

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HOÀNG VĂN CÔNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH LIÊU,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



HOÀNG VĂN CÔNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BÌNH LIÊU,
TỈNH QUẢNG NINH GIAI ĐOẠN 2015 - 2017**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Thu Thùy

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng kết quả nghiên cứu trong luận văn này do tôi trực tiếp nghiên cứu dưới sự hướng dẫn của **TS. Nguyễn Thu Thùy**, nguồn gốc tài liệu trích dẫn là trung thực, khách quan và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào từ trước tới nay.

Thái Nguyên, ngày 01 tháng 06 năm 2019

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Công

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 cán bộ chuyên môn Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bình Liêu 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. Nguyễn Thu Thùy** đã trực tiếp giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu, thực hiện và hoàn thành luận văn này.

Bản thân 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 01 tháng 06 năm 2019

Tác giả luận văn

Hoàng Văn Công

MỤC LỤC

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	2
Chương 1.TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học của đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Một số khái niệm.....	3
1.1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	5
1.1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	9
1.2. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số quốc gia trên thế giới.....	16
1.2.1. Australia	16
1.2.2. Trung Quốc	16
1.2.3. Mỹ	17
1.2.4. Nhật Bản.....	18
1.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	19
1.3.1. Sơ lược tình hình đấu giá đất	19
1.3.2. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh	23
1.4. Đánh giá chung về tổng quan nghiên cứu.....	23
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .23	
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Địa điểm và thời gian thực hiện nghiên cứu	24
2.3. Nội dung nghiên cứu	24
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh.....	24
2.3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh	24

2.3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền SDD trên địa bàn huyện Bình Liêu.....	25
2.3.4. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất	25
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá đất	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	25
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	25
2.4.3. Phương pháp chuyên gia	26
2.4.4. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu và xử lý số liệu điều tra .	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình sử dụng đất huyện Bình Liêu	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	28
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội huyện Bình Liêu.....	30
3.1.3. Tình hình sử dụng đất	34
Biểu đồ 3.1. Biểu cơ cấu đất đai huyện Bình Liêu năm 2017	36
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh.....	36
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Bình Liêu, tỉnh Quảng Ninh.	36
3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Bình Liêu, giai đoạn 2015 – 2017	42
3.2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án cụ thể trên địa bàn huyện Bình Liêu, giai đoạn 2015 – 2017.....	42
3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bình Liêu.....	49
3.3.1. Hiệu quả kinh tế	49
3.3.2. Hiệu quả xã hội	51
3.4. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	52
3.4.1 Đối với công tác tổ chức	52
3.4.2. Đối với người tham gia đấu giá.....	53

3.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá đất	54
3.5.1. Giải pháp về chính sách	54
3.5.2. Giải pháp về tổ chức	55
3.5.3. Phương thức đấu giá.....	56
3.5.4. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	57
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	58
1. Kết luận	58
2. Kiến nghị.....	58
TÀI LIỆU THAM KHẢO	60

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1. Các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của huyện Bình Liêu năm 2017	33
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất của huyện Bình Liêu năm 2017	34
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất giai đoạn 2015 – 2017	42
Bảng 3.4. Quỹ đất tổ chức đấu giá của các dự án giai đoạn 2015- 2017	43
Bảng 3.5. Bảng tổng hợp kết quả trúng đấu giá tại thị trấn Bình Liêu	43
Bảng 3.6. Bảng tổng hợp kết quả trúng đấu giá QSDĐ xã Hoàn Mô	45
Bảng 3.7. Bảng tổng hợp kết quả trúng đấu giá QSDĐ xã Đồng Tâm	45
Bảng 3.8. Bảng tổng hợp kết quả đấu giá QSDĐ xã Lục Hồn	46
Bảng 3.9. Kết quả điều tra người dân tham gia đấu giá QSD đất	47
Bảng 3.10. Kết quả điều tra cán bộ làm công tác đấu giá QSD đất	48
Bảng 3.11. Hiệu quả kinh tế từ việc đấu giá QSD đất tại 04 dự án trên địa bàn huyện Bình Liêu	50

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
QSDD	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
VPĐKQSDD	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
QH	Quy hoạch
VNĐ	Việt Nam đồng
QĐ-UBND	Quyết định của ủy ban nhân dân
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
QĐ-TTg	Quyết định của Thủ tướng Chính phủ
TTLT	Thông tư liên tịch

