

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN XUÂN LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
ĐOAN HÙNG, TỈNH PHÚ THỌ GIAI ĐOẠN 2017-2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



TRẦN XUÂN LINH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN
ĐOAN HÙNG, TỈNH PHÚ THỌ GIAI ĐOẠN 2017-2019**

Ngành: Quản lý đất đai
Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu được trình bày trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng dùng để bảo vệ lấy bất kỳ học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận và các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Trần Xuân Linh

LỜI CẢM ƠN

Trong suốt thời gian học tập, nghiên cứu và hoàn thành luận văn, tôi đã nhận được sự hướng dẫn, chỉ bảo tận tình của các thầy cô giáo, sự giúp đỡ, động viên của bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp hoàn thành luận văn, cho phép tôi được bày tỏ lòng kính trọng và biết ơn sâu sắc tới **PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông** đã tận tình hướng dẫn, dành nhiều công sức, thời gian và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn chân thành tới khoa Quản lý tài nguyên, Phòng đào tạo - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND huyện Đoan Hùng, phòng Tài nguyên và Môi Trường, Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Đoan Hùng đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và giúp đỡ tôi về mọi mặt trong quá trình tôi hoàn thành luận văn./.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Trần Xuân Linh

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
3.1. Ý nghĩa khoa học	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở lý luận của đề tài	4
1.1.1. Khái niệm đất đai và thị trường bất động sản	4
1.1.2. Giá đất, cơ sở khoa học xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	5
1.1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất	10
1.2. Cơ sở pháp lý trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	15
1.3. Cơ sở thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất	18
1.3.1. Đấu giá đất tại một số nước trên thế giới.....	18
1.3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.....	22
1.3.2.4. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ	25
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP	
NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	28
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	28
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.2. Nội dung nghiên cứu	28
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - Xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất huyện Đoan Hùng	28
2.2.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án đã đấu giá trên địa huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.....	28
2.2.3. Phân tích hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đoan Hùng	29

2.2.4. Một số tồn tại hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đoan Hùng	29
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....	29
2.3.2. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu	30
2.3.3. Phương pháp biểu đồ, bảng biểu.....	30
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	30
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.....	30
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	30
3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên kinh tế - xã hội	39
3.1.4. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng.....	41
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ.....	46
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất	46
3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại một số dự án đã đấu giá trên địa huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ	50
3.2.3. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua ý kiến của cán bộ quản lý và người dân.....	65
3.3. Phân tích hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đoan Hùng	71
3.3.1. Hiệu quả kinh tế.....	71
3.3.2. Hiệu quả về xã hội.....	73
3.3.3. Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai	74
3.4. Một số hạn chế và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Đoan Hùng.....	75
3.4.1. Hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Đoan Hùng.....	75
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Đoan Hùng, tỉnh Phú Thọ	76

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Một số chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội huyện Đuan Hùng	33
Bảng 3.2. Kết quả sản xuất ngành nông nghiệp.....	34
Bảng 3.3. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện Đuan Hùng.....	44
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư khu Đồng Ao, thôn Xuân Áng, xã Chí Đám, huyện Đuan Hùng	56
Bảng 3.5. Danh sách các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư khu Đồng Ao, thôn Xuân Áng, xã Chí Đám, huyện Đuan Hùng	58
Bảng 3.6. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư điểm Công Bục, khu Tân Thịnh, thị trấn Đuan Hùng.....	60
Bảng 3.7. Danh sách các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư điểm Đồng Đĩa, khu Phú Thịnh, thị trấn Đuan Hùng	61
Bảng 3.8. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư điểm Đồng Đĩa, khu Phú Thịnh, TT Đuan Hùng, huyện Đuan Hùng	63
Bảng 3.9. Danh sách các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở quy hoạch dân cư điểm Đồng Đĩa, khu Phú Thịnh, thị trấn Đuan Hùng.....	64
Bảng 3.10. Một số ý kiến của cán bộ tổ chức đấu giá QSDĐ ở tại các phiên đấu giá trên địa bàn huyện Đuan Hùng.....	65
Bảng 3.11. Một số ý kiến của người tham gia đấu giá QSDĐ ở tại các phiên đấu giá trên địa bàn huyện Đuan Hùng.....	69
Bảng 3.12. Chênh lệch giá đất ở giữa giá quy định và giá trúng đấu giá	71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Quy hoạch phân lô đấu giá QSD đất ở điểm dân cư Đồng Ao, khu Xuân Áng, xã Chí Đám.....	55
Hình 3.2. Quy hoạch phân lô đấu giá QSD đất ở điểm dân cư Cống Bực, khu Tân Thịnh, thị trấn Đoan Hùng, huyện Đoan Hùng.....	59
Hình 3.3. Quy hoạch phân lô đấu giá QSD đất ở điểm dân cư Đồng Đĩa, khu Phú Thịnh, thị trấn Đoan Hùng, huyện Đoan Hùng.....	63

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
BTC	: Bộ tài chính
CP	: Chính phủ
KH	: Kế hoạch
NĐ	: Nghị định
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân