

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

NGUYỄN THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN
NĂM 2010 ĐẾN NĂM 2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên, năm 2015

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN THỊ LOAN

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN HOÀI ĐỨC,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI GIAI ĐOẠN
NĂM 2010 ĐẾN NĂM 2014**

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. Nguyễn Ngọc Nông

Thái Nguyên, năm 2015

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi cam đoan rằng, mọi sự giúp đỡ để thực hiện luận văn đều đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Nguyễn Thị Loan

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn các thầy giáo, cô giáo Khoa Quản lý Tài nguyên, 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 Nguyễn Ngọc Nông, 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 Ủy ban nhân dân huyện Hoài Đức, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài Chính – Kế hoạch, Trung Tâm phát triển quỹ đất huyện Hoài Đức, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội huyện Hoài Đức, Chi cục Thuế huyện Hoài Đức, Phòng Thống kê huyện Hoài Đức, Ủy ban nhân dân và cán bộ địa chính của các xã điều tra đã tạo mọi điều kiện thuận lợi và cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu, tư liệu bản đồ trong quá trình nghiên cứu luận văn này.

Cuối cùng tôi xin trân trọng cảm ơn các bạn học viên cùng lớp, những người thân trong gia đình và bạn bè 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 Thị Loan

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN	ii
MỤC LỤC.....	iii
DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT.....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
MỞ ĐẦU	1
1.1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu	1
1.2. Mục tiêu của đề tài	2
1.2.1. Mục tiêu tổng quát	2
1.2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
1.2.3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn 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. Khái niệm	3
1.1.2. Giá đất và cơ sở xác định giá đất	5
1.1.3. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất	14
1.2. Đấu giá quyền sử dụng đất của một số nước trên Thế giới	15
1.2.1. Khái quát về giá đất trên thế giới	15
1.2.2. Các hình thức đấu giá đất trên thế giới.	16
1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.....	19
1.3.1. Quy định về đấu giá đất tại Việt Nam.....	19
1.3.2. Các yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	27
1.3.5. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.	30
1.3.6. Công tác đấu giá quyền SDD ở thành phố Hà Nội	31
Chương 2: NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	34
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	34
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	34

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	34
2.2. Nội dung nghiên cứu.....	34
2.2.1. Khái quát điều kiện tự nhiên và thực trạng phát triển kinh tế - xã hội của huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.....	34
2.2.2. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án nghiên cứu (cụ thể là 3 dự án) trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.....	34
2.2.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.....	35
2.2.4. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất thông qua phỏng vấn cán bộ chuyên môn với người dân.....	35
2.2.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức.....	35
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	35
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu.....	35
2.3.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu và tổng hợp.....	36
2.3.3. Phương pháp đánh giá.....	36
2.3.4. Phương pháp chuyên gia.....	37
Chương 3: KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	38
3.1. Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế và xã hội huyện Hoài Đức.....	38
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	38
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....	42
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở 03 dự án trên địa bàn huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội trong những năm qua.....	55
3.2.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất.....	55
3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.....	55
3.2.3. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức tại một số dự án...62	
3.3. Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn huyện Hoài Đức.....	73

3.4. Công tác đấu giá QSD đất thông qua ý kiến cán bộ chuyên môn và người tham gia đấu giá	787
3.4.1. Kết quả phỏng vấn cán bộ trực tiếp làm công tác đấu giá QSD đất	78
3.4.2. Kết quả phỏng vấn 60 người trực tiếp tham gia đấu giá QSD đất	79
3.4.3. Kết quả phỏng vấn 30 người trúng đấu giá quyền sử dụng đất	811
3.5. Những hạn chế và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.....	822
3.5.1. Những hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất	82
3.5.2. Đề xuất một số giải pháp đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	84
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	86
1. Kết luận	86
2. Kiến nghị	87
TÀI LIỆU THAM KHẢO	88

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Ký hiệu	Chú giải
BTNMT	: Bộ Tài nguyên và Môi trường
BTP	: Bộ Tư pháp
CP	: Chính Phủ
CN -TTCN	: Công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp
CNQSDĐ	: Chứng nhận quyền sử dụng đất
CSHT	: Cơ sở hạ tầng
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
GTSX	: Giá trị sản xuất
NĐ	: Nghị định
QĐ	: Quyết định
QSĐĐ	: Quyền sử dụng đất
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TT	: Thông tư
TTCN	: Tiểu thủ công nghiệp
UBND	: Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Cơ cấu đất đai của huyện Hoài Đức TP Hà Nội năm 2014.....	41
Bảng 3.2: Một số chỉ tiêu của huyện Hoài Đức và một số địa phương năm 2014	43
Bảng 3.3: Giá trị sản xuất và tốc độ tăng trưởng huyện Hoài Đức giai đoạn 2010-2014	43
Bảng 3.4: Cơ cấu các ngành kinh tế trên địa bàn huyện giai đoạn 2010- 2014.....	44
Bảng 3.6: Giá trị sản xuất công nghiệp - xây dựng huyện Hoài Đức 2010-2014	47
Bảng 3.7: Một số chỉ tiêu ngành dịch vụ giai đoạn 2010-2014	48
Bảng 3.8: Hiện trạng sử dụng đất năm 2014 của huyện Hoài Đức.....	51
Bảng 3.9: Tổng hợp kết quả các phiên đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Hoài Đức giai đoạn 2010-2014	63
Bảng 3.10: Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dịch vụ chuyên đấu giá - xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức.....	65
Bảng 3.11: Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất X4 Vân Canh, huyện Hoài Đức	69
Bảng 3.12: Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu Khu đất Tái định cư còn lại đấu giá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức	72
Bảng 3.13: Kết quả điều tra cán bộ làm công tác đấu giá QSD đất.....	82
Bảng 3.14: Kết quả điều tra cán bộ làm công tác đấu giá QSD đất.....	87
Bảng 3.15: Kết quả điều tra người tham gia đấu giá QSD đất.....	88
Bảng 3.16: Kết quả điều tra người trúng đấu giá QSD đất.....	90

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1: Vị trí huyện Hoài Đức trên bản đồ hành chính TP.Hà Nội.....	38
Hình 3.2: Biểu đồ cơ cấu đất đai của huyện Hoài Đức năm 2014.....	41