

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

ĐINH THỊ THU PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT Ở TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

ĐINH THỊ THU PHƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT Ở TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN**

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. VŨ THỊ THANH THỦY

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi là **Đinh Thị Thu Phương** xin cam đoan rằng:

- Các kết quả nghiên cứu trong Luận văn do tôi trực tiếp nghiên cứu dưới sự hướng dẫn của **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** 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 26 tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Đinh Thị Thu Phương

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian học tập tại trường và làm đề tài nghiên cứu tại cơ sở tôi đã nhận được sự giúp đỡ nhiệt tình của Ban giám hiệu, Khoa Quản lý Tài nguyên và các thầy, cô giáo của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên; sự giúp đỡ và tạo điều kiện của Ban lãnh đạo và các cán bộ chuyên môn thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường, thành phố Thái Nguyên - Tỉnh Thái Nguyên đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn nghiên cứu của mình.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các thầy, cô giáo và các giảng viên của Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tận tình giảng dạy, giúp đỡ tôi trong thời gian học tập tại trường, đặc biệt là sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của cô giáo **TS. Vũ Thị Thanh Thủy** đã trực tiếp giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, thực hiện và hoàn thành luận văn này.

Qua đây tôi cũng xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã thường xuyên giúp đỡ, tạo điều kiện và dành cho tôi sự động viên quý báu trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu của mình.

Một lần nữa tôi xin bày tỏ lòng biết ơn, lời cảm ơn chân thành tới những tập thể, cá nhân đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi hoàn thành chương trình học tập.

Thái Nguyên, ngày 26 tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Đinh Thị Thu Phương

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH, BIỂU ĐỒ.....	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1. Cơ sở khoa học về đấu giá quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Khái niệm.....	4
1.1.2. Định giá đất.....	6
1.1.3. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	11
1.2. Đấu giá quyền sử dụng đất của một số nước trên Thế Giới.....	12
1.2.1. Trung Quốc.....	12
1.2.2. Nhật Bản.....	14
1.2.3. Australia.....	14
1.2.4. Một số nước AIPO (Liên minh Nghị viện hiệp hội các nước Đông Nam Á).....	14
1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	15
1.3.1. Thị trường đất đai ở Việt Nam trong những năm qua.....	15
1.3.2. Cơ sở pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.....	17
1.3.3. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam.....	20
1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại một số thành phố lớn.....	26
1.4.1. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hà Nội.....	26

1.4.2. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng	28
1.4.3. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành Phố Hồ Chí Minh.....	28
1.5. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Thái Nguyên.....	29
1.6. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	29
1.6.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất.....	29
1.6.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Thái Nguyên.....	30
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	38
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	38
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	38
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	38
2.2. Nội dung nghiên cứu	38
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	38
2.2.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	38
2.2.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.....	39
2.2.4. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất thông qua phỏng vấn các bộ chuyên môn và người dân	39
2.2.5. Những hạn chế và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố thái nguyên, tỉnh Thái Nguyên	39
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	39
2.3.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	39
2.3.2. Phương pháp điều tra	39
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính	40
2.3.4. Phương pháp phân tích tổng hợp	40

2.3.5. Phương pháp chuyên gia	40
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	41
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội thành phố Thái Nguyên.....	41
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	41
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	43
3.1.3. Thực trạng sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên	48
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	53
3.2.1. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	53
3.2.2. Kết quả đấu giá đất tại một số dự án cụ thể trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	53
3.2.3. Nghiên cứu một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên.....	65
3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án	67
3.3.1. Hiệu quả kinh tế	68
3.3.2. Hiệu quả xã hội	71
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai	72
3.4. Công tác đấu giá QSD đất thông qua ý kiến cán bộ chuyên môn và người tham gia đấu giá.....	73
3.5. Những hạn chế và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	77
3.5.1. Những hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất	77
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	79
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	82
TÀI LIỆU THAM KHẢO	
PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Giải thích
BDS	Bất động sản
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 QSD đất và tài sản gắn liền với đất
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
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
QSD	Quyền sử dụng
SDD	Sử dụng đất
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TNTP	Thành phố Thái Nguyên
TW	Trung Ương
UBND	Ủy ban nhân dân
WB	World Bank (Ngân hàng Thế Giới)
XDCB	Xây dựng cơ bản

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Kết quả thực hiện các chỉ tiêu KT-XH chủ yếu năm 2014; kế hoạch năm 2015	45
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Thái Nguyên	48
Bảng 3.3: Quy hoạch tổng thể Khu dân cư số 7B phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	54
Bảng 3.4: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư số 7B phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên	58
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư tổ 4, phường Tân Long, thành phố Thái Nguyên	61
Bảng 3.6: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư số 1, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên.....	64
Bảng 3.7: Hiệu quả kinh tế của công tác đấu giá QSD đất qua một số dự án	68
Bảng 3.8: Chênh lệch giá đất giữa giá thị trường và giá trúng đấu giá	70
Bảng 3.9: Kết quả điều tra cán bộ làm công tác đấu giá QSD đất.....	74
Bảng 3.10: Kết quả điều tra người tham gia đấu giá QSD đất.....	75
Bảng 3.11: Kết quả điều tra người trúng đấu giá QSD đất.....	76

DANH MỤC CÁC HÌNH, BIỂU ĐỒ

Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính thành phố Thái Nguyên	41
Biểu đồ 3.1: Tỷ lệ một số loại đất chính của thành phố Thái Nguyên	49
Hình 3.2: Sơ đồ Khu dân cư 7B phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên.....	56
Hình 3.3: Sơ đồ Khu dân cư tổ 4 phường Tân Long, TPTN	61
Hình 3.4: Sơ đồ Khu dân cư số 1 phường Quang Vinh, TPTN	63
Biểu đồ 3.2: Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đầu tư quyền sử dụng đất.....	65