

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

---



**TRẦN THANH TÙNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA  
GIAI ĐOẠN 2015 – 2017**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - Năm 2019**

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

---



**TRẦN THANH TÙNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN  
QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA  
GIAI ĐOẠN 2015 – 2017**

Chuyên 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 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận án là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng và được trích dẫn đầy đủ theo quy định.

**Tác giả**

**Trần Thanh Tùng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành Luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng sau đại học Đại học Nông lâm Thái Nguyên cùng với sự quan tâm, động viên, giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp và đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của TS. Nguyễn Thu Thùy, người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành Luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của Lãnh đạo, chuyên viên các phòng, ban UBND huyện Quảng Xương, UBND các xã Quảng Lợi, Quảng Bình, thị trấn Quảng Xương và xã Quảng Trạch đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong quá trình thu thập, điều tra và tổng hợp số liệu và đã có những ý kiến đóng góp quý báu cho tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã tạo điều kiện, đã động viên, khuyến khích và giúp đỡ tôi trong thời gian học tập và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

**Tác giả Luận văn**

**Trần Thanh Tùng**

## MỤC LỤC

Trang

<b>TRANG BÌA PHỤ</b>	
<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>i</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC NHỮNG CHỮ VIẾT TẮT .....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC BẢNG BIỂU .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU.....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	2
<b>Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Cơ sở lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất .....	3
1.1.1. Khái niệm bất động sản và thị trường bất động sản.....	3
1.1.2. Giá đất, định giá đất và bất động sản .....	4
1.1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	9
1.1.4. Vai trò của công tác đấu giá Quyền sử dụng đất .....	12
1.1.5. Nội dung công tác đấu giá Quyền sử dụng đất .....	14
1.2. Cơ sở pháp lý về đấu giá quyền sử dụng đất .....	20
1.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới.....	22
1.3.1 Trung Quốc .....	22
1.3.2. Đài Loan.....	23
<b>1.3.3. Thực trạng công tác đấu giá QSDD tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn 2016-2018 .....</b>	<b>23</b>
<b>Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>30</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....	30
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	30
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	31

2.1.3 Thời gian nghiên cứu .....	31
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	31
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	31
2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu thứ cấp.....	31
2.3.2. Phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp .....	32
2.3.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính .....	32
2.3.4. Phương pháp phân tích tổng hợp .....	32
<b>Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>34</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và hiện trạng tình hình quản lý SDD của huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.....	34
3.1.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế- xã hội của huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa .....	34
3.1.2. Đánh giá hiện trạng tình hình quản lý SDD trên địa bàn huyện Quảng Xương .....	36
<b>3.1.3. Nhận xét chung về hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường trong việc sử dụng đất.....</b>	<b>40</b>
3.2. Đánh giá thực trạng, kết quả, hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa từ năm 2015-2017.....	41
3.2.1. Quy chế đấu giá trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.....	41
3.2.2. Thực trạng đấu giá QSD đất tại huyện Quảng Xương giai đoạn 2015-2017.....	51
3.2.2.2. Dự án đấu giá QSD đất tại xã Quảng Trạch, huyện Quảng Xương.....	54
3.2.2.3 .Dự án đấu giá QSD đất tại xã Quảng Lợi, huyện Quảng Xương .....	57
3.2.2.4. Dự án đấu giá QSD đất tại xã Quảng Bình, huyện Quảng Xương .....	60
3.2.3. So sánh kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 4 địa bàn nghiên cứu .....	64
3.3. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương .....	69
3.3.1. Quy trình tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ.....	69
3.3.2. Tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSDĐ.....	71

3.3.3. Nhu cầu đất ở cho người dân địa phương .....	74
3.3.4. Sử dụng nguồn thu từ đấu giá QSDĐ .....	74
3.4. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhằm nâng cao hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng đất.....	77
3.4.1. Giải pháp về cơ chế đấu giá QSDĐ .....	77
3.4.2. Đơn giản hóa thủ tục về đấu giá QSDĐ.....	78
3.4.3. Giải pháp về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng .....	79
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>80</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>82</b>

**DANH MỤC NHỮNG CHỮ VIẾT TẮT**

BDS	Bất động sản
CHXHCN	Cộng hòa xã hội chủ nghĩa
CNH-HĐH	Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa
CSHT	Cơ sở hạ tầng
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KHPL	Khoa học pháp luật
PTQĐ	Phát triển quỹ đất
QSDD	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
THPL	Thực hiện pháp luật
Tr.đ	Triệu đồng
UBND	Ủy ban nhân dân
VBQPPL	Văn bản quy phạm pháp luật



## DANH MỤC BẢNG BIỂU

	<b>Trang</b>
Bảng 1.1. Phí hồ sơ áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.....	30
Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Quảng Xương năm 2017 .....	36
Bảng 3.2: Thông tin của các dự án đấu giá QSDĐ tại thị trấn Quảng Xương giai đoạn 2015-2017 .....	51
Bảng 3.3: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại thị trấn Quảng Xương giai đoạn 2015-2017 .....	53
Bảng 3.4: Thông tin của các dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Trạch giai đoạn 2015-2017 .....	55
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Trạch giai đoạn 2015-2017 .....	56
Bảng 3.6: Thông tin của các dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Lợi giai đoạn 2015-2017 .....	57
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Lợi giai đoạn 2015 - 2017 .....	59
Bảng 3.8: Thông tin của các dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Bình giai đoạn 2015-2017 .....	60
Bảng 3.9: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Quảng Bình giai đoạn 2015-2017 .....	61
Bảng 3.10. Chênh lệch giá đất giữa giá quy định và giá trúng đấu giá tại 4 địa bàn nghiên cứu .....	65
Bảng 3.11: Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá thị trường .....	67
Bảng 3.12. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Quảng Xương giai đoạn 2015-2017 .....	68
Bảng 3.13: Tổng hợp kết quả điều tra tính công khai, minh bạch trong đấu giá. 71	
Bảng 3.14. Tổng hợp kết quả điều tra mức độ hiểu biết của người dân .....	73
Bảng 3.15. Tổng hợp kết quả điều tra việc sử dụng nguồn thu từ đấu giá QSD đất .....	74
Bảng 3.16. Tổng hợp kết quả điều tra về thị trường đấu giá thông qua thu thập	

thông tin từ người SDD ..... 76