

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

**ĐÀO XUÂN CƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA  
BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ  
QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên – 2015**

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

**ĐÀO XUÂN CƯỜNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ  
DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA  
BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**Ngành: Quản lý đất đai**  
**Mã số: 60 85 01 03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ**  
**QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. NGUYỄN THẾ ĐẠNG**

**Thái Nguyên - 2015**

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực và chưa hề được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

*Hà Nội, ngày tháng năm 2015*

**TÁC GIẢ**

**Đào Xuân Cường**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của các thầy cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, sự quan tâm giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp, sự giúp đỡ phối hợp của nhân dân địa phương nơi nghiên cứu. Đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của GS.TS Nguyễn Thế Đặng, người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này về vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất.

Trước hết tôi xin chân thành cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ, chỉ bảo ân cần của các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên cũng như các thầy cô giáo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên trong suốt thời gian tôi học tập tại trường.

Đặc biệt tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới thầy giáo GS.TS Nguyễn Thế Đặng đã trực tiếp hướng dẫn và chỉ bảo tận tình cho tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn của mình.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân quận Hà Đông, Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hà Đông, Trung tâm Phát triển Quỹ đất quận Hà Đông, UBND phường Kiến Hưng, UBND phường Giang Biên, UBND phường Đồng Mai cùng các hộ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án nghiên cứu đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn gia đình, những người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

Tôi xin chân thành cảm ơn đối với mọi sự quan tâm, giúp đỡ, động viên quý báu và kịp thời đó!

*Hà Nội, ngày tháng năm 2015*

**TÁC GIẢ**

**Đào Xuân Cường**

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

<b>Từ, cụm từ</b>	<b>Nghĩa của từ, cụm từ</b>
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QLNN	: Quản lý nhà nước
UBND	: Ủy ban nhân dân
NĐ – CP	: Nghị định Chính Phủ
QĐ-UBND	: Quyết định Ủy ban nhân dân
TT- BTNMT	: Thông tư Bộ Tài Nguyên và Môi Trường
QĐ - BTNMT	: Quyết định Bộ Tài Nguyên và Môi Trường
KH-UBND	: Kế hoạch Ủy ban nhân dân
CV-UBND	: Công văn Ủy ban nhân dân
CV- TN&MT	: Công văn Tài Nguyên và Môi Trường
ĐKQSĐĐ	: Đăng ký quyền sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài Nguyên và Môi Trường

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu kinh tế quận Hà Đông (2010 - 2013).....	40
Bảng 3.2. Dân số quận Hà Đông năm 2014.....	44
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất quận Hà Đông năm 2014 .....	47
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông giai đoạn 2010 - 2014 .....	57
Bảng 3.5. Danh mục các thửa đất, giá khởi điểm khu tái định cư Kiến Hưng .....	59
Bảng 3.6. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc nhóm 3, khu tái định cư Kiến Hưng .....	60
Bảng 3.7. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất thuộc nhóm 2, khu tái định cư Kiến Hưng.....	62
Bảng 3.8. Danh sách các thửa đất đấu giá không thành công thuộc nhóm 3, khu tái định cư Kiến Hưng.....	63
Bảng 3.9. Danh sách các thửa đất đấu giá không thành công thuộc nhóm 2, khu tái định cư Kiến Hưng.....	63
Bảng 3.10. Danh mục các thửa đất, giá khởi điểm .....	64
Bảng 3.11. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu giãn dân Văn Quán, phường Văn Quán .....	65
Bảng 3.12. Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất Khu đấu giá Văn Chi, phường Đồng Mai .....	65
Bảng 3.13. Bảng tổng hợp các thửa đất đấu giá không thành công.....	66
Bảng 3.14. Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá Khu tái định cư Kiến Hưng .....	68
Bảng 3.15. Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá phiên đấu giá các thửa đất nhỏ lẻ.....	69

## MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	3
3. Ý nghĩa của đề tài.....	3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....	4
1.1. Đất đai và thị trường đất đai.....	4
1.1.1. Đất đai .....	4
1.1.2. Thị trường đất đai (thị trường bất động sản).....	6
1.1.3. Giá đất .....	8
1.2. Giá đất, định giá đất, các hình thức đấu giá và thị trường bất động sản trên Thế giới .....	12
1.2.1. Khái quát về giá đất trên Thế giới.....	12
1.2.2. Khái quát về định giá đất và bất động sản .....	13
1.2.3. Các hình thức đấu giá đất trên Thế giới.....	13
1.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	17
1.3.1. Quy định về đấu giá đất tại Việt Nam.....	17
1.3.2. Các yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	24
1.3.3. Các phương pháp định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất ở nước ta....	25
1.3.4. Các hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam .....	27
1.3.5. Quy trình đấu giá tài sản ở Việt Nam .....	27
1.3.6. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	30
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	34
2.2.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển Kinh tế - Xã hội và	

tình hình quản lý, sử dụng đất quận Hà Đông .....	34
2.2.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông, thành phố Hà Nội .....	34
2.2.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	35
2.2.4. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông.....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp nghiên cứu về: “Đặc điểm điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất quận Hà Đông”:	35
2.3.2. Phương pháp nghiên cứu về: “Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông, thành phố Hà Nội”:	35
2.3.3. Phương pháp nghiên cứu về: “Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất”:	35
2.3.4. Phương pháp nghiên cứu về: “Đề xuất giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông”	36
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU .....	37
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất quận Hà Đông .....	37
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên .....	37
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	40
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông .....	46
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông, thành phố Hà Nội .....	48
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất .....	48
3.2.2. Công tác đấu giá quyền SDD trên địa bàn quận giai đoạn 2010 - 2014 .....	57
3.3. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án nghiên cứu trên địa bàn quận Hà Đông.....	58
3.3.1. Đánh giá tình hình, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại các dự án nghiên cứu .....	58



3.3.2. Đánh giá những khó khăn, vướng mắc và các yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông .....	69
3.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	71
3.4.1. Hiệu quả kinh tế. ....	71
3.4.2. Hiệu quả xã hội. ....	73
3.4.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai. ....	73
3.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất quận Hà Đông. ....	74
3.5.1. Giải pháp về chính sách .....	74
3.5.2. Giải pháp về kỹ thuật .....	75
3.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	76
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	77
1. Kết luận .....	77
2. Kiến nghị.....	78
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	79

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người, là thành phần quan trọng không thể thiếu được của môi trường sống. Đất là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vị trí cố định và số lượng nhất định, là địa bàn phân bố điểm dân cư, kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Do đó nó có giá trị đặc biệt mà không tư liệu sản xuất nào có thể sánh được. Nhiều thế hệ nhân dân ta đã phải đánh đổi cả xương máu, tốn nhiều công sức, của cải để bảo vệ, giữ gìn đất đai cho Tổ quốc mình. Đất nước càng ngày càng phát triển, nhu cầu của con người ngày càng cao thì con người càng tìm ra những cách sử dụng đất hiệu quả và đất đai càng trở nên quý giá.

Ở nước ta đất đai được coi là hàng hoá từ lâu, ở những nơi càng phát triển thì đất đai càng quý giá và đem lại giá trị kinh tế cao. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, sự hoàn thiện của cơ chế pháp lý, đặc biệt là các chủ sử dụng đất đều biết rõ vai trò quan trọng của đất đai trong nền kinh tế nên việc mua bán đất đai có nhiều phức tạp, thị trường ngầm vẫn còn diễn ra, bán đất trái thẩm quyền với giá rẻ cho những người không có nhu cầu ở mà mua đất để bán được giá cao thu lời cho bản thân vẫn còn xảy ra ở nhiều địa phương dẫn đến thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và là cơ hội để tham nhũng nảy sinh.

Để phát huy 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 tuy đã đạt được một số thành quả như làm thay đổi bộ mặt của nhiều địa phương, nhưng còn tồn tại một số việc như việc giá đất không cụ thể, thanh toán tiền không chặt chẽ dẫn đến bán đất với giá thấp. Để khắc phục những tồn tại đó, những năm gần đây Nhà nước vẫn dùng cơ chế lấy quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng nhưng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất là một hướng đi mới cho thị trường bất động sản để đảm bảo giá đất đấu giá sát với giá đất