

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

LÊ ANH HẢI

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

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

LÊ ANH HẢI

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ GIANG,
TỈNH HÀ GIANG**

Chuyên ngành: Quản lý đất đai

Mã số :60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: TS. Nguyễn Văn Toàn

Thái Nguyên - 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một đề tài nào.

Tôi xin cam đoan các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành được bản luận văn này, trước hết tôi xin chân thành cảm ơn TS.Nguyễn Văn Toàn đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Quản lý Đào tạo Sau Đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo điều kiện thuận lợi cho tôi thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn UBND TP Hà Giang, Phòng TNMT TP Hà Giang đã giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu và thực hiện đề tài.

Một lần nữa tôi xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả luận văn

Lê Anh Hải

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU	1
1. Đặt vấn đề.....	1
2. Mục đích của đề tài	1
3. Yêu cầu.....	2
4. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1: TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học về đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1. Một số khái niệm liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.2. Đất đai và thị trường đất đai	3
1.1.3. Bất động sản và Thị trường bất động sản	5
1.1.4. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	8
1.2. Tình hình đấu giá QSDĐ ở trong và ngoài nước	13
1.2.1. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất ở nước ngoài.....	13
1.2.2. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.	18
1.3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.	26
1.3.1. Thực trạng đấu giá QSDĐ ở một số địa phương	26
1.3.2. Công tác đấu giá đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang	27
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	28
2.1. Đối tượng nghiên cứu	28
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	28
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	28
2.3.1. Đánh giá khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của TPHG, tỉnh Hà Giang	28
2.3.2. Khái quát công tác đấu giá trên địa bàn TPHG	28
2.3.3. Kết quả đấu giá QSDĐ ở tại 3 dự án đã thực hiện trên địa bàn TPHG.	28

2.3.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn TPHG .	29
2.3.5. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá QSDĐ	29
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	29
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp.....	29
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp dựa vào bảng hỏi.....	30
2.4.3. Phương pháp phân tích, thống kê so sánh.....	30
2.4.4. Phương pháp chuyên gia	30
2.4.5. Phương pháp sử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính.....	30
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	31
3.1. Điều kiện tự nhiên - kinh tế xã hội của Thành phố Hà Giang	31
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	31
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	33
3.1.3. Hiện trạng sử dụng đất đai Thành phố Hà Giang năm 2013	36
3.1.4. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội	38
3.2. Khái quát công tác đấu giá trên địa bàn Thành phố Hà Giang	39
3.2.1. Các văn bản về đấu giá QSDĐ ở áp dụng ở địa bàn TPHG	39
3.2.2. Quy chế đấu giá QSDĐ ở TPHG	40
3.3. Kết quả đấu giá QSDĐ của một số dự án trên địa bàn Thành phố Hà Giang .	45
3.3.1. Dự án đấu giá QSDĐ ở tại tổ 6, phường Quang Trung, Thành phố Hà Giang (đầu cầu treo Tùng Tào)	45
3.3.2. Khu đất giáp Trung tâm hội chợ, triển lãm tỉnh Hà Giang, thuộc tổ 14 phường Nguyễn Trãi.	53
3.3.3. Khu đất Công ty cổ phần cơ khí và khai thác khoáng sản thuộc tổ 1, phường Quang Trung	60
3.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn TPHG ...	67
3.4.1. Hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ	67
3.4.2. Những tồn tại và nguyên nhân tồn tại của công tác đấu giá QSDĐ	73

3.5. Đề xuất một số giải pháp cho công tác đầu giá QSDĐ.....	75
4.5.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước	75
4.5.2. Giải pháp về kỹ thuật	76
4.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	77
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	79
1. Kết luận	79
2. Kiến nghị.....	80
TÀI LIỆU THAM KHẢO	81

DANH MỤC CÁC CỤM TỪ VIẾT TẮT

BDS	: Bất động sản
ĐGD	: Đấu giá đất
GCN	: Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
SĐĐ	: Sử dụng đất
TM	: Thương Mại
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TP	: Thành phố
TPHG	: Thành phố Hà Giang
TW	: Trung ương
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2013.....	37
Bảng 3.2. Bảng tổng hợp đặc điểm thửa đất, giá khởi điểm và số người đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất ở tại tổ 6, phường Quang Trung, TPHG.....	50
Bảng 3.3. Danh sách các cá nhân trúng đấu giá tại tổ 6, phường Quang Trung.....	51
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá QSDĐ khu quy hoạch tổ 6, phường Quang Trung.....	52
Bảng 3.5. Bảng tổng hợp đặc điểm thửa đất, giá khởi điểm và số người đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất ở tại tổ 14 , phường Nguyễn Trãi.....	57
Bảng 3.6. Danh sách các cá nhân trúng đấu giá tại tổ 14, phường Nguyễn Trãi	58
Bảng 3.7. Kết quả đấu giá QSDĐ khu đất tại tổ 14, phường Nguyễn Trãi	59
Bảng 3.8. Bảng tổng hợp đặc điểm thửa đất, giá khởi điểm và số người đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất ở tại tổ 1, phường Quang Trung , TPHG.....	65
Bảng 3.9. Danh sách các cá nhân trúng đấu giá tại tổ 1, phường Quang Trung	66
Bảng 3.10. Kết quả đấu giá QSDĐ khu đất tại tổ 1, phường Quang Trung	66
Bảng 3.11. Chênh lệch giá đất giữa giá quy định và giá trúng đấu giá	68

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Tăng trưởng kinh tế TP Hà Giang giai đoạn 2010-2013	33
Hình 3.2. Vị trí khu quy hoạch đấu giá QSDĐ tại tổ 6, phường Quang Trung.....	46
Hình 3.3. Quy hoạch chi tiết bán đấu giá QSDĐ ở tại tổ 6, Phường Quang Trung	47
Hình 3.4. Vị trí khu quy hoạch đấu giá QSDĐ tại tổ 14, phường Nguyễn Trãi.....	54
Hình 3.5. Quy hoạch chi tiết bán đấu giá QSDĐ ở tại tổ 14, Phường Nguyễn Trãi	55
Hình 3.6. Sơ đồ quy hoạch chi tiết thu hồi, bố trí tái định cư.....	61
Hình 3.7. Quy hoạch chi tiết bán đấu giá QSDĐ ở tại tổ 1, Phường Quang Trung	62