

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

TRẦN THỊ YÊN

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG,
TỈNH QUẢNG NINH**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2014

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

TRẦN THỊ YÊN

**ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HẠ LONG,
TỈNH QUẢNG NINH**

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: PGS.TS. Đỗ Thị Lan

Thái Nguyên - 2014

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

Trần Thị Yên

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 PGS.TS. Đỗ Thị Lan - 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, phòng Quản lý đào tạo 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 Lãnh đạo, cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch, phòng Kinh tế, phòng Quản lý đô thị, phòng Thống kê, Văn phòng UBND thành phố Hạ Long, Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố Hạ Long, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hạ Long, UBND các phường, cán bộ và người dân tham gia phỏng vấn đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong thời gian nghiên cứu thực hiện luận văn.

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

Trần Thị Yên

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT	vi
DANH MỤC BẢNG BIỂU	vii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Yêu cầu của đề tài	2
4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	3
4.1. Ý nghĩa khoa học	3
4.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	3
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học của đấu giá quyền sử dụng đất.....	4
1.1.1. Một số khái niệm.....	4
1.1.2. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	5
1.2. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số nước trên thế giới.....	11
1.2.1. Trung Quốc.....	11
1.2.2. Mỹ.....	12
1.2.3. Nhật Bản.....	13
1.3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam	14
1.3.1. Sơ lược tình hình đấu giá đất.....	14
1.3.2. Tình hình thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh và trên địa bàn thành phố Hạ Long (từ năm 2011 đến 2013)...	19
1.4. Đánh giá chung về tổng quan.....	23
Chương 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU ..	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Nội dung nghiên cứu	24

2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của thành phố Hạ Long.....	24
2.2.2. Tình hình quản lý đất đai theo 13 nội dung quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Hạ Long	24
2.2.3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long	24
2.2.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất	24
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền SDD.....	25
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan.....	25
2.3.2. Phương pháp điều tra.....	25
2.3.3. Phương pháp phân tích tổng hợp.....	25
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU	26
3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố Hạ Long.....	26
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	26
3.1.2. Các nguồn tài nguyên	29
3.1.3. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	32
3.1.4. Thực trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.....	34
3.1.5. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, môi trường thành phố Hạ Long	37
3.1.6. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long năm 2013	39
3.2. Tình hình quản lý đất đai	40
3.2.1. Thực hiện việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện các văn bản đó.....	40
3.2.2. Công tác xác định địa giới hành chính, lập và quản lý hồ sơ địa giới hành chính, lập bản đồ hành chính.....	40
3.2.3. Công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, đánh giá phân hạng đất.....	41
3.2.4. Công tác quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:	43

3.2.5. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.....	43
3.2.6. Công tác đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.....	44
3.2.7. Công tác thống kê, kiểm kê đất đai.....	45
3.2.8. Công tác quản lý tài chính về đất đai.....	45
3.2.9. Quản lý và phát triển thị trường quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản.....	46
3.2.10. Quản lý, giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.....	46
3.2.11. Công tác thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.....	47
3.2.12. Công tác giải quyết tranh chấp về đất đai, giải quyết khiếu nại tố cáo các vi phạm trong việc quản lý và sử dụng đất đai.....	47
3.2.13. Các hoạt động dịch vụ công về đất đai.....	48
3.3. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.....	49
3.3.1. Giới thiệu khái quát về 03 dự án.....	49
3.3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 03 dự án.....	50
3.3.3. Ưu điểm và hạn chế của công tác đấu giá quyền SDD.....	60
3.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua 03 dự án.....	62
3.4.1. Hiệu quả kinh tế.....	62
3.4.2. Hiệu quả xã hội.....	64
3.4.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai.....	65
3.5. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	71
3.5.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước.....	71
3.5.2. Giải pháp về kỹ thuật.....	72
3.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....	74
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	75
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	77

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

BDS	:	Bất động sản
QSDĐ	:	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
GPM	:	Giải phóng mặt bằng
CSHT	:	Cơ sở hạ tầng

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 3.1: Hiện trạng sử dụng đất thành phố Hạ Long năm 2013	39
Bảng 3.2: Tổng hợp giá khởi điểm, bước giá và tiền đặt trước của 06 ô đất đấu giá thuộc dự án Khu trung tâm, khu dân cư, tái định cư phường Hồng Hải tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long	51
Bảng 3.3: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 06 ô đất thuộc dự án Khu trung tâm, khu dân cư, tái định cư phường Hồng Hải tại phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long.....	52
Bảng 3.4: Tổng hợp giá khởi điểm, bước giá và tiền đặt trước của 05 ô đất đấu giá thuộc dự án Kho than 1, 2 tại phường Hồng Gai,.....	54
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 05 ô đất đấu giá thuộc dự án Kho than 1, 2 tại phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long	55
Bảng 3.6: Tổng hợp giá khởi điểm, bước giá và tiền đặt trước của 12 ô đất đấu giá thuộc Dự án Chợ Cái Dăm và khu dân cư tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long.....	57
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất 12 ô đất đấu giá thuộc Dự án Chợ Cái Dăm và khu dân cư tại phường Bãi Cháy,	58
Bảng 3.8: So sánh hiệu quả kinh tế thu được giữa giá trúng đấu giá với giá đất theo khung giá quy định của UBND Tỉnh và giá giao đất có thu tiền sử dụng đất.....	62
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả điều tra, phỏng vấn một số yếu tố liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	67

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất nước ta đang trong quá trình hội nhập với nền kinh tế thế giới, cơ chế kinh tế thị trường đang từng bước được hình thành. Các thành phần kinh tế phát triển mạnh mẽ và xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải ngoại lệ.

Từ năm 1993, Thủ tướng Chính phủ chủ trương cho phép sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng thông qua hai hình thức đấu thầu dự án và đấu giá quyền sử dụng đất nhằm phát huy nguồn nội lực từ đất đai trong quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất đã mang lại một hướng đi mới cho thị trường BĐS. Nguồn thu cho ngân sách từ việc đấu giá quyền sử dụng đất đã góp phần quan trọng để thanh toán nợ đầu tư xây dựng cơ bản của địa phương, đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, cải tạo, chỉnh trang đô thị trong quá trình phát triển đất nước.

Thành phố Hạ Long gồm có 20 phường, là trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá của tỉnh Quảng Ninh, cách thủ đô Hà Nội 165 km về phía tây theo quốc lộ 18A, cách trung tâm thành phố Hải Phòng 70 km về phía nam theo quốc lộ 10, cách cửa khẩu quốc tế Móng Cái 180 km về phía đông theo quốc lộ 18A.

Cùng với nhịp độ phát triển của tỉnh Quảng Ninh, thành phố du lịch Hạ Long đang nắm vững cơ hội là trung tâm khu vực đông bắc bộ và là một trung tâm du lịch của đất nước. Để đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố, tốc độ đô thị hóa và nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn, thành phố Hạ Long thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng hạ tầng. Hình thức này trong thực tế đã đạt được một số thành quả làm thay đổi bộ mặt của Thành phố, nhưng trong quá trình thực hiện đã bộc lộ một số khó khăn tồn tại như việc xác định giá các khu đất dự án và việc giao đất chưa có cơ sở chặt chẽ, thậm chí gây thất thoát ngân sách nhà nước. Để khắc