ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

VŨ HOÀNG DŨNG

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ MÓNG CÁI, TỈNH QUẢNG NINH

Chuyên 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: TS. Trần Thị Phả

PHÒNG QLĐTS ĐH KHOA QLTN GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN

Thái Nguyên, 2016

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Cẩm Phả, ngày tháng năm 2016

TÁC GIẢ

Vũ Hoàng Dũng

LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình hoàn thành luận văn này, tôi luôn được sự quan tâm, giúp đỡ quý báu của các thầy cô giáo Khoa Quản lý Tài Nguyên, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, sự quan tâm giúp đỡ của bạn bè, đồng nghiệp, sự giúp đỡ phối hợp của nhân dân địa phương nơi nghiên cứu. Đặc biệt là sự giúp đỡ, chỉ dẫn tận tình của TS Trần Thị Phả, người hướng dẫn khoa học, đã giúp đỡ tôi hoàn thành luận văn này về vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất.

Trước hết tôi xin chân thành cảm ơn sự sự quan tâm, giúp đỡ, chỉ bảo ân cần của các thầy giáo, cô giáo trong Khoa Quản lý Tài nguyên cũng như các thầy cô giáo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên trong suốt thời gian tôi học tập tại trường.

Đặc biệt tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới thầy giáo TS. Trần Thị Phả đã trực tiếp hướng dẫn và chỉ bảo tận tình cho tôi trong suốt thời gian thực hiện luận văn của mình.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân thành phố Móng Cái, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Móng Cái, Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Móng Cái, cùng các hộ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án nghiên cứu đã nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt thời gian thực hiện đề tài.

Tôi cũng xin chân thành cảm ơn gia đình, những người thân, cán bộ đồng nghiệp và bạn bè đã tạo điều kiện về mọi mặt cho tôi trong quá trình thực hiện đề tài này.

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

Cẩm Phả, ngày tháng năm 2016

TÁC GIẢ

Vũ Hoàng Dũng

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN
LỜI CẢM ƠN
MỤC LỤC
DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT
DANH MỤC CÁC BẢNG
DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ
MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của đề tài 1
2.1. Mục tiêu tổng quát 2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....2
3. Ý nghĩa của đề tài.....3
Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU 4
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài 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 6
1.2. Giá đất, định giá đất và thị trường bất động sản trên thế giới 6
1.2.1. Khái quát về giá đất.....6
1.2.2. Hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất 7
1.2.3. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất 8
1.2.4. Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.....20
1.2.5. Khái quát về định giá đất và Bất động sản.....21
1.2.6. Đấu giá đất của một số nước 22
1.3. Đất đai, nhà ở trong thị trường bất động sản việt nam 24
1.3.1. Khái quát quá trình hình thành giá đất ở nước ta.....24
1.3.2. Thực trạng và những thành tựu của thị trường Bất động sản Việt Nam.....26
1.3.3. Đánh giá nhu cầu về Bất động sản ở Việt Nam 27
1.3.4. Những quy định về thị trường bất động sản 28

1.4. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở việt nam 28
1.4.1. Căn cứ pháp lý 28
1.4.2. Quá trình hình thành chủ trương đấu giá ở Việt Nam 31
1.4.3. Đặc điểm giá đất trong thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất 33
1.4.4. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam 38
1.4.5. Thực trạng về đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Quảng Ninh 41
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU 42
2.1. Đối tượng và phạm vị nghiên cứu 42
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu 42
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu 42
2.2. Thời gian và địa điểm nghiên cứu 42
2.2.1. Thời gian nghiên cứu 42
2.2.2. Địa điểm nghiên cứu 42
2.3. Nội dung nghiên cứu 42
2.4. Phương pháp nghiên cứu 44
2.4.1. Phương pháp kế thừa các tài liệu liên quan 44
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu bằng các phần mềm máy tính 45
2.4.4. Phương pháp phân tích tổng hợp 45
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN 46
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, thực trạng phát triển kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất thành phố Móng Cái (năm 2014) 46
3.1.1. Điều kiện tự nhiên, tài nguyên thiên nhiên 46
3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội 53
3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 59
3.2.1. Quy chế đấu giá sử dụng đất 59
3.2.2. Công tác đấu giá quyền SDĐ trên địa bàn tp giai đoạn 2012 - 2014 62
3.2.3. Thực trạng về công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất cho đối tượng trúng đấu giá QSD đất 64
3.3. Kết quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án nghiên cứu trên địa bàn thành phố Móng Cái 65

3.3.1. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư đô thị tại phường Hòa Lạc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 65
3.3.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.....70
3.3.3. Kết quả thu được từ phiếu điều tra các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá 75
3.4. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Móng Cái 77
3.4.1. Ưu điểm và hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất 77
3.4.2. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất 80
3.5. Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Móng Cái.....83
3.5.1. Giải pháp về chính sách 83
3.5.2. Giải pháp về kỹ thuật 84
3.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính.....84
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 85
1. Kết luận 85
2. Kiến nghị.....85
TÀI LIỆU THAM KHẢO 89
PHỤ LỤC

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

Từ, cụm từ	Nghĩa của từ, cụm từ
GCNQSDĐ	: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
QLNN	: Quản lý nhà nước
UBND	: Ủy ban nhân dân
NĐ – CP	: Nghị định Chính Phủ
QĐ-UBND	: Quyết định Ủy ban nhân dân
TT- BTNMT	: Thông tư Bộ Tài Nguyên và Môi Trường
QĐ - BTNMT	: Quyết định Bộ Tài Nguyên và Môi Trường
KH-UBND	: Kế hoạch Ủy ban nhân dân
CV-UBND	: Công văn Ủy ban nhân dân
CV- TN&MT	: Công văn Tài Nguyên và Môi Trường
ĐKQSDĐ	: Đăng ký quyền sử dụng đất
QSDĐ	: Quyền sử dụng đất
TN&MT	: Tài Nguyên và Môi Trường
QCVN	: Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam
TTHC	: Thủ tục hành chính
CNQSD	: Chứng nhận quyền sử dụng

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Bảng thu phí đấu giá đối với trường hợp bán đấu giá QSD đất 65
Bảng 3.2. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Móng Cái giai đoạn 2012 – 2014 66
Bảng 3.3. Tổng hợp tiến độ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các trường hợp trúng đấu giá QSD đất hàng năm 67
Bảng 3.4. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư đô thị tại phường Hòa Lạc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 70
Bảng 3.5. Danh sách các thửa đất đấu giá không thành công thuộc Khu dân cư đô thị tại phường Hòa Lạc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 72
Bảng 3.6. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.....74
Bảng 3.7. Danh sách các thửa đất đấu giá không thành công thuộc Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 76
Bảng 3.8. Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá Khu dân cư đô thị tại phường Hòa Lạc, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh 77
Bảng 3.9. Bảng tổng hợp kết quả phiếu điều tra các hộ gia đình cá nhân trúng đấu giá Khu dân cư đô thị tại Km3, Km4 phường Hải Yên, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.....78

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

Hình 1.1. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất 8
Hình 3.1. Sơ đồ hành chính thành phố Móng Cái 50

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá mà thiên nhiên đã ban tặng cho con người, là thành phần quan trọng không thể thiếu được của môi trường sống. Đất là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vị trí cố định và số lượng nhất định, là địa bàn phân bố điểm dân cư, kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Do đó nó có giá trị đặc biệt mà không tư liệu sản xuất nào có thể sánh được. Nhiều thế hệ nhân dân ta đã phải đánh đổi cả xương máu, tốn nhiều công sức, của cải để bảo vệ, giữ gìn đất đai cho Tổ quốc mình. Đất nước càng ngày càng phát triển, nhu cầu của con người ngày càng cao thì con người càng tìm ra những cách sử dụng đất hiệu quả và đất đai càng trở nên quý giá.

Ở nước ta đất đai được coi là hàng hoá từ lâu, ở những nơi càng phát triển thì đất đai càng quý giá và đem lại giá trị kinh tế cao. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, sự hoàn thiện của cơ chế pháp lý, đặc biệt là các chủ sử dụng đất đều biết rõ vai trò quan trọng của đất đai trong nền kinh tế nên việc mua bán đất đai có nhiều phức tạp, thị trường ngầm vẫn còn diễn ra, bán đất trái thẩm quyền với giá rẻ cho những người không có nhu cầu ở mà mua đất để bán được giá cao thu lời cho bản than vẫn còn xảy ra ở nhiều địa phương dẫn đến thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và là cơ hội để tham nhũng nảy sinh.

Để phát huy nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hoá - hiện đại hoá đất nước. Từ năm 1993, Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng tuy đã đạt được một số thành quả như làm thay đổi bộ mặt của nhiều địa phương, nhưng còn tồn tại một số việc như việc giá đất không cụ thể, thanh toán tiền không chặt chẽ dẫn đến bán đất với giá thấp. Để khắc phục những tồn tại đó, những năm gần đây Nhà nước vẫn dùng cơ chế lấy quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng nhưng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất là một hướng đi mới cho thị trường bất động sản để đảm bảo