

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



TRẦN CAO CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LÀO CAI TỈNH LÀO CAI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2018

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



TRẦN CAO CƯỜNG

**ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
THÀNH PHỐ LÀO CAI TỈNH LÀO CAI**

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: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng

Thái Nguyên - 2018

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 2018

Tác giả luận văn

Trần Cao Cường

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 thầy giáo GS. TS. Nguyễn Thế Đăng 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, cán bộ viên chức Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai, cán bộ UBND các phường trên địa bàn thành phố, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Lào Cai, cán bộ Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai, cán bộ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Lào Cai 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 2018

Tác giả luận văn

Trần Cao Cường

MỤC LỤC

Trang

TRANG BÌA PHỤ	
LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG	vii
DANH MỤC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	9
1. Tính cấp thiết của đề tài	9
2. Mục tiêu của đề tài	11
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	11
Chương 1 TỔNG QUAN TÀI LIỆU	13
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài	13
1.1.1. Khái niệm và vai trò của công tác đấu giá QSD đất	13
1.1.2. Nguyên tắc đấu giá Quyền sử dụng đất	16
1.1.3. Nội dung công tác đấu giá Quyền sử dụng đất	17
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất và hiệu quả công tác đấu giá Quyền sử dụng đất	21
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài	23
1.3. Tổng quan kết quả nghiên cứu và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất	25
1.3.1. Tổng quan công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam	25
1.3.2. Kết quả triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số địa phương và trên địa bàn tỉnh Lào Cai	32
Chương 2 NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	37
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	37
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	37
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu	37

2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu	37
2.3. Nội dung nghiên cứu	37
2.3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Lào Cai tác động đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	37
2.3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai.....	37
2.3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất	38
2.3.4. Kết quả khảo sát của người dân và xã hội và tính hiệu quả của hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai	38
2.3.5. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất và giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	38
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	38
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu.....	38
2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	39
2.4.3. Phương pháp so sánh.....	40
Chương 3 KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	41
3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của thành phố Lào Cai tác động đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	41
3.1.1. Thực trạng sử dụng đất.....	41
3.1.2. Hiện trạng quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Lào Cai	43
3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	47
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất	47
3.2.2. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Lào Cai	49
3.2.3. Thực trạng kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	56
3.2.4. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	60
3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá QSD đất.....	61

3.3.1. Thị trường.....	61
3.3.2. Giá sàn và bước giá	63
3.3.3. Quy hoạch, mức độ đầu tư cơ sở hạ tầng và môi trường	68
3.3.4. Công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất cho đối tượng trúng đấu giá QSD đất	69
3.4. Kết quả khảo sát của người dân và xã hội về tính hiệu quả của hoạt động của đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai.....	70
3.4.1. Kết quả khảo sát ý kiến về qui trình thực hiện đấu giá QSD đất.....	70
3.4.2. Kết quả khảo sát tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSDĐ	73
3.5. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất và giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Lào Cai	78
3.5.1. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất	78
3.5.1.1. Hiệu quả kinh tế - đối với Nhà nước và người tham gia.....	78
3.5.1.2. Hiệu quả xã hội	79
3.5.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Lào Cai tỉnh Lào Cai trong thời gian tới	81
3.5.2.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước	81
3.5.2.2. Giải pháp về kỹ thuật	81
3.5.2.3. Giải pháp về cơ chế tài chính	82
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	83
1. Kết luận	83
2. Đề nghị.....	84
TÀI LIỆU THAM KHẢO	85
PHỤ LỤC	88

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nghĩa tiếng Việt
BĐG TS	Bán đấu giá tài sản
BDS	Bất động sản
BLDS	Bộ Luật Dân sự
CN QSH	Chuyển nhượng Quyền sở hữu
CNH	Công nghiệp hoá
ĐVT	Đơn vị tính
GCN	Giấy chứng nhận
HĐBĐG	Hội đồng Bán đấu giá
HĐH	Hiện đại hoá
KDC	Khu dân cư
MCL	Mức chênh lệch
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TBQ	Tiền bình quân
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
VND	Việt Nam đồng
XHCN	Xã hội chủ nghĩa

DANH MỤC BẢNG

	Trang
Bảng 1.1. Bảng thu phí đấu giá đối với trường hợp bán đấu giá QSD đất.....	28
Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất đai năm 2017 của thành phố Lào Cai	41
Bảng 3.2. Phí hồ sơ áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai	52
Bảng 3.3. Kết quả đấu giá đất trên địa bàn thành phố Lào Cai từ năm 2013-2017.....	56
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá đất theo chủ thể thực hiện trên địa bàn thành phố Lào Cai từ năm 2013- 2017.....	59
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Lào Cai giai đoạn 2013-2017	60
Bảng 3.6. Ảnh hưởng của giá sàn và chỉ số chênh lệch giá năm 2013.....	64
Bảng 3.7. Ảnh hưởng của giá sàn và chỉ số chênh lệch giá năm 2014.....	65
Bảng 3.8. Ảnh hưởng của giá sàn và chỉ số chênh lệch giá năm 2015.....	66
Bảng 3.9. Ảnh hưởng của giá sàn và chỉ số chênh lệch giá năm 2016.....	67
Bảng 3.10. Ảnh hưởng của giá sàn và chỉ số chênh lệch giá năm 2017.....	68
Bảng 3.11. Tổng hợp tiến độ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các trường hợp trúng đấu giá QSD đất hàng năm	69
Bảng 3.12. Việc thực hiện quy chế đấu giá theo ý kiến của cán bộ quản lý	72
Bảng 3.13. Việc thực hiện quy chế đấu giá qua ý kiến của các đối tượng trực tiếp tham gia đấu giá	72
Bảng 3.14. Tính minh bạch các thông tin liên quan đến thửa đất	75
Bảng 3.15. 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.....	76
Bảng 3.16. Các tác nhân gây khó khăn trong quá trình đấu giá	77
Bảng 3.17. Đánh giá của người dân sau khi trúng đấu giá	77

DANH MỤC HÌNH

	Trang
Hình 3.1. Quy trình đấu giá QSDĐ của tỉnh Lào Cai	49