

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



NGUYỄN HỮU THÁI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TAM DƯƠNG,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - Năm 2020

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



NGUYỄN HỮU THÁI

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN TAM DƯƠNG,
TỈNH VĨNH PHÚC GIAI ĐOẠN 2017 - 2019**

Ngành : Quản lý Đất đai

Mã số ngành : 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thu Thùy

Thái Nguyên - Năm 2020

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một báo cáo nào.

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Hữu Thái

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này. Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Nguyễn Thu Thùy – Giảng viên Khoa Quản lý Tài nguyên, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo – bộ phận Quản lý Sau đại học, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Lãnh đạo Phòng TN&MT, Phòng Tài chính – kế hoạch, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Thống kê, Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Tam Dương, các địa phương, hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, 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 !

Tác giả luận văn

Nguyễn Hữu Thái

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	viii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài.....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu.....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	3
1.1. Khái niệm bất động sản và thị trường bất động sản	3
1.1.1. Bất động sản	3
1.1.2. Thị trường bất động sản.....	3
1.1.3. Một số khái niệm khác.....	4
1.2. Giá đất, cơ sở khoa học xác định giá đất và thị trường bất động sản trên thế giới....	5
1.2.1. Giá đất.....	5
1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất.....	7
1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	10
1.3.1. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	10
1.3.2. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	13
1.3.3. Các phương pháp định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	14
1.4. Kinh nghiệm đấu giá đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	15

1.4.1. Mỹ.....	15
1.4.2. Nhật Bản	16
1.4.3. Một số nước trong khu vực Asian	16
1.4.4. Đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	17
1.4.5. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số địa phương.....	19
1.5. Đánh giá chung về tổng quan nghiên cứu.....	21
Chương 2 ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu, thời gian nghiên cứu	23
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, SDD trên địa bàn Huyện Tam Dương	23
2.2.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án trên địa bàn huyện Tam Dương	23
2.2.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án trên địa bàn huyện Tam Dương	24
2.2.4. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất thông qua phỏng vấn cán bộ chuyên môn với người dân	24
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tam Dương	24
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	24
2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	24
2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	25
2.3.3. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu	25
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	26
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, SDD trên địa bàn Huyện Tam Dương.....	26

3.1.1. Đặc điểm về điều kiện tự nhiên của Huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc	26
3.1.2. Các nguồn tài nguyên	28
3.1.3. Tình hình kinh tế xã hội.....	31
3.1.4. Tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn Huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2017-2019	37
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án trên địa bàn huyện Tam Dương	40
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền SDD	40
3.2.2. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất	46
3.2.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua 3 dự án trên địa bàn huyện Tam Dương	46
3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án trên địa bàn huyện Tam Dương.....	57
3.3.1. Hiệu quả kinh tế.....	57
3.3.2. Hiệu quả xã hội.....	64
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý Nhà nước	64
3.3.4. Hiệu quả môi trường.....	66
3.3.5. Ưu điểm và hạn chế của công tác đấu giá QSDĐ	66
3.4. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất thông qua phỏng vấn cán bộ chuyên môn với người dân	67
3.4.1. Kết quả phỏng vấn cán bộ trực tiếp làm công tác đấu giá QSD đất.....	67
3.4.2. Kết quả phỏng vấn 90 người trực tiếp tham gia đấu giá QSD đất.....	69
3.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Tam Dương.....	72
3.5.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước.....	72
3.5.2. Giải pháp về kỹ thuật.....	72
3.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	73
3.5.4. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá đất.....	73

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	75
1. Kết luận	75
2. Kiến nghị.....	76
TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1 Một số chỉ tiêu kinh tế Huyện Tam Dương, tỉnh Vĩnh Phúc giai đoạn 2017 -2019	31
Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 huyện Tam Dương	37
Bảng số 3.3: Diện tích tự nhiên phân theo đơn vị hành chính.....	39
Bảng 3.4: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD tại Khu Đồng Ké, xã Hoàng Lôu	46
Bảng 3.5: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Đồng Ké, xã Hoàng Lôu	47
Bảng 3.6: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD tại Khu Gò Xoan, xã Thanh Vân	49
Bảng 3.7: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu Gò Xoan, xã Thanh Vân	51
Bảng 3.8: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD tại thôn Lạc Thịnh, xã Hợp Thịnh	52
Bảng 3.9: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại thôn Lạc Thịnh, xã Hợp Thịnh	54
Bảng 3.10. Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.....	56

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
SDD	: Sử dụng đất
KT-XH	: Kinh tế xã hội
HQKT	: Hiệu quả kinh tế
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
TTPTQĐ	: Trung tâm phát triển quỹ đất
BQLDA	: Ban quản lý dự án
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân