

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

NGUYỄN PHƯƠNG THU

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU
QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC GIANG,
TỈNH BẮC GIANG**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN PHƯƠNG THU

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU
QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ BẮC GIANG,
TỈNH BẮC GIANG**

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. Đặng Văn Minh

Thái Nguyên - 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

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

Tác giả luận văn

Nguyễn Phương Thư

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý tài nguyên, Khoa sau đại học - Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và nhiệt tình giảng dạy, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu luận văn này.

Đặc biệt, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới PGS.TS. Đặng Văn Minh, là người trực tiếp hướng dẫn khoa học, đã tận tình giúp đỡ và hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Giang, Phòng Tài chính kế hoạch thành phố Bắc Giang, Sở Tư Pháp tỉnh Bắc Giang, Sở Tài chính tỉnh Bắc Giang, Ủy ban nhân dân và cán bộ địa chính của các xã, phường trực thuộc thành phố Bắc Giang đã cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu, tư liệu trong quá trình nghiên cứu luận văn.

Tôi xin trân trọng cảm ơn Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất - Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hiệp Hòa đã giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu, hoàn thành khóa luận

Cuối cùng tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình và bạn bè, đồng nghiệp đã giúp đỡ và động viên tôi trong quá trình học tập, nghiên cứu để hoàn thành luận văn này./.

Tác giả Luận văn

Nguyễn Phương Thư

MỤC LỤC

| | |
|---|----------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC..... | iii |
| DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT..... | viii |
| DANH MỤC CÁC BẢNG..... | ix |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài | 1 |
| 2. Mục tiêu..... | 2 |
| 2.1. Mục tiêu chung..... | 2 |
| 2.2. Mục tiêu cụ thể..... | 2 |
| 3. Yêu cầu của đề tài | 2 |
| 4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài | 2 |
| 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 | 7 |
| 1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất..... | 7 |
| 1.2.1. Giá đất | 7 |
| 1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất | 10 |
| 1.2.3. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất | 12 |
| 1.3. Cơ sở khoa học của công tác đấu giá QSDĐ | 13 |
| 1.3.1. Một số khái niệm trong công tác đấu giá QSDĐ | 13 |
| 1.3.2. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất | 14 |
| 1.3.3. Ý nghĩa của công tác đấu giá quyền sử dụng đất..... | 15 |
| 1.4. Tình hình công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong và ngoài nước | 16 |

| | |
|---|-----------|
| 1.4.1. Công tác đấu giá QSDĐ của một số nước trên thế giới..... | 16 |
| 1.4.2. Công tác đấu giá QSDĐ trong nước | 17 |
| 1.4.3. Công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Bắc Giang..... | 20 |
| CHƯƠNG 2: ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP | |
| NGHIÊN CỨU..... | 21 |
| 2.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 21 |
| 2.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 21 |
| 2.3. Nội dung nghiên cứu | 21 |
| 2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và tình hình sử dụng quản lý đất đai của thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang | 21 |
| 2.3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Giang giai đoạn 2012-2014 | 21 |
| 2.3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất | 22 |
| 2.3.4. Đánh giá tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về đấu giá quyền sử dụng đất | 22 |
| 2.3.5. Những tồn tại của công tác đấu giá QSD đất ở thành phố Bắc Giang và đề xuất | 22 |
| 2.4. Phương pháp nghiên cứu..... | 22 |
| 2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan | 22 |
| 2.4.2. Phương pháp điều tra thống kê | 22 |
| 2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính | 23 |
| 2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp | 23 |
| 2.4.5. Phương pháp chuyên gia | 24 |
| CHƯƠNG 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN..... | 25 |
| 3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội và tình hình sử dụng quản lý đất đai của thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang | 25 |
| 3.1.1. Đặc điểm tự nhiên | 25 |
| 3.1.2. Các nguồn tài nguyên..... | 27 |
| 3.1.2.1. Tài nguyên đất..... | 27 |

| | |
|--|----|
| 3.1.2.2. Tài nguyên nước..... | 28 |
| 3.1.2.3. Tài nguyên rừng | 28 |
| 3.1.2.4. Cảnh quan du lịch..... | 28 |
| 3.1.3. Tình hình kinh tế xã hội | 29 |
| 3.1.3.1. Tăng trưởng kinh tế và chuyển dịch cơ cấu kinh tế..... | 29 |
| 3.1.3.2. Thực trạng phát triển các khu vực kinh tế, các ngành | 30 |
| 3.1.3.3. Thực trạng phát triển dân số và việc làm | 31 |
| 3.1.3.4. Thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội..... | 32 |
| 3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Bắc Giang năm 2014 | 35 |
| 3.1.4.1. Diện tích hiện trạng sử dụng đất phân theo đơn vị hành chính | 35 |
| 3.1.4.2. Diện tích hiện trạng sử dụng đất phân theo nhóm đất | 36 |
| 3.1.5. Tình hình quản lý đất đai | 38 |
| 3.1.5.1. Thời kỳ trước Luật Đất đai năm 2003..... | 38 |
| 3.1.5.2. Giai đoạn từ năm 2003 đến nay (Theo Báo cáo tổng kết Luật đất đai 2003 của UBND TP)..... | 38 |
| 3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Giang giai đoạn 2012-2014..... | 40 |
| 3.2.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất ở áp dụng ở địa bàn tỉnh Bắc Giang..... | 40 |
| 3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Bắc Giang..... | 42 |
| 3.2.2.1. Đối tượng tham gia đấu giá..... | 42 |
| 3.2.2.2. Điều kiện về thửa đất, khu đất được tổ chức đấu giá..... | 42 |
| 3.2.2.3. Tổ chức được giao để thực hiện đấu giá QSDĐ | 43 |
| 3.2.2.4. Hình thức và trình tự đấu giá | 43 |
| 3.2.2.5. Xác định giá khởi điểm và bước giá để đấu giá quyền sử dụng đất | 43 |
| 3.2.2.6. Quyền lợi và trách nhiệm của người trúng đấu giá..... | 45 |
| 3.2.3. Kết quả chung đạt được trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Giang..... | 45 |

| | |
|--|----|
| 3.2.4. Kết quả đấu giá tại một số dự án điều tra đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2012-2014..... | 48 |
| 3.2.4.1. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Xương Giang: khu dân cư số 2- Phân lô B01, B02, B03 | 48 |
| 3.2.4.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Thọ Xương: khu dân cư Công Ngọc - Bến xe - Phân lô N02 và N06 | 50 |
| 3.2.4.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Tân Mỹ: Điểm dân cư thôn Tân Phụng, thôn Ba và thôn Đông Lý | 55 |
| 3.2.4.4. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Dĩnh Kế: khu dân cư số 2 - phân lô N33, N34 và N35 | 58 |
| 3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án.. | 62 |
| 3.3.1. Hiệu quả kinh tế | 62 |
| 3.3.2. Hiệu quả xã hội | 64 |
| 3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai | 65 |
| 3.4. Đánh giá tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về đấu giá quyền sử dụng đất | 68 |
| 3.4.1. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về công tác tổ chức, hình thức và trình tự đấu giá quyền sử dụng đất | 68 |
| 3.4.2. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về việc thu phí đấu giá quyền sử dụng đất | 69 |
| 3.4.3. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất | 69 |
| 3.4.4. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về niêm yết công khai và thông báo công khai đấu giá quyền sử dụng đất | 70 |
| 3.4.5. Tình hình thực hiện pháp luật và ý kiến của người dân về vi phạm pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất | 71 |
| 3.5. Những tồn tại của công tác đấu giá QSD đất ở thành phố Bắc Giang và đề xuất | 72 |
| 3.5.1. Tồn tại trong công tác tổ chức..... | 72 |

| | |
|---|-----------|
| 3.5.2. Tồn tại đối với người tham gia đấu giá | 74 |
| 3.5.3. Tồn tại đối với công tác quản lý đất đai và xây dựng đô thị..... | 74 |
| 3.5.4. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá QSD đất | 75 |
| KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ..... | 78 |
| 1. Kết luận | 78 |
| 2. Đề nghị..... | 79 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| Ký hiệu | Chú giải |
|----------------|-------------------------------------|
| BDS | : Bất động sản |
| CP | : Cổ phần |
| CSHT | : Cơ sở hạ tầng |
| DGD | : Đấu giá đất |
| GCN | : Giấy chứng nhận |
| GCNQSDĐ | : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất |
| LĐĐ | : Luật Đất đai |
| QSĐĐ | : Quyền sử dụng đất |
| SDĐ | : Sử dụng đất |
| TM | : Thương Mại |
| TNHH | : Trách nhiệm hữu hạn |
| TW | : Trung ương |
| UBND | : Ủy ban nhân dân |
| XD | : Xây dựng |