

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

NGUYỄN PHƯƠNG THƯ

**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 QSDD.....	13
1.3.1. Một số khái niệm trong công tác đấu giá QSDD.....	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 Cống Ngóc - 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	54
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.....	57
3.3. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án..	61
3.3.1. Hiệu quả kinh tế	61
3.3.2. Hiệu quả xã hội.....	63
3.3.3. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai.....	64
3.4. Đánh giá tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về đấu giá quyền sử dụng đất.....	67
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.....	67
3.4.2. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về việc thu phí đấu giá quyền sử dụng đất	68
3.4.3. Tình hình thực hiện pháp luật và sự hiểu biết về giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	68
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	69
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	70
3.5. Những tồn tại của công tác đấu giá QSD đất ở thành phố Bắc Giang và đề xuất.....	71
3.5.1. Tồn tại trong công tác tổ chức	71

3.5.2. Tồn tại đối với người tham gia đấu giá.....	73
3.5.3. Tồn tại đối với công tác quản lý đất đai và xây dựng đô thị	73
3.5.4. Một số đề xuất đối với công tác đấu giá QSD đất.....	74
KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ.....	77
1. Kết luận.....	77
2. Đề nghị	78
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
ĐGD	: 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