

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



NGÔ QUANG MẠNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN HẬU LỘC, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - Năm 2019

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



NGÔ QUANG MẠNH

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN HẬU LỘC, TỈNH THANH HÓA
GIAI ĐOẠN 2016 - 2018**

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 - Năm 2019

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 văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Ngô Quang Mạnh

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, 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 Cô giáo TS. Nguyễn Thu Thủy 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 Ban chủ nhiệm Khoa Quản lý Tài nguyên, Phòng Đào tạo, Trường 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 cũng xin chân thành cảm ơn tập thể lãnh đạo, công chức địa chính xã Đại Lộc, Thành Lộc, Hoa Lộc và thị trấn Hậu Lộc, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Hậu Lộc, cán bộ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thanh Hóa 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 giúp đỡ tôi về mọi mặt, động viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Ngô Quang Mạnh

DANH MỤC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 1.1. Bảng thu phí đấu giá đối với trường hợp bán đấu giá QSD đất	22
Bảng 1.2. Phí hồ sơ áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa	34
Bảng 3.1. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất năm 2018 huyện Hậu Lộc.....	41
Bảng 3.2. Kết quả đấu giá đất trên địa bàn huyện Hậu Lộc từ năm 2016-2018.....	45
Bảng 3.3. Kết quả đấu giá quyền SD đất huyện Hậu Lộc năm 2016.....	47
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá quyền SD đất huyện Hậu Lộc năm 2017.....	48
Bảng 3.5. Kết quả đấu giá quyền SD đất huyện Hậu Lộc năm 2018.....	49
Bảng 3.6. Kết quả đấu giá quyền SD đất trên một số dự án tại xã Đại Lộc giai đoạn 2016-2018	50
Bảng 3.7. Kết quả đấu giá quyền SD đất trên một số dự án tại xã Thành Lộc giai đoạn 2016-2018	52
Bảng 3.8. Kết quả đấu giá quyền SD đất trên một số dự án tại xã Hoa Lộc giai đoạn 2016-2018	54
Bảng 3.9. Kết quả đấu giá quyền SD đất trên một số dự án tại thị trấn Hậu Lộc giai đoạn 2016-2018	56
Bảng 3.10. Bảng so sánh kết quả đấu giá quyền sử dụng đất	58
Bảng 3.11. Kết quả đấu giá đất theo chủ thể thực hiện trên địa bàn huyện Hậu Lộc giai đoạn 2016-2018.....	59
Bảng 3.12: Đánh giá về trình tự thủ tục, quy trình, xây dựng dự án đấu giá, việc thực hiện kế hoạch hàng năm và tính minh bạch của dự án.....	60
Bảng 3.13: Giá khởi điểm và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất	61
Bảng 3.14: Đánh giá về thực hiện quy chế đấu giá.....	63
Bảng 3.15: Các tác nhân ảnh hưởng trong quá trình đấu giá.....	64
Bảng 3.16: Tính minh bạch các thông tin liên quan đến đấu giá QSDĐ.....	65
Bảng 3.17: Đánh giá về giá khởi điểm và bước giá.....	66
Bảng 3.18: Đánh giá về thực hiện quy chế và mức chênh lệch giá đấu giá.....	67
Bảng 3.19: Đánh giá sau khi trúng đấu giá	67

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BĐS	: Bất động sản
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
TN&MT	: Tài nguyên và Môi trường
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
VPĐKQSD đất	: Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất

MỤC LỤC

Trang

TRANG BÌA PHỤ	
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
DANH MỤC BẢNG BIỂU	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	iv
MỤC LỤC.....	v
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Cơ sở khoa học về đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan về đấu giá tài sản, đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.2. Nguyên tắc đấu giá Quyền sử dụng đất	6
1.2. Cơ sở lý luận về công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	6
1.2.1. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	6
1.2.2. Công tác lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá QSD đất.....	9
1.2.3. Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam qua các thời kỳ.....	10
1.3. Cơ sở pháp lý của đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	13
1.4. Đấu giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất tại một số quốc gia trên thế giới và Việt Nam.....	15
1.4.1. Đấu giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất tại một số quốc gia trên thế giới ..	15
1.4.2. Đấu giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....	17
1.4.3. Thực trạng công tác đấu giá QSDĐ tại Huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn 2016-2018	26

Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ...	35
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	35
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	35
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	35
2.2. Thời gian nghiên cứu	35
2.3. Nội dung nghiên cứu:.....	35
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.4.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	35
2.4.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	36
2.4.3. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp	36
2.4.4. Phương pháp thống kê, phân tích, tổng hợp số liệu và xử lý số liệu điều tra .	37
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	38
3.1. Đánh giá tình hình cơ bản của huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Tình hình kinh tế xã hội	40
3.1.3. Kết quả thực hiện kế hoạch sử dụng đất huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa năm 2018	40
3.1.4. Tình hình quản lý đất đai	43
3.2. Đánh giá thực trạng, kết quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án điều tra trên địa bàn huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa từ năm 2016 đến năm 2018.....	45
3.2.1. Thực trạng về kết quả đấu giá QSD đất hàng năm	45
3.2.2 Thực trạng kết quả đấu giá trên các dự án nghiên cứu	49
3.2.3 Kết quả đấu giá theo chủ thể thực hiện trên địa bàn huyện Hậu Lộc giai đoạn 2016-2018.....	59
3.3. Kết quả điều tra, phỏng vấn về đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa	60
3.3.1. Đánh giá của cán bộ về công tác đấu giá QSD đất	60
3.3.2. Đánh giá của người tham gia về công tác đấu giá QSD đất ở 4 xã, thị trấn ...	64

3.4. Xác định một số yếu tố tác động đến hiệu quả công tác đấu giá và đề xuất giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hậu Lộc	68
3.4.1. Xác định một số yếu tố tác động đến việc nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hậu Lộc	68
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất	70
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ	73
1. Kết luận	73
2. Đề nghị	74
TÀI LIỆU THAM KHẢO	75

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đấu giá QSD đất trong hoạt động giao đất, cho thuê đất là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước. Khác với giao đất, cho thuê đất theo cách thức thông thường, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia đấu giá công khai với những tổ chức, cá nhân khác và đối tượng trả giá cao nhất sẽ là chủ thể được nhận QSD đất. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức bán đấu giá là một trong những chủ trương, định hướng trong chính sách, pháp luật về đất đai. Nội dung này góp phần nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất đai, giảm tình trạng đầu cơ đất đai, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá và huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách. Huyện Hậu Lộc là một huyện đồng bằng ven biển, trong những năm gần đây huyện Hậu Lộc đã có những bước phát triển khá mạnh về kinh tế xã hội hòa cùng vào nhịp độ phát triển chung của cả tỉnh.

Trong những năm qua, việc triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa nói chung và huyện Hậu Lộc nói riêng đã đem lại hiệu quả to lớn đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Đấu giá quyền sử dụng đất đã thể hiện được tính ưu việt hơn các hình thức giao đất khác như: đấu giá đất đảm bảo tính công khai, rõ ràng; đảm bảo mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu về sử dụng đất và có khả năng tài chính đều được tham gia đấu giá đất; giúp bình ổn thị trường bất động sản, đem lại nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước và cải thiện đời sống nhân dân. Ngoài ra, việc dùng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng là một biện pháp khai thác nguồn vốn to lớn từ đất đai để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo các dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại như việc xây dựng giá đất khởi điểm không sát với giá thị trường, việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng được tiến độ, không đủ số lượng người tham gia đấu giá, một số chủ đầu tư lúng túng khi triển khai hoàn thiện thủ tục, tiến độ xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá...