

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

LÊ THÀNH CÔNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

THÁI NGUYÊN - 2013

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

LÊ THÀNH CÔNG

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN PHÚC THỌ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Chuyên ngành: QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Mã số: 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ KHOA HỌC NÔNG NGHIỆP

Người hướng dẫn khoa học: TS. Hoàng Văn Hùng

THÁI NGUYÊN - 2013

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng, số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là trung thực và chưa 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.

Tác giả luận văn

Lê Thành Công

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự quan tâm giúp đỡ nhiệt tình, sự đóng góp quý báu của nhiều cá nhân và tập thể, đã tạo điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành bản luận văn này.

Lời đầu tiên, tôi xin chân thành cảm ơn TS. Hoàng Văn Hùng - Trưởng Khoa TN&MT, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian tôi nghiên cứu thực hiện đề tài.

Tôi xin cảm ơn sự góp ý chân thành của các Thầy, Cô giáo Khoa TN&MT, Phòng QLĐT Sau Đại học, Trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ban lãnh đạo Phòng TN&MT, Phòng Kinh tế, Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Thống kê, Văn phòng UBND huyện Phúc Thọ, Văn phòng đăng ký QSD đất huyện Phúc Thọ, các địa phương, hộ gia đình tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn tại địa phương.

Tôi xin cảm ơn tới gia đình, những người thân, đồng nghiệp và bạn bè đã giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn !

Tác giả luận văn

Lê Thành Công

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài	1
1.2. Mục đích chung – Yêu cầu của đề tài.....	2
1.2.1. Mục đích chung	2
1.2.2. Yêu cầu của đề tài.....	2
1.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài.....	3
1.3.1. Ý nghĩa khoa học	3
1.3.1. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Khái niệm bất động sản và thị trường bất động sản	4
1.1.1. Bất động sản.....	4
1.1.2. Thị trường bất động sản.....	5
1.1.3. Một số khái niệm khác.....	6
1.2. Giá đất, định giá đất và thị trường bất động sản trên thế giới.....	7
1.2.1. Khái quát về giá đất	7
1.2.2. Khái quát về định giá đất và Bất động sản	8
1.2.3. Đấu giá đất của một số nước.....	9
1.3. Đất đai, nhà ở trong thị trường bất động sản việt nam	11
1.3.1. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....	11
1.3.2. Thực trạng và những thành tựu của thị trường Bất động sản Việt Nam	13
1.3.3. Đánh giá nhu cầu về Bất động sản ở Việt Nam.....	15
1.4. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở việt nam.....	15
1.4.1. Căn cứ pháp lý.....	15
1.4.2. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam	16

1.4.3. Đặc điểm giá đất trong thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất	19
1.4.4. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam	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. Nội dung nghiên cứu	35
2.2.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội tác động đến công tác quản lý đất đai và đấu giá QSDĐ	35
2.2.2. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội.....	35
2.2.3. Kết quả đấu giá ở một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ	36
2.2.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	36
2.2.5. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ.....	36
2.2.6. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất	36
2.3. Phương pháp nghiên cứu	37
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập dữ liệu	37
2.3.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu	38
2.3.3. Phương pháp phân tích tổng hợp	38
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	39
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN.....	40
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Phúc	

Thọ, thành phố Hà Nội	40
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên, cảnh quan môi trường.....	40
3.1.2. Điều kiện kinh tế xã hội.....	42
3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....	45
3.1.4. Đánh giá chung về thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	51
3.2. Khái quát công tác đấu giá quyền sử dụng đất huyện Phúc Thọ trong những năm qua	51
3.2.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất.....	52
3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất	53
3.3. Kết quả đấu giá ở một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ	62
3.3.1. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đấu giá trụ sở trạm thú y cũ trên địa bàn xã Vĩng Xuyên	62
3.3.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đấu giá trên địa bàn xã Tích Giang	65
3.3.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đấu giá Cửa Đình trên địa bàn xã Thọ Lộc.....	69
3.4. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ	72
3.4.1. Ưu điểm và hạn chế của công tác đấu giá quyền SDD	72
3.4.2. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền SDD	74
3.5. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Phúc Thọ	76
3.5.1. Phân tích tổng hợp các yếu tố điều tra của địa bàn.....	77
3.5.2. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng của nhóm đối tượng người dân	79
3.5.3. Phân tích các yếu tố ảnh hưởng của nhóm đối tượng cán bộ	80
3.6. Một số giải pháp về công tác đấu giá quyền sử dụng đất	82

3.6.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước	82
3.6.2. Giải pháp về kỹ thuật.....	83
3.6.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	84
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	86
4.1. Kết luận.....	86
4.2. Kiến nghị.....	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88
Phụ Lục	

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
QSDD	: Quyền sử dụng đất
SDĐ	: Sử dụng đất
UBND	: Ủy ban nhân dân
HĐND	: Hội đồng nhân dân
TM&MT	: Tài nguyên và Môi trường
BQL	: Ban quản lý
GPMB	: Giải phóng mặt bằng
CSHT	: Cơ sở hạ tầng

DANH MỤC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 01: Cơ cấu các loại đất của huyện phúc Thọ năm 2012	47
Bảng 02: Quỹ đất theo địa giới hành chính năm 2012	48
Bảng 03: Biến động sử dụng đất của huyện phúc Thọ giai đoạn 2000-2012.....	50
Bảng 04: Danh sách các cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất	64
Bảng 05: Danh sách các cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất	67
Bảng 06: Danh sách các cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất	71
Bảng 07: Hiệu quả kinh tế của đấu giá QSDĐ qua một số dự án.....	72