

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



PHẠM ĐỨC TRUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN THU NGÂN SÁCH
KHỐI TỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH YÊN BÁI
GIAI ĐOẠN 2015 - 2018**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2019

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



PHẠM ĐỨC TRUNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẦU TƯ GIÁ QUYỀN
SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN THU NGÂN SÁCH
KHỐI TỈNH TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH YÊN BÁI
GIAI ĐOẠN 2015 - 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: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2019

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào.

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

Yên Bái, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Phạm Đức Trung

LỜI CẢM ƠN

Mặc dù trong quá trình học tập và thực hiện viết Luận văn còn gặp rất nhiều khó khăn về thời gian, thông tin, tư liệu nhưng được sự giúp đỡ nhiệt tình, tạo điều kiện thuận lợi, cùng những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của các thầy cô trong Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên cũng như các đồng chí thuộc các sở ban ngành của tỉnh Yên Bái đã giúp tôi đã hoàn thành Luận văn này.

Với tình cảm trân trọng và lòng biết ơn sâu sắc, tôi xin gửi lời cảm ơn tới Ban giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, các thầy cô giáo phòng đào tạo và các phòng Khoa của nhà trường, đặc biệt là **GS.TS. Nguyễn Thế Đặng** người trực tiếp tận tình hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu và hoàn thành Luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Lãnh đạo, công chức, viên chức Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái; Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Yên Bái; Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái và các cơ quan ban ngành khác có liên quan đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện Luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó.

Trong quá trình làm Luận văn, bản thân tôi đã tìm hiểu tài liệu và thực tiễn để tổng hợp, đánh giá tuy nhiên không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự góp ý của thầy cô giáo và đọc giả.

Xin trân trọng cảm ơn!

Yên Bái, ngày tháng năm 2019

Tác giả luận văn

Phạm Đức Trung

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa của đề tài	3
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....	4
1.1. Một số khái niệm liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Bất động sản	4
1.1.2. Thị trường bất động sản	5
1.1.3. Giá đất	5
1.1.4. Định giá đất	6
1.1.5. Đấu giá, đấu thầu.....	6
1.2. Khái quát về đấu giá quyền sử dụng đất	8
1.2.1. Nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất	8
1.2.2. Nội dung công tác đấu giá Quyền sử dụng đất	9
1.2.3. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất và hiệu quả công tác đấu giá Quyền sử dụng đất	16
1.2.4. Trình tự, thủ tục tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.....	18
1.2.5. Quyền và nghĩa vụ của bên tổ chức đấu giá và người trúng đấu giá	26
1.3. Khái quát công tác đấu giá đất của một số nước trên thế giới	28
1.3.1. Trung Quốc	28
1.3.2. Đài Loan.....	30
1.3.3. Nhật Bản.....	31
1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam	32
1.4.1. Căn cứ pháp lý hiện hành.....	32
1.4.2. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam	33

1.4.3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Yên Bái.....	44
---	----

CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP

NGHIÊN CỨU	47
-------------------------	-----------

2.1. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu.....	47
---	----

2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	47
----------------------------------	----

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	47
--------------------------------	----

2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	47
--	----

2.2.1. Thời gian nghiên cứu	47
-----------------------------------	----

2.2.2. Địa điểm nghiên cứu.....	47
---------------------------------	----

2.3. Nội dung nghiên cứu.....	48
-------------------------------	----

2.3.1. Đánh giá công tác quản lý sử dụng đất và khái quát về đấu giá đất của tỉnh Yên Bái	48
---	----

2.3.2. Đánh giá việc thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Yên Bái.....	48
--	----

2.3.3. Tìm hiểu những khó khăn, vướng mắc của công tác đấu giá quyền sử dụng đất và đưa ra một số giải pháp	48
---	----

2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	48
----------------------------------	----

2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp	48
---	----

2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	48
---	----

2.4.3. Phương pháp thống kê so sánh.....	49
--	----

2.4.4. Phương pháp chuyên gia.....	49
------------------------------------	----

2.4.5. Phương pháp xử lý số liệu.....	49
---------------------------------------	----

CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....	50
---	-----------

3.1. Đánh giá quản lý sử dụng đất và khái quát về đấu giá đất của tỉnh Yên Bái	50
--	----

3.1.1. Đánh giá quản lý sử dụng đất	50
---	----

3.1.2. Khái quát về đấu giá đất của tỉnh Yên Bái.....	57
---	----

3.2. Đánh giá việc thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn tỉnh Yên Bái.....	66
--	----

3.2.1. Dự án Quỹ đất tổ 55, phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên	
--	--

Bái (thu hồi của Nhà khách số 2)	66
3.2.2. Dự án Quỹ đất Khu 8 thuộc xã Nghĩa Lợi, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	71
3.2.3. Dự án Quỹ đất Khu số 6 đường Âu Cơ thuộc xã Bảo Hưng, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.....	77
3.2.4. Kết quả khảo sát của người dân và xã hội về tính hiệu quả của hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.....	81
3.2.5. Đánh giá chung về công tác đấu giá đối với các dự án nghiên cứu.....	83
3.3. Những khó khăn, vướng mắc của công tác đấu giá quyền sử dụng đất và đưa ra một số giải pháp	85
3.3.1. Thành công và tồn tại của công tác đấu giá	85
3.3.2. Đề xuất giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Yên Bái ...	89
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	91
1. Kết luận	91
2. Kiến nghị	92

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Ý nghĩa
BDS	: Bất động sản
CNXH	: Chủ nghĩa xã hội
GCN	: Giấy chứng nhận
GCN QSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QLĐĐ	: Quản lý đất đai
QSD	: Quyền sử dụng
SDĐ	: Sử dụng đất
TNMT	: Tài nguyên môi trường
UBND	: Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	: Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3.1 : Phí hồ sơ áp dụng đối với trường hợp bán đấu giá QSD đất.....	63
Bảng 3.2 : Mức thu phí đấu giá tài sản (trường hợp bán đấu giá tài sản thành)	64
Bảng 3.3: Kết quả đấu giá tại dự án Quỹ đất tổ 55, phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái.....	69
Bảng 3.4: Kết quả đấu giá tại dự án Quỹ đất Khu 8 thuộc xã Nghĩa Lợi, thị xã Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái	74
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá tại dự án Khu số 6 đường Âu Cơ thuộc xã Bảo Hưng, huyện Trấn Yên, tỉnh Yên Bái.	80
Bảng 3.6: Đánh giá ý kiến của người dân về tính hiệu quả của hoạt động đấu giá QSD đất qua phiếu khảo sát.....	81
Bảng 3.7: Đánh giá sự hài lòng của người dân về hoạt động đấu giá QSD đất qua phiếu khảo sát.....	83