

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN BÁ LƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2013**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN BÁ LƯƠNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẦU TƯ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ VIỆT TRÌ, TỈNH PHÚ THỌ
GIAI ĐOẠN 2011 - 2013**

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: PGS. TS. Đặng Văn Minh

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. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả Luận văn

Nguyễn Bá Lương

LỜI CẢM ƠN

Để thực hiện và hoàn thành luận văn này, trước hết tôi xin trân trọng cảm ơn sự quan tâm, giúp đỡ và chỉ bảo ân cần của Thầy giáo PGS.TS. Đặng Văn Minh đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Tôi trân trọng cảm ơn sự góp ý chân thành của tập thể 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 để tôi thực hiện đề tài.

Tôi trân thành cảm ơn các cơ quan, đơn vị thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Thọ và UBND thành phố Việt Trì: Chi cục quản lý Đất đai, Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài chính - Kế hoạch, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cùng UBND các xã, phường và các cơ quan liên quan đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu, thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các cán bộ, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả Luận văn

Nguyễn Bá Lương

MỤC LỤC

	Trang
LỜI CAM ĐOAN.....	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CÁC CHỮ TẮT VÀ KÍ HIỆU.....	vi
DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	vii
MỞ ĐẦU.....	vii
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 CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU.....	4
1.1 Đất đai, bất động sản và thị trường đất đai.....	4
1.1.1. Đất đai, bất động sản.....	4
1.1.2. Thị trường đất đai.....	8
1.1.3. Giá đất.....	10
1.2. Giá đất, định giá đất, các hình thức đấu giá và thị trường bất động sản trên thế giới.....	16
1.2.1. Khái quát về giá đất trên thế giới.....	16
1.2.2. Khái quát về định giá đất và bất động sản.....	17
1.2.3. Các hình thức đấu giá đất trên thế giới.....	17
1.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	21
1.3.1. Quy định về đấu giá đất tại Việt Nam.....	21
1.3.2. Các yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	28
1.3.3. Các hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	29
1.4. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Việt Trì.....	29

1.4.1. Cơ sở lý luận và quy trình của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	31
1.4.2. Đánh giá chung kết quả đấu giá QSDĐ tại thành phố Việt Trì giai đoạn 2011 - 2013.....	37
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	40
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	40
2.1.1. Đối tượng	40
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	40
2.1.2.2. Phạm vi thời gian nghiên cứu	40
2.2. Nội dung nghiên cứu	40
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Việt Trì	40
2.2.2. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	41
2.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Phú Thọ	41
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	41
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	41
2.3.2. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan	42
2.3.3. Phương pháp thống kê, phân tích xử lý số liệu và tổng hợp số liệu ...	42
2.3.4. Phương pháp chuyên gia	43
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	44
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	44
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên và môi trường	44
3.1.2. Thực trạng phát triển - kinh tế xã hội.....	46
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất.....	49
3.1.4. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai và thị trường bất động sản của thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.....	51

3.2. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Việt Trì trong giai đoạn từ năm 2011 - 2013	52
3.2.1. Kết quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Việt Trì	52
3.2.2. Đánh giá nhận thức của người dân về kết quả đấu giá	71
3.3. Các yếu tố ảnh hưởng và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Phú Thọ	74
3.3.1. Một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.....	74
3.3.2. Nhận xét chung về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Việt Trì	76
3.3.3. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá đất	81
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	85
1. Kết luận	85
2. Kiến nghị	86
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88
PHỤ LỤC	90

DANH MỤC CÁC CHỮ TẮT VÀ KÍ HIỆU

Ký hiệu	Giải thích
BĐS	Bất động sản
SDĐ	Sử dụng đất
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
ĐVT	Đơn vị tính
CSHT	Cơ sở hạ tầng
UBND	Ủy ban nhân dân
GCN	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện Đại hóa

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1.1. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2011 đến ngày 31/12/2013 trên địa bàn thành phố Việt Trì.....	38
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất của thành phố Việt Trì.....	50
Bảng 3.2: Một số thông tin chung của 04 dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Việt Trì.....	53
Bảng 3.3: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án hai ven đường Nguyễn Tất Thành, phường Nông Trang.....	54
Bảng 3.4: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn II tại khu Tái định cư, xóm ngoại, xã Thụy Vân, Thành phố Việt Trì.....	55
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đai tại Dự án đường Hoàng Hoa Thám, phường Gia Cẩm.....	57
Bảng 3.6: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đai tại khu Đè Then – Cửa Đình, phường Tân Dân.....	58
Bảng 3.7: Tổng hợp kết quả đấu giá QSDĐ ở 04 dự án nghiên cứu.....	61
Bảng 3.8: Hiệu quả kinh tế từ việc đấu giá QSD đất tại 04 dự án.....	66
Bảng 3.9. Tổng hợp ý kiến của người dân về công tác đấu giá.....	71
Bảng 3.10. Tổng hợp ý kiến của người dân nhận chuyển nhượng QSDĐ sau khi trúng đấu giá.....	72
Bảng 3.11. Tổng hợp ý kiến của người dân tham gia đấu giá.....	74

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Việt Nam đang trong quá trình Đổi mới chuyển từ nền kinh tế kế hoạch hoá sang nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh thực hiện CNH-HĐH đất nước với mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp vào năm 2020. 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 và xu hướng tất yếu là 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. Chính sách pháp luật đất đai cũng từng bước đổi mới, phù hợp với thể chế kinh tế mới. Đất đai ngày nay đã trở thành nguồn nội lực để thực hiện CNH-HĐH đất nước.

Theo quy định của Luật Đất đai 1993, 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 các khu đất dùng để thanh toán chưa có cơ sở, việc giao đất thanh toán tiến hành không chặt chẽ.

Mặt khác do sự chênh lệch giữa giá đất quy định và giá trên thị trường nên nhiều người đã lợi dụng những quy định chưa hoàn chỉnh của pháp luật, thông qua hình thức giao đất có thu tiền để kiếm lời trên cơ sở chênh lệch giá. Việc dùng giá đất quy định để thu tiền khi giao đất ở hầu hết các địa phương trong cả nước trong thời gian trước đây chưa phát huy được nguồn nội lực to lớn và gây nhiều hậu quả to lớn cho Nhà nước.

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.

Phú Thọ là một trong những địa phương đi đầu trong công tác đấu giá đất, thời gian qua công tác đấu giá đất đã thực hiện theo nhiều phương thức, hình thức 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 qua các dự án

Số hóa bởi Trung tâm Học liệu – ĐHTN *<http://www.lrc.tnu.edu.vn>*