

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

**NGUYỄN HOÀNG NGHĨA**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN SƠN,  
TỈNH TUYÊN QUANG**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2014**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

**NGUYỄN HOÀNG NGHĨA**

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP  
NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN  
SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN SƠN,  
TỈNH TUYÊN QUANG**

Chuyên ngành : Quản lý đất đai

Mã ngành : 60.85.01.03

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Lương Văn Hình**

**Thái Nguyên - 2014**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là hoàn toàn trung thực, chưa hề sử dụng cho bảo vệ một học vị nào. Mọi sự giúp đỡ cho hoàn thành luận văn đều đã được cảm ơn. Các thông tin, tài liệu trình bày trong luận văn này đã được ghi rõ nguồn gốc.

**Tác giả**

**Nguyễn Hoàng Nghĩa**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và thực hiện đề tài này, tôi đã nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của Ban Giám hiệu, Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, UBND huyện Yên Sơn tỉnh Tuyên Quang và các phòng ban khác thuộc UBND huyện Yên Sơn, Trung tâm đấu giá tỉnh Tuyên Quang, các thầy giáo, cô giáo, bạn bè, đồng nghiệp và gia đình.

Nhân dịp này tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới:

1. PGS.TS. Lương Văn Hình - Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, thầy đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình hoàn thành Luận văn này.

2. Ban Giám hiệu, Khoa Sau đại học, Khoa Tài nguyên và Môi trường và các thầy giáo, cô giáo giảng dạy chuyên ngành Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Thái Nguyên đã tạo điều kiện và giúp đỡ tôi trong quá trình học tập.

3. UBND huyện Yên Sơn, Trung tâm đấu giá tỉnh Tuyên Quang và các phòng ban khác thuộc UBND huyện Yên Sơn, cấp uỷ, chính quyền và nhân dân các xã (phường) trên địa bàn huyện Yên Sơn, cùng bạn bè đồng nghiệp và người thân đã quan tâm giúp đỡ và động viên tôi trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài.

*Tôi xin trân trọng cảm ơn!*

**Tác giả**

**Nguyễn Hoàng Nghĩa**

## MỤC LỤC

<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu chung.....	2
3. Mục tiêu cụ thể.....	2
4. Yêu cầu của đề tài .....	2
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn.....	2
5.1. Ý nghĩa khoa học .....	2
5.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
<b>CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU.....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Cơ sở pháp lý .....	4
1.1.2. Cơ sở lý luận và thực tiễn .....	5
1.2 Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên Thế giới, Việt Nam và huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.....	5
1.2.1 Tổng quan về giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất. ....	5
1.2.2 Vai trò của công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	11
1.2.3. Kinh nghiệm về đấu giá quyền sử dụng đất tại một số nước trên thế giới.....	12
1.2.4. Một số vấn đề cơ bản về thị trường bất động sản và công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam. ....	18
1.2.5. Tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Tuyên Quang. ....	20
<b>CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>27</b>
2.1. Đối tượng nghiên cứu .....	27
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	27

2.3. Nội dung nghiên cứu .....	27
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	27
2.4.1. Phương pháp thu thập tài liệu, số liệu.....	27
2.4.2. Phương pháp kế thừa các tài liệu có liên quan: Tìm hiểu, thu thập, hệ thống hoá và kế thừa các tài liệu đã nghiên cứu hoặc có liên quan đến vấn đề nghiên cứu. ....	28
2.4.3. Phương pháp điều tra, phỏng vấn: .....	28
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp: Kết hợp các yếu tố định tính với định lượng, các vấn đề vi mô và vĩ mô trong phân tích, mô tả, so sánh và đánh giá quy trình, hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất. ..	28
2.4.5. Phương pháp chuyên gia: .....	28
2.4.6. Phương pháp xác định giá đất:.....	28
2.5. Các tiêu chí xác định khi đấu giá QSD đất. ....	29
<b>CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN.....</b>	<b>30</b>
3.1. Thực trạng điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội liên quan đến công tác đấu giá QSD đất. ....	30
3.1.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên .....	30
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	36
3.1.3. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng.....	44
3.1.4. Công tác quản lý nhà nước về đất đai liên quan đến đấu giá QSD đất.....	46
3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Sơn giai đoạn 2010-2012.....	53
3.2.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2010 .....	56
3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2011 .....	62
3.2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2012 .....	67
3.2.4. Một số yếu tố ảnh hưởng đến kết quả đấu giá quyền sử dụng đất	73

3.3. Hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Yên Sơn trong giai đoạn 2010-2012 .....	75
3.3.1. Hiệu quả về kinh tế .....	75
3.3.2. Hiệu quả về xã hội.....	79
3.3.3 Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai.....	80
3.4. Những tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	81
3.4.1. Đối với công tác tổ chức .....	81
3.4.2. Đối với người tham gia đấu giá .....	83
3.4.3 Đối với công tác quản lý bất động sản và xây dựng đô thị.....	84
3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá QSD đất tại huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.....	85
3.5.1. Giải pháp về chính sách trong đấu giá quyền sử dụng đất .....	85
3.5.2. Các giải pháp về kỹ thuật trong đấu giá quyền sử dụng đất .....	87
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....</b>	<b>88</b>
1. Kết luận .....	88
2. Đề nghị.....	89
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>91</b>

## DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

QSD	: Quyền sử dụng
UBND	: Ủy ban nhân dân
GCNQSD	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
KDC	: Khu dân cư
BQL	: Ban quản lý



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Sơn năm 2012.....	33
Bảng 3.2. Tình hình chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Yên Sơn.....	37
Bảng 3.3. Tình hình thu nhập, đời sống của người dân huyện Yên Sơn. ....	38
Bảng 3.4. Diện tích, năng xuất và sản lượng cây trồng năm 2012 .....	39
Bảng 3.5. Cơ cấu vật nuôi năm 2012 huyện Yên Sơn .....	40
Bảng 3.6. Dân số qua các năm 2005, 2012 trên địa bàn huyện Yên Sơn .....	42
Bảng 3.7. Bảng tổng hợp số lượng, diện tích lô đất thực hiện đấu giá đất giai đoạn 2010-2012 .....	54
Bảng 3.8. Bảng tổng hợp kết quả thực hiện đấu giá đất của huyện Yên Sơn giai đoạn 2010-2012 .....	54
Bảng 3.9. Bảng tổng hợp số lượng, diện tích lô đất thực hiện đấu giá đất năm 2010.....	57
Bảng 3.10: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2010 của huyện Yên Sơn ....	59
Bảng 3.11. Bảng tổng hợp số lượng, diện tích lô đất thực hiện đấu giá đất năm 2011 .....	63
Bảng 3.12: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2011 của huyện Yên Sơn .....	65
Bảng 3.13. Bảng tổng hợp số lượng, diện tích lô đất thực hiện đấu giá đất năm 2012.....	68
Bảng 3.14: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2012 của huyện Yên Sơn ....	70
Bảng 3.15. Bảng so sánh kết quả đấu giá đất trên địa bàn huyện Yên Sơn giai đoạn 2010 – 2012.....	78
Bảng 3.16: Bảng tổng hợp nhu cầu của người tham gia đấu giá đất. ....	84

## DANH MỤC CÁC BẢNG

Hình 1.1. Trình tự tổ chức đấu giá bất động sản tại Nhật Bản .....	17
Hình 3.1. Sơ đồ vị trí huyện Yên Sơn trong tỉnh Tuyên Quang .....	30
Hình 3.2: Biểu đồ biến động giữa giá trúng đấu giá cao nhất, trung bình và thấp nhất năm 2011 của huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang .....	61
Hình 3.3: Biểu đồ biến động giữa giá trúng đấu giá cao nhất, trung bình và thấp nhất năm 2011 của huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang .....	67
Hình 3.4: Biểu đồ biến động giữa giá trúng đấu giá cao nhất, trung bình và thấp nhất năm 2012 của huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang .....	72
Hình 3.5: Biểu đồ thể hiện tỷ lệ bán thành công các lô đất trong giai đoạn 2010-2012 .....	74
Hình 3.6: Biểu đồ thể hiện số lượng người tham gia đấu giá/1 lô đất.....	74