

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



NÔNG ANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



NÔNG ANH TÚ

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI**

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. VŨ THỊ QUÝ

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực, khách quan và chưa từng được sử dụng để bảo vệ một học vị 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.

Thái nguyên, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Nông Anh Tú

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự hướng dẫn trực tiếp và quý báu của cô giáo TS. Vũ Thị Quý, cùng các thầy cô giáo trong 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 xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình, tập thể lãnh đạo, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Bình, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất huyện Yên Bình, cán bộ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Yên Bái, cán bộ UBND xã Bảo Ái, cán bộ UBND xã Cẩm Ân, cán bộ UBND xã Yên Bình 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

Nông Anh Tú

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH.....	viii
MỞ ĐẦU	1
1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI	1
2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI.....	3
3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI	3
Chương 1	4
TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	4
1.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIÁ ĐẤT, ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	4
1.1.1. Khái niệm giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất	4
1.1.2. Tổng quan về thị trường bất động sản	6
1.1.3. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	10
1.1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	16
1.2. ĐẤU GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI	22
1.2.1. Trung Quốc	22
1.2.2. Nhật Bản	22
1.2.3. Mỹ.....	23
1.2.4. Một số nước ASEAN.....	24
1.3. ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM	25
1.3.1. Sơ lược về tình hình đấu giá đất	25
1.3.2. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hà Nội.....	26
1.3.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng	27
1.3.4. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hồ Chí Minh	28
1.3.5. Đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Yên Bái	29
1.4. ĐÁNH GIÁ CHUNG ĐỊNH HƯỚNG CHO NGHIÊN CỨU	33
Chương 2	35
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. ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN NGHIÊN CỨU.....	35
2.2.1. Địa điểm nghiên cứu.....	35
2.2.2. Thời gian nghiên cứu	35
2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU.....	35
2.3.1. Giới thiệu về 03 dự án nghiên cứu và tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.....	35
2.3.2. Đánh giá quy trình và hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	35
2.3.3. Đánh giá công tác đấu giá QSDĐ tại 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	36
2.3.4. Đánh giá khó khăn, tồn tại và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	36
2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	36
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	36
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp	36
2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu và tổng hợp số liệu	38
2.4.4. Phương pháp đánh giá theo tiêu chí.....	38
Chương 3	39
KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	39
3.1. GIỚI THIỆU VỀ 03 DỰ ÁN NGHIÊN CỨU VÀ TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI.....	39
3.1.1. Đặc điểm của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	39
3.1.2. Tình hình quản lý đất đai của huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.....	42
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Bình năm 2017.....	47
3.2. ĐÁNH GIÁ QUY TRÌNH VÀ HIỆU QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI.....	48
3.2.1. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất huyện Yên Bình.....	48
3.2.2. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình.....	55

3.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QSDĐ TẠI 03 DỰ ÁN NGHIÊN CỨU TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI	56
3.3.1. Kết quả của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất	56
3.3.2. Kết quả đánh giá cán bộ và người tham gia đấu giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại 3 dự án.....	59
3.3.3. Hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 03 dự án.....	67
3.4. ĐÁNH GIÁ KHÓ KHĂN, TỒN TẠI VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẤU GIÁ QSDĐ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI	73
3.4.1. Khó khăn, tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	73
3.4.2. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	77
1. KẾT LUẬN.....	77
2. KIẾN NGHỊ.....	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	79

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BDS	Bất động sản
CNH	Công nghiệp hoá
ĐKĐĐ	Đăng ký đất đai
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
HDH	Hiện đại hoá
KDC	Khu dân cư
NĐ-CP	Nghị định Chính phủ
PTQĐ	Phát triển quỹ đất
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
UBKT	Ủy ban kiểm tra
VNĐ	Việt Nam đồng
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1 Tổng hợp giá khởi điểm của 03 dự án đấu giá QSDĐ	41
Bảng 3.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2017 huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái.....	47
Bảng 3.3. Tổng hợp kết quả đấu giá trên địa bàn huyện Yên Bình từ	55
Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất.....	58
Bảng 3.5. Đánh giá của cán bộ trong công tác đấu giá	61
Bảng 3.6. Đánh giá của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất	62
Bảng 3.7. 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.....	64
Bảng 3.8. Tính minh bạch các thông tin liên quan đến thửa đất.....	65
Bảng 3.9. Các tác nhân gây khó khăn trong quá trình đấu giá	66
Bảng 3.10. Đánh giá của người dân sau khi trúng đấu giá.....	67
Bảng 3.11. Chênh lệch giữa giá quy định với giá trúng đấu giá.....	68

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng đất năm 2017 Huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái	48
Hình 3.2. Quy trình đấu giá QSDĐ của tỉnh Yên Bái	49