

Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang, Tỉnh Tuyên Quang : Luận văn ThS. Địa chính: 60 44 80 / Phạm Văn Vượng ; Nghd. : TS. Thái Thị Quỳnh Như

BẢN TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SỸ

1. Tính cấp thiết

Đất đai có những tính chất đặc trưng riêng, là tài nguyên không tái tạo và trở thành tư liệu sản xuất không thể thay thế được đặc biệt trong sản xuất nông nghiệp. Khai thác tiềm năng đất đai có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với sự phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng nhưng đất đai chỉ có thể phát huy được tiềm năng vốn có đó của mình nếu như con người tác động tích cực và sử dụng có hiệu quả.

Thành phố Tuyên Quang là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hoá - xã hội của tỉnh Tuyên Quang, trong những năm qua tình hình phát triển kinh tế xã hội của tỉnh nói chung và của thành phố nói riêng có nhiều thay đổi, nhu cầu và tốc độ phát triển đô thị tăng lên. Các dự án quy hoạch khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân với quy mô lớn và hệ thống cơ sở hạ tầng được đầu tư đã và đang là bộ mặt của một đô thị hiện đại phát triển bền vững. Công tác đấu giá đất trong các khu dân cư quy hoạch nói trên không chỉ phân bổ đất ở cho nhu cầu của người dân.

Nhận thức được tầm quan trọng và cấp thiết của vấn đề nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất học viên đã tiến hành nghiên cứu đề tài: **“Đánh giá**

thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.”

2. Mục tiêu nghiên cứu

- Tìm hiểu các chính sách và văn bản liên quan đến đấu giá và đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đánh giá thực trạng của công tác đấu giá quyền sử dụng đất dựa trên một số khu quy hoạch khu dân cư trên địa bàn thành phố Tuyên Quang.

- Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

CHƯƠNG I: TỔNG QUAN MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ GIÁ ĐẤT VÀ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1 Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất

1.1.1 Khái niệm giá đất và đặc điểm của giá đất

Đất đai là sản phẩm phi lao động, bản thân nó không có giá trị. Do đó đối với bất động sản mà nói, giá cả đất đai phản ánh tác dụng của đất đai trong hoạt động kinh tế, nó là sự thu lợi trong quá trình mua bán, nói cách khác giá cả bất động sản cao hay thấp quyết định bởi nó có thể thu lợi cao hay thấp ở một khoảng thời gian nào đó.

Đặc điểm của giá đất:

1. Không giống nhau về phương thức biểu thị
2. Không giống nhau về thời gian hình thành
3. Giá đất đai không phải là biểu hiện tiền tệ của giá trị đất đai, giá cả cao hay thấp không phải do giá thành sản xuất quyết định.

1.1.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất

a. Địa tô

Địa tô là phần sản phẩm thặng dư do những người sản xuất trong nông nghiệp tạo ra và nộp cho người chủ sở hữu ruộng đất. Địa tô gắn liền với sự ra đời và tồn tại

của chế độ tư hữu về ruộng đất.

Địa tô chênh lệch là địa tô mà chủ đất thu được do có sở hữu ở những ruộng đất có điều kiện sản xuất thuận lợi hơn như ruộng đất có độ màu mỡ cao hơn, có vị trí gần thị trường tiêu thụ hơn, hoặc tư bản đầu tư thêm có hiệu suất cao hơn. Là độ chênh lệch giữa giá cả sản xuất xã hội và giá cả sản xuất cá biệt

b. Lãi suất ngân hàng

Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quan trọng làm cho giá đất có thể thay đổi, vì địa tô vận động một cách độc lập với giá đất cho nên có thể tách sự ảnh hưởng của địa tô với giá đất để xem giá đất còn chịu ảnh hưởng bởi yếu tố nào.

c. Quan hệ cung cầu

Trong thị trường tự do hoàn toàn, giá cả của hàng hóa thông thường được quyết định tại điểm cân bằng của quan hệ cung cầu. Cầu vượt cung thì giá cả tăng cao, ngược lại, cung vượt cầu thì giá cả tất phải hạ xuống, đó là nguyên tắc cân bằng cung cầu. Đất đai cũng vậy, giá cả đất đai cũng phụ thuộc mối quan hệ cung cầu quyết định.

1.2 Vai trò của công tác đấu giá quyền sử dụng đất

1.2.1 Khái niệm về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công khai lựa chọn nhà đầu tư là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thuộc mọi thành phần kinh tế có đủ điều kiện về vốn và khả năng đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật của dự án để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, nhằm tạo vốn đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Thành phố.

1.2.2. Vai trò của đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất mang lại nguồn thu quan trọng bổ sung vào Ngân sách Nhà nước để đầu tư cải tạo và xây dựng cơ sở hạ tầng. Đối tượng tham gia đấu giá không bị ràng buộc về thành phần kinh tế miễn là đáp ứng đủ các yêu cầu về tài chính và kỹ thuật của dự án. Do vậy sẽ có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia đấu giá QSD đất 1

lô đất nên sẽ tạo được sự cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá và mức giá trúng sẽ sát với giá thực tế trên thị trường.

1.3 Kinh nghiệm về đấu giá quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới

1.3.1 Trung Quốc

Từ ngày 01/7/1997 Trung Quốc đã chia lãnh thổ của mình thành 23 tỉnh, 5 khu tự trị, 4 thành phố trực thuộc T.W và 1 khu vực Hành chính đặc biệt (Hồng Công). Luật quản lý BĐS của Trung Quốc quy định Nhà nước giao quyền sử dụng đất thuộc sở hữu nhà nước trong một số năm nhất định

Việc xuất nhượng quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tổng thể, quy hoạch đô thị và kế hoạch sử dụng đất xây dựng hàng năm. Xuất nhượng quyền sử dụng đất của UBND cấp thành phố trở lên để làm nhà ở là phải căn cứ vào chỉ tiêu khống chế và phương án giao đất làm nhà ở hàng năm của UBND cấp tỉnh trở lên, báo cáo với chính phủ hoặc UBND tỉnh phê chuẩn theo quy định của chính phủ.

1.3.2 Đài Loan

Đài Loan đã tiến hành song song hai chương trình là “người cày có ruộng” và “bình quyền về đất đô thị” với nguyên tắc chủ đạo tối cao của công cuộc cải cách là sử dụng đất một cách tối ưu. Chương trình “bình quyền về đất đô thị” kêu gọi thực thi bình quyền về đất đô thị và đóng góp tất cả lợi nhuận thu được từ đất đô thị cho mục đích công cộng. Việc hoàn thành đề án củng cố đất đô thị sẽ làm cho 80% đất đai có hình thể méo lệch không phù hợp cho xây dựng trở thành hình dáng đều đặn thích hợp cho việc sử dụng, tạo thêm được nguồn đất công ích rất lớn. Một thành tựu khác do các đề án về củng cố đất đô thị đem lại là làm cho đất đai ban đầu chỉ có 20% là mặt đường trở thành 100% đất mặt đường, nhờ vậy giá trị đất đã tăng lên trung bình là 6,4 lần.

1.3.3 Nhật Bản

Tại Nhật Bản việc đấu giá BĐS chủ yếu được thực hiện đối với các tài sản bảo lãnh, cầm cố quá hạn hoặc thi hành án theo quyết định của toà án. Sau thời kỳ khủng hoảng kinh tế, tình hình đấu giá đất trên thị trường BĐS cũng bị ảnh hưởng rất lớn bởi

sự suy thoái kinh tế, các nhà chuyên kinh doanh bất động sản cũng như các con nợ và toà án đều tập trung giải quyết những bất động sản đang bị các ngân hàng cầm cố và tiến hành đấu giá. Khi toà án địa phương tịch thu bất động sản của những cá nhân không thanh toán được nợ và rao bán tài sản này, số tiền thu được sẽ được tiến hành thanh toán cho những khoản nợ

CHƯƠNG II: THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG

2.1 Khái quát chung về địa bàn nghiên cứu

2.1.1 vị trí địa lý

Thành phố có tổng diện tích tự nhiên là 11921 ha và có ranh giới hành chính như sau:

- Phía Bắc giáp xã Tân Long và xã Tân Tiến, xã Thắng Quân (thuộc thành phố Yên Sơn)
- Phía Nam giáp xã Nhữ Khê, xã Đội Bình, thị trấn Tân Bình (thành phố Yên Sơn) và xã Cấp Tiến (thuộc thành phố Sơn Dương)
- Phía Đông giáp xã Thái Bình, xã Phú Thịnh (thuộc thành phố Yên Sơn) và xã Vĩnh Lợi (thuộc thành phố Sơn Dương)
- Phía Tây giáp xã Kim Phú, xã Hoàng Khai, xã Nhữ Hán và xã Trung Môn (thuộc thành phố Yên Sơn)

2.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ I, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố Tuyên Quang lần thứ XVII (nhiệm kỳ 2010 - 2011), trong những năm qua thành phố luôn quan tâm phát triển toàn diện trên tất cả các mặt, các lĩnh vực nhằm đẩy mạnh tốc độ tăng trưởng kinh tế. Cơ cấu và tốc độ tăng trưởng kinh tế có những chuyển biến tích cực, ngày càng tăng, bình quân hàng năm 12% (của tỉnh là 11,04%) nên đã đáp ứng được những mục tiêu kinh tế xã hội đã đề ra.

2.1.5 Khái quát tình hình quản lý, sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang

Thời kỳ trước và sau khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành, thành phố

đã có cán bộ chuyên môn có trình độ nghiệp vụ và thường xuyên được đào tạo nâng cao về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực quản lý đất đai. Công tác quản lý đất đai đã được thực hiện có hiệu quả

2.2.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Tuyên Quang

- Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 và 2001, Luật Đất đai năm 2003.

- Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/08/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

- Căn cứ Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 05/01/2006 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất

Theo Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

1. *Đối tượng tham gia đấu giá:* Các cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và người Việt Nam định cư ở nước ngoài đủ điều kiện mua nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp luật.

2. *Giá khởi điểm:* Là mức giá tối thiểu quy định cho 01 lô đất đấu giá quyền sử dụng đất, do UBND thành phố Tuyên Quang phê duyệt.

3. *Bước giá để đấu giá:* thường tính tương đương 1 % giá khởi điểm.

2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Tuyên Quang

Sau hơn 5 năm thực hiện Luật Đất đai 2003, công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố đã có nhiều chuyển biến cơ bản và tích cực, góp phần ổn định xã hội và phát triển kinh tế, xây dựng hạ tầng. Các khu dân cư được đưa ra đấu giá tại thành phố Tuyên Quang phần lớn nằm tại các trục đường chính, có hệ thống cơ sở hạ tầng tốt (điện, đường, nước

sạch, môi trường...). Các thửa đất đưa ra đấu giá là những thửa đất hình chữ nhật, nằm trong khu dân cư hoặc dọc trục đường chính có diện tích khoảng từ 90m² – 300m².

2.3.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2008

Năm 2008, thành phố Tuyên Quang đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại 7 khu dân cư tại 4 phường gồm phường Hưng Thành, Phan Thiết, Tân Quang và Tân Hà với tổng diện tích là 8365 m² với 80 lô (bảng 2.4), Số người tham gia đấu giá là 123 người. Các khu dân cư tổ chức đấu giá ngoài các khu dân cư tại Phan Thiết và Tân Quang là việc sắp xếp, quy hoạch lại diện tích đất còn kẹt trong nội thị thì các khu dân cư mới tại Tân Hà và Hưng Thành là các khu dân cư được quy hoạch với mục đích mở rộng không gian của thành phố chủ yếu về phía tây (phường Hưng Thành) và hướng bắc (phường Tân Hà).

2.3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2009 tại thành phố Tuyên Quang

Năm 2009, thành phố Tuyên Quang tiến hành tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại 6 khu quy hoạch đó là khu dân cư tổ 9, phường Ý La, khu dân cư đường dẫn Cầu Tân Hà, khu dân cư Phan Thiết 2, khu dân cư Lý Thái Tổ, khu dân cư tổ 20, phường Hưng Thành và khu dân cư tổ 33, phường Tân Quang. Giá khởi điểm đấu giá đối với các khu đất được UBND thành phố quyết định là giá trung bình của lần đấu giá đất năm 2008, có 2 khu có sự điều chỉnh giá so với giá trung bình là khu dân cư tổ 33 Tân Quang và khu dân cư Lý Thái Tổ do sự biến động lớn của thị trường bất động sản trong khu vực. Số người tham gia đấu giá đạt 177 người. Các khu dân cư có số người tham gia đông là khu dân cư đường dẫn Cầu Tân Hà 38 người, khu dân cư tổ 9 phường Ý La 35 người tham gia, số người tham gia tính trên số lượng lô đất cao nhất là khu dân cư tổ 33, phường Tân Quang. Số lượng người tham gia đấu giá tại tổ 20, phường Hưng Thành đạt số lượng thấp với 18 người tham gia/20 lô đất đấu giá.

2.3.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2010

Năm 2010, thành phố Tuyên Quang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại 8 khu dân cư trên địa bàn. Các khu dân cư đã tiến hành đấu giá qua các năm nay tiếp tục tổ

chức đầu giá là khu dân cư tổ 33, phường Tân Quang, khu dân cư Phan Thiết 2, khu dân cư Lý Thái Tổ, khu dân cư tổ 20, phường Hưng Thành, Khu dân cư đường dẫn Cầu Tân Hà và các khu dân cư quy hoạch mới là khu dân cư tổ 4, 8 phường Nông Tiến; khu dân cư đường Minh Thanh. Năm 2010, Tuyên Quang lần đầu tiên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu biệt thự có diện tích 300 m².

2.3.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Yếu tố vị trí:
- Yếu tố quy hoạch:
- Các yếu tố khác:

2.4 Hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất

2.4.1 Hiệu quả về kinh tế

1. Đấu giá QSDĐ là nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng
2. Đấu giá QSDĐ tạo cơ sở cho sự phát triển thị trường bất động sản
3. Đấu giá quyền sử dụng đất là cơ sở, căn cứ để điều chỉnh giá đất của Nhà nước sát với giá thị trường

2.4.2. Hiệu quả về xã hội

- a. Đấu giá quyền sử dụng đất là hình thức thực hiện chính sách “đổi đất lấy cơ sở hạ tầng” của Đảng và Nhà nước ta được thực hiện hiệu quả,
- b. Về phía Nhà nước, ngoài việc phát huy hiệu quả tối đa nguồn thu từ đất thì việc đấu giá QSDĐ đã nâng cao giá trị quyền sử dụng đất
- c. Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu hỗ trợ cho sự phát triển các lĩnh vực giáo dục, y tế tại các địa phương,

2.4.3 Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai

- a. Đất đai là loại hàng hóa đặc biệt với những đặc điểm đặc thù đã tham gia vào thị trường bất động sản và được khai thác triệt để tiềm năng giá trị, tạo nguồn thu phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

b. Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, có thể thực hiện công tác giao đất và GCNQSDĐ được nhanh chóng và dễ dàng, thủ tục hành chính đơn giản, \

d. Từ công tác đấu giá quyền sử dụng đất sẽ dần xoá bỏ cơ chế "xin, cho " về đất đai , tạo điều kiện thuận lợi để đất đai được sử dụng hiệu quả, tiết kiệm và đúng pháp luật.

2.5. Những tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất

2.5.1. Đối với công tác tổ chức

- Việc không có quy định cụ thể về vị trí của người tham gia trong phiên đấu giá
- Việc không hạn chế số người tham dự phiên đấu giá gây nên tình trạng số lượng người đi tham dự phiên đấu giá lớn
- Việc tổ chức đấu giá các lô đất đặc thù với số lượng ít đã tạo điều kiện cho việc sắp đặt giá và “đấu giá ngoài phiên đấu giá”.

2.5.2 Đối với người tham gia đấu giá

- Việc rà soát người tham gia đấu giá khi tham gia đấu giá còn chưa được thực hiện chặt chẽ, hiện tượng tham gia đấu giá hộ còn tiếp diễn.
- Về mức tiền đặt cọc qui định thấp 5% tổng giá trị lô đất theo giá sàn như hiện nay là thấp,
- Một bộ phận người tham gia đấu giá có đất tại khu vực đăng ký đấu giá, trong quá trình đấu giá đẩy giá lên thật cao so với mặt bằng giá tại khu vực để trục lợi sau đó không nộp tiền trúng đấu giá, chấp nhận mất tiền đặt cọc.

2.5.3 Đối với công tác quản lý bất động sản và xây dựng đô thị

- Trình tự, thủ tục thực hiện công tác đấu giá QSD đất do mang tính đặc thù nên còn chậm, chưa đáp ứng được thực tiễn. Có những khu đất do chờ thủ tục lâu nhân dân lấn chiếm, tạm sử dụng, chính quyền thôn thu tiền trước... gây rất nhiều khó khăn cho quá trình thực hiện đấu giá.
- Do thiếu các quy định về xây dựng đối với các khu vực đấu giá quyền sử dụng đất đã gây nên tình trạng số các thửa đất đấu giá thì lớn nhưng các thửa đất thực hiện việc xây dựng các công trình theo quy hoạch thì thấp,

- Hiện tượng đầu cơ đất trong đấu giá quyền sử dụng đất khiến cho công tác đấu giá quyền sử dụng đất trở thành nơi để đẩy giá đất lên cao để thu lợi cho một bộ phận dân cư trong xã hội.

CHƯƠNG III: ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ TUYẾN QUANG

3.1. Nâng cao hiệu quả của công tác quy hoạch

Cần nâng cao hơn nữa chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khu công nghiệp, phối hợp một cách khoa học giữa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nhằm đảm bảo sự phù hợp, tính thống nhất, tính khả thi trong quy hoạch nhằm mang lại hiệu quả toàn diện về kinh tế, xã hội, môi trường.

3.2. Giải pháp về chính sách trong đấu giá quyền sử dụng đất

- Trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất từ thủ tục nộp hồ sơ tới khi kết thúc đấu giá nên giao cho một trung tâm, cơ quan chuyên về nghiệp vụ đấu giá thực hiện

- Nới rộng quy định về thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất lên 30 ngày kể từ ngày trúng đấu giá.

- Quy định chi tiết việc xây dựng công trình trên đất đấu giá đối với các lô đất tham gia đấu giá tại khu vực quy hoạch như là một trong những nghĩa vụ đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Nâng mức quy định về tiền đặt cọc trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất lên mức 10% giá khởi điểm

3.2 Các giải pháp về kỹ thuật trong đấu giá quyền sử dụng đất

- Xét tư cách người tham gia đấu giá đủ tư cách tham dự phiên đấu giá.

- Số lượng lô đất đưa ra đấu giá phải được tính toán dựa vào nhu cầu và thị hiếu của người dân tại địa phương.

- Nâng cao hiệu quả của công tác xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất.
- Đối với quy chế thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị bổ sung việc quy định chỗ ngồi cho người tham gia đấu giá.