH SƠN, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2014**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thanh Hải

Thái Nguyên, 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi là Bùi Quang Hưng xin cam đoan rằng:

- Các kết quả nghiên cứu trong Luận văn do tôi trực tiếp nghiên cứu dưới sự hướng dẫn của TS. Nguyễn Thanh Hải là trung thực, khách quan và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

- Mọi sự giúp đỡ trong quá trình thực hiện nghiên cứu và viết Luận văn đã được cảm ơn, tất cả các thông tin trích dẫn trong Luận văn đã được ghi rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Bùi Quang Hưng

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình và sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện cho tôi hoàn thành bản luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc **TS. Nguyễn Thanh Hải**, người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn.

Chân thành cảm ơn Phòng Đào tạo, Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý tài nguyên, tập thể giảng viên và cán bộ trong Khoa đã giúp tôi hoàn thành quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ, Ủy ban nhân dân huyện Thanh Sơn, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Sơn, Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn thuộc huyện Thanh Sơn, đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, cung cấp thông tin cần thiết cũng như tham gia góp ý để tôi thực hiện nghiên cứu đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn !

Thái Nguyên, ngày 20 tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Bùi Quang Hưng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	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.....	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	5
1.1.3. Một số khái niệm khác	5
1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	6
1.2.1. Khái niệm về giá đất.....	6
1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất.....	7
1.2.3. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	12
1.2.4. Các phương pháp định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	14
1.2.5. Đấu giá đất của một số nước trên Thế giới.....	16
1.3. Đất đai, nhà ở trong thị trường bất động sản Việt Nam.....	18
1.4. Thực trạng đấu giá quyền SDD ở Việt Nam.....	20
1.4.1. Những quy định của pháp luật về đấu giá quyền SDD.....	20
1.4.2. Đặc điểm giá đất trong thực hiện đấu giá quyền SDD	22
1.5. Đấu giá quyền sử dụng đất ở một số địa phương	28
1.5.1. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Hà Nội.....	28
1.5.2. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Đà Nẵng.....	29

1.5.3. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Hồ Chí Minh.....	29
1.5.4. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Phú Thọ	31
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU... 32	
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	32
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	32
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	32
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	32
2.3. Nội dung nghiên cứu	32
2.3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình SDD của huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ	32
2.3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Thanh Sơn giai đoạn 2011 - 2014	33
2.3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền SDD trên địa bàn huyện Thanh Sơn.....	33
2.3.4. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Sơn.....	33
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	33
2.4.1. Phương pháp tổng hợp, thu thập số liệu thứ cấp	33
2.4.2. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu sơ cấp	34
2.4.3. Phương pháp tổng hợp, thống kê, xử lý số liệu.....	34
2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	34
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... 35	
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất của huyện Thanh Sơn.....	35
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	35
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Thanh Sơn	40
3.1.3. Thực trạng phát triển các khu dân cư.....	42
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Thanh Sơn giai đoạn 2011 - 2014	44

3.2.1. Các văn bản quy phạm pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng trong giai đoạn 2011 - 2014.....	44
3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ	44
3.2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Thanh Sơn giai đoạn 2011 – 2014	55
3.2.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án cụ thể trên địa bàn huyện Thanh Sơn giai đoạn 2011 - 2014	56
3.3. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Sơn	62
3.3.1. Hiệu quả kinh tế.....	62
3.3.2. Hiệu quả xã hội.....	66
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai	67
3.4. Công tác đấu giá QSD đất thông qua ý kiến cán bộ chuyên môn và người tham gia đấu giá.....	68
3.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thanh Sơn.....	72
3.5.1. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền SDD ở Phú Thọ	72
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá đất trên địa bàn huyện Thanh Sơn	73
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. Kết luận	77
2. Kiến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO	80

DANH MỤC CÁC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Giải thích
BĐS	: Bất động sản
BCHTW	: Ban chấp hành trung ương
CN-TTCN-XD	: Công nghiệp, Tiểu thủ công nghiệp và Xây dựng
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
ĐVT	: Đơn vị tính
GCN	: Giấy chứng nhận
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
GTSX	: Giá trị sản xuất
HTX	: Hợp tác xã
KH	: Kế hoạch
KT-XH	: Kinh tế - Xã hội
NXB	: Nhà xuất bản
SDD	: Sử dụng đất
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế huyện Thanh Sơn giai đoạn 2011 - 2014	40
Bảng 3.2. Thành phần của hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất do UBND huyện Thanh Sơn thành lập	46
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền SDD từ năm 2011 – 2014 trên địa bàn huyện Thanh Sơn	55
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền SDD tại thị trấn Thanh Sơn	58
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất xã Địch Quả	59
Bảng 3.6. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất xã Thục Luyện	60
Bảng 3.7. So sánh kết quả đấu giá đất tại các xã, thị trấn.....	60
Bảng 3.8. Hiệu quả kinh tế từ việc đấu giá QSD đất tại 03 dự án trên địa bàn huyện Thanh Sơn.....	62
Bảng 3.9. Chênh lệch giá đất giữa giá thị trường và giá trúng đấu giá	65
Bảng 3.10. Kết quả điều tra cán bộ làm công tác đấu giá QSD đất.....	69
Bảng 3.11. Kết quả điều tra người tham gia đấu giá QSD đất.....	70
Bảng 3.12. Kết quả điều tra người trúng đấu giá QSD đất	71

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên lớn của mỗi quốc gia, vì vậy Việt Nam cũng như các nước khác đều có chính sách đất đai phù hợp để huy động và sử dụng có hiệu quả tiềm năng này vào phát triển kinh tế và xóa đói giảm nghèo.

Tại Kết luận số 22-KL/TW, ngày 25/5/2012 Hội nghị Trung ương 5 khóa XI về việc tổng kết Hội nghị lần thứ bảy BCHTW Đảng (khóa IX) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đã khẳng định "Đẩy mạnh việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất".

Đất đai đã trở thành nguồn tài chính tiềm năng, nguồn nội lực cơ bản để phát triển kinh tế đất nước, nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Đất đai được dùng để thế chấp vay vốn cho sản xuất kinh doanh, để góp vốn liên doanh, gọi vốn đầu tư nước ngoài...

Chính sách pháp luật về đất đai của Đảng và Nhà nước luôn đổi mới, hoàn thiện để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội của đất nước nhằm phát huy mọi tiềm năng và tiềm lực vốn có của đất đai phục vụ quá trình phát triển đất nước. Tuy nhiên vẫn còn nhiều hạn chế trong công tác quản lý đất đai, các chủ thể sử dụng đất (SDD) chưa nhận thức đầy đủ về vai trò của đất đai trong nền kinh tế, nên nguồn vốn quý báu này đôi khi bị khai thác sử dụng chưa đúng với giá trị của nó, gây lãng phí cho Ngân sách Nhà nước và cho cả các doanh nghiệp. Mặt khác tư duy về thị trường bất động sản vẫn còn chưa phổ biến, hành lang pháp lý thiếu đồng bộ làm cho thị trường bất động sản hoạt động kém hiệu quả.

Những năm gần đây, trong điều kiện kinh tế của đất nước còn nhiều khó khăn, để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất, Nhà nước chủ trương