

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

NGUYỄN VIỆT ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VĨNH TƯỜNG
- TỈNH VĨNH PHÚC**

LUẬN VĂN THẠC SỸ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - Năm 2014

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

NGUYỄN VIỆT ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VĨNH TƯỜNG
- TỈNH VĨNH PHÚC**

Ngành: Quản lý đất đai

Mã số : 60 85 01 03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Trần Viết Khanh

Thái Nguyên - Năm 2014

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan, toàn bộ số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan, mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn này đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn này đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Nguyễn Việt Anh

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực hiện luận văn này tôi luôn nhận được sự hướng dẫn nhiệt tình, chu đáo từ các thầy cô giáo, sự ủng hộ giúp đỡ của người thân, bạn bè và đồng nghiệp. Nhân dịp này, tôi xin chân thành cảm ơn PGS.TS. Trần Viết Khanh đã trực tiếp hướng dẫn tôi trong thời gian thực hiện đề tài; tôi cũng xin chân thành cảm ơn các thầy, cô Khoa Quản lý tài nguyên, Khoa Môi trường, Ban Quản lý đào tạo Sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong quá trình học tập tại trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành cảm ơn, sự nhiệt tình giúp đỡ của các cơ quan đơn vị ngành Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc, các phòng ban của UBND huyện Vĩnh Tường đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong thời gian điều tra số liệu và có những ý kiến đóng góp quý báu cho luận văn của tôi.

Tôi xin chân thành cảm ơn những người thân trong gia đình, bạn bè, đồng nghiệp đã khích lệ và tạo điều kiện tốt nhất để tôi hoàn thành luận văn này.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả

Nguyễn Việt Anh

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU	vii
MỞ ĐẦU.....	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu, yêu cầu của đề tài.....	2
2.1. Mục tiêu tổng quát	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
2.3. Yêu cầu.....	2
CHƯƠNG 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	3
1.1. Bất động sản và thị trường bất động sản.....	3
1.1.1. Bất động sản.....	3
1.1.2. Thị trường bất động sản	3
1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	4
1.2.1. Khái niệm về giá đất.....	4
1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất.....	5
1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	8
1.3.1. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	8
1.3.2. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá QSDĐ	12
1.3.3. Các phương pháp định giá đất trong đấu giá QSDĐ.....	12
1.4. Kinh nghiệm đấu giá đất ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	13
1.4.1. Mỹ.....	13
1.4.2. Trung Quốc	15
1.4.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	17
1.4.4. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số địa phương	19

CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	23
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23
2.2. Phạm vi nghiên cứu, thời gian nghiên cứu.....	23
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	23
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	24
CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	26
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	26
3.1.2. Điều kiện kinh tế- xã hội.....	28
3.2. Tình hình quản lý đất đai và thị trường bất động sản trên địa bàn huyện.....	34
3.2.1. Tình hình quản lý đất đai.....	34
3.2.2. Tình hình sử dụng đất.....	39
3.2.3. Thực trạng thị trường quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường.....	41
3.3. Cơ sở pháp luật và quy trình, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất áp dụng trên địa bàn huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	44
3.3.1 Các văn bản quy phạm pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.....	44
3.3.2 Quỹ đất để tổ chức đấu giá.....	45
3.3.3. Công tác xác định giá sàn khi thực hiện đấu giá QSDĐ.....	46
3.3.4. Quy chế đấu giá Quyền sử dụng đất.....	46
3.3.5. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất:.....	52
3.4. Kết quả đấu giá tại một số dự án điều tra.....	52
3.4.1. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đại Đồng, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	52
3.4.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	54
3.4.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Lý Nhân, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	57
3.4.4. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tuân Chính, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	59

3.5. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số Dự án đấu giá quyền sử dụng đất.....	62
3.5.1. Hiệu quả kinh tế.....	62
3.5.2. Hiệu quả xã hội.....	68
3.5.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý Nhà nước.....	69
3.6. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	70
3.6.1. Công tác tổ chức.....	70
3.6.2. Đối với người tham gia đấu giá.....	70
3.7. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá đất.....	70
3.7.1. Nhóm giải pháp về cơ chế đấu giá QSDĐ.....	70
3.7.2. Nhóm giải pháp về quy hoạch, kế hoạch.....	71
3.7.3. Nhóm giải pháp quản lý, tổ chức thực hiện.....	71
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	73
1. Kết luận.....	73
2. Kiến nghị.....	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Các chữ viết tắt
BDS	Bất động sản
CP	Chính Phủ
CSHT	Cơ sở hạ tầng
CN-XD	Công nghiệp - Xây dựng
GTSX	Giá trị sản xuất
GCN	Giấy chứng nhận
NN-TS	Nông nghiệp, thủy sản
QSD	Quyền sử dụng
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
TM-DV	Thương mại - Dịch vụ
TW	Trung Ương
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG, BIỂU

Bảng 3.1: Tốc độ tăng trưởng kinh tế huyện huyện Vĩnh Tường	29
Bảng 3.2: Chuyển dịch cơ cấu kinh tế huyện Vĩnh Tường.....	29
Bảng 3.3: Diện tích các loại đất huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc năm 2013	40
Bảng 3.4: Các bất động sản đã tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	41
Bảng 3.5: Số lượng các giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trên địa bàn huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc	43
Bảng 3.6: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD xã Đại Đồng.....	53
Bảng 3.7: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đại Đồng	54
Bảng 3.8: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD TT Thổ Tang	55
Bảng 3.9: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại TT Thổ Tang.....	56
Bảng 3.10: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD xã Lý Nhân	58
Bảng 3.11: Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Lý Nhân	58
Bảng 3.12: Thông số kỹ thuật của thửa đất đấu giá quyền SDD xã Thuận Chính	60
Bảng 3.13: Danh sách người trúng đấu giá QSD đất tại xã Thuận Chính	60
Bảng 3.14: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Đại Đồng.....	62
Bảng 3.15: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại TT Thổ Tang.....	63
Bảng 3.16: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Lý Nhân	64
Bảng 3.17: Kết quả đấu giá tại Dự án đấu giá QSDĐ tại xã Thuận Chính.....	65
Bảng 3.18: Bảng thống kê kết quả các dự án đấu giá QSDĐ	66

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Bản đồ hành chính huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.....	26
---	----