

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

39,59,61,68,76,77

NGUYỄN QUỐC TUẤN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CỦA CÔNG TÁC
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN LẬP,
TỈNH PHÚ THỌ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN QUỐC TUẤN

**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CỦA CÔNG TÁC
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ
DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN LẬP,
TỈNH PHÚ THỌ**

Ngành : Quản lý đất đai

Mã số ngành : 60.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Đỗ Thị Lan

Thái nguyên, năm 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn này là trung thực và chưa hề 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 này đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Quốc Tuấn

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của tập thể các thầy cô giáo Khoa Môi trường, Khoa Quản lý Tài nguyên và Phòng Đào tạo, Đào tạo sau đại học, trường Đại học Nông lâm Thái Nguyên, sự quan tâm, động viên, giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp, và đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của PGS.TS Đỗ Thị Lan, người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn về vấn đề đầu giá quyền SDD.

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của các đồng chí lãnh đạo UBND và các Phòng, ban UBND huyện Yên Lập 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 cũng xin cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và gia đình đã động viên, khuyến khích và giúp đỡ tôi trong thời gian học và thực hiện đề tài.

Tôi xin chân thành cảm ơn đối với mọi sự quan tâm, giúp đỡ, động viên quý báu và kịp thời đó!

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Quốc Tuấn

MỤC LỤC

	Trang
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài	2
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1. Cơ sở khoa học.....	4
1.1.1. Khái quát về đất đai.....	4
1.1.2. Bất động sản.....	6
1.1.3 Thị trường bất động sản	6
1.1.4. Giá đất, định giá đất và bất động sản	8
1.1.5. Đấu giá quyền sử dụng đất.....	11
1.2. Cơ sở lý luận	14
1.3. Tình hình thực hiện công tác Đấu giá đất trên thế giới và Việt Nam..	16
1.3.1. Công tác đấu giá đất một số nước trên thế giới	16
1.3.2. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam	18
1.3.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Phú Thọ	21
Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	24
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	24
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu	24
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	24
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu.....	24
2.2.1. Thời gian nghiên cứu	24
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu	24
2.3. Nội dung nghiên cứu	25
2.3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Yên Lập.....	25

2.3.2. Sơ lược về công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014	25
2.3.3. Kết quả đấu giá tại một số dự án điều tra đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	25
2.3.4. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	25
2.3.5. Đánh giá của người dân về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Yên Lập.....	25
2.3.6. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên lập.	25
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.4.1. Thu thập số liệu thứ cấp.....	25
2.4.2. Tài liệu sơ cấp	26
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN	28
3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - Xã hội của huyện Yên Lập	28
3.1.1. Điều kiện tự nhiên	28
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	35
3.2. Sơ lược về công tác quản lý và sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014	39
3.2.1. Sơ lược về công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Yên Lập	39
3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014	47
3.3. Kết quả đấu giá tại một số dự án điều tra đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	49
3.3.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực Trần Ngã 2, Tân An 4, thị trấn Yên Lập huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	50

3.3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập.....	57
3.3.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Đồng Chung, xã Thượng Long, huyện Yên Lập	65
3.4. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	72
3.4.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế	72
3.4.2. Hiệu quả xã hội	76
3.4.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai	78
3.5. Đánh giá của người dân về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Yên Lập	79
3.6. Thuận lợi, khó khăn và đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên lập.....	83
3.6.1. Thuận lợi	83
3.6.2. Khó khăn, tồn tại	84
3.6.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.....	86
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	88
1. Kết luận	88
2. Kiến nghị	89
TÀI LIỆU THAM KHẢO	91

DANH MỤC BẢNG BIỂU

	Trang
Bảng 3.1: Tình hình khí hậu huyện Yên Lập giai đoạn 2010 - 2014.....	30
Bảng 3.2: Hiện trạng tài nguyên đất trên địa bàn huyện Yên Lập.....	32
Bảng 3.3: Số liệu tài nguyên khoáng sản huyện Yên Lập	34
Bảng 3.4: Kết quả thực hiện các mục tiêu kinh tế giai đoạn 2001 -2010	35
Bảng 3.5: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án	55
Bảng 3.6: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập phiên đấu giá thứ nhất	62
Bảng 3.7: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập phiên đấu giá thứ 2	63
Bảng 3.8: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập phiên đấu giá thứ 3	64
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập sau 3 phiên đấu giá.....	64
Bảng 3.10: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở Khu Đồng Chung, xã Thượng Long, huyện Yên Lập sau 2 phiên đấu giá.....	71
Bảng 3.11: Hiệu quả kinh tế của giá đất đấu giá các dự án so với giá đất quy định của UBND tỉnh và giá khởi điểm	73
Bảng 3.12: Kết quả đánh giá của người dân về công tác đấu giá QSD đất	80
Bảng 3.13: Kết quả đánh giá của người dân về một số dự án đấu giá QSD đất ở huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ.....	82

DANH MỤC HÌNH VẼ

	Trang
Hình 3.1: Bản đồ địa giới hành chính tỉnh Phú Thọ	29
Hình 3.2: Biểu đồ thể hiện cơ cấu các loại đất trên địa bàn huyện Yên Lập năm 2014	49
Hình 3.3: Sơ đồ phân lô khu vực dự án đấu giá QSD đất ở Trần Ngả 2, Tân An 4, Thị trấn Yên Lập, huyện Yên Lập.....	51
Hình 3.4: Mặt bằng hiện trạng khu đất khi tổ chức đấu giá thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu vực Trần Ngả 2, Tân An 4, thị trấn Yên Lập	51
Hình 3.5: Sơ đồ dự án đấu giá QSD đất Khu Mè 1, Khu Mè 2, xã Hưng Long, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	58
Hình 3.6: Sơ đồ phân lô khu vực dự án đấu giá QSD đất ở Khu Đồng Chung, xã Thượng Long, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ	67
Hình 3.7: Mặt bằng hiện trạng khu đất dự án đấu giá QSD đất ở Khu Đồng Chung, xã Thượng Long, huyện Yên Lập, tỉnh Phú Thọ ...	67

DANH MỤC TỪ, CỤM TỪ VIẾT TẮT

Từ, cụm từ viết tắt	Nguyên nghĩa
BDS	Bất động sản
CSHT	Cơ sở hạ tầng
DA	Dự án
HĐND	Hội đồng nhân dân
HĐĐG	Hội đồng đánh giá
QSD	Quyền sử dụng
TT BDS	Thị trường bất động sản
SDĐ	Sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân