

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM

NGUYỄN VĂN HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG,
GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2010-2014**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN - 2015

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

NGUYỄN VĂN HÙNG

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẦU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG,
GIAI ĐOẠN TỪ NĂM 2010-2014**

**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: GS.TS. Đặng Văn Minh

THÁI NGUYÊN - 2015

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa được sử dụng bảo vệ một học vị nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc và được cảm ơn đầy đủ.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Hưng

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành bản luận văn này, bên cạnh sự nỗ lực cố gắng của bản thân, tôi đã nhận được sự giúp đỡ quý báu tận tình của các cấp lãnh đạo, các tập thể, cá nhân và gia đình.

Đầu tiên tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến: PGS.TS. Đặng Văn Minh đã trực tiếp hướng dẫn tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin gửi lời cảm ơn lãnh đạo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, Phòng quản lý đào tạo Sau đại học, Khoa Tài nguyên, các Thầy Cô giáo đã giúp đỡ, hướng dẫn tôi trong suốt quá trình học tập và hoàn thành luận văn.

Cuối cùng tôi xin bày tỏ lòng biết ơn đến gia đình và bạn bè đã luôn quan tâm, động viên khích lệ tôi.

Mặc dù bản thân đã cố gắng hoàn thành luận văn trong phạm vi và khả năng cho phép nhưng chắc chắn sẽ không tránh khỏi những thiếu sót. Kính mong nhận được sự cảm thông và tận tình chỉ bảo của quý Thầy Cô và các bạn.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2015

Tác giả luận văn

Nguyễn Văn Hưng

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU.....	1
1. Đặt vấn đề	1
2. Mục tiêu của đề tài	2
2.1. Mục tiêu chung.....	2
2.2. Mục tiêu cụ thể.....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
Chương 1.TỔNG QUAN VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	3
1.1. Cơ sở khoa học về đấu giá QSDĐ	3
1.1.1. Khái niệm về đất đai, quyền sử dụng đất đai và bất động sản.....	3
1.1.2. Thị trường bất động sản	4
1.1.3. Thị trường bất động sản trên thế giới.....	4
1.1.4. Thị trường bất động sản tại Việt Nam	5
1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	9
1.2.1. Khái niệm về giá đất	9
1.2.2. Cơ sở khoa học xác định giá đất	10
1.2.3. Một số thuật ngữ liên quan.....	14
1.2.4. Những yếu tố cơ bản xác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất.....	15
1.3. Các phương pháp định giá đất trong đấu giá QSDĐ	16
1.4. Kinh nghiệm đấu giá ở một số nước trên thế giới và Việt Nam	18
1.4.1. Bán đấu giá tài sản ở Nhật Bản.....	18
1.4.2. Pháp luật Trung Quốc về bán đấu giá	19
1.4.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam	20
Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, 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. Nội dung nghiên cứu.....	24

2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	25
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu.....	25
2.3.2. Điều tra phỏng vấn.....	25
2.3.3. Xử lý số liệu điều tra.....	25
2.3.4. Phương pháp so sánh.....	26
2.3.5. Phương pháp thống kê và phân tích số liệu.....	26
2.3.6. Phương pháp minh họa bằng biểu đồ.....	26
Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	27
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội.....	27
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	27
3.1.2. Thực trạng phát triển các ngành và các lĩnh vực trên địa bàn huyện Tân Yên.....	30
3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội.....	35
3.2. Tìm hiểu một số văn bản pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và quy định, quy chế đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang..	37
3.2.1. Các văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất.....	37
3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tân Yên.....	41
3.3. Công tác đấu giá QSD đất tại huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2010 - 2014.....	43
3.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của một số khu đất trên địa bàn huyện Tân Yên.....	47
3.4.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại khu phía Nam Bệnh viện Đa khoa, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên.....	47
3.4.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu đất có vị trí gần trung tâm huyện.....	50
3.4.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất một số khu đất có vị trí xa trung tâm huyện.....	54
3.4.4. So sánh kết quả đấu giá QSD đất giữa một số khu đất trên địa bàn huyện Tân Yên.....	57

3.4.5. Đánh giá của cán bộ và người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2014.....	58
3.5. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSD đất đến kinh tế, xã hội của huyện Tân Yên.....	63
3.5.1. Hiệu quả về kinh tế	63
3.5.2. Hiệu quả về xã hội.....	66
3.5.3. Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai	68
3.5.4. Phân tích các tồn tại, hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất và đề xuất giải pháp.....	69
3.5.4.1. Phân tích các tồn tại, hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	69
3.5.4.2. Đề xuất một số giải pháp về công tác đấu giá QSD đất.....	70
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	73
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	75

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

Chữ viết tắt	Chữ viết đầy đủ
BDS	Bất động sản
CSHT	Cơ sở hạ tầng
ĐKQSD	Đăng ký quyền sử dụng
ĐGQSDĐ	Đấu giá quyền sử dụng đất
GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
QSD	Quyền sử dụng
QPPL	Quy phạm pháp luật
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất huyện Tân Yên năm 2014	29
Bảng 3.2. Tổng số tiền thu ngân sách trên địa bàn huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2014.....	44
Bảng 3.3. Tổng hợp các trường hợp không nộp tiền bị hủy kết quả trúng đấu giá QSD đất địa bàn huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2014.....	46
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá QSD đất tại làn 1 khu Phía Nam Bệnh viện đa khoa, thị trấn Cao Thượng năm 2014.....	47
Bảng 3.5. Kết quả đấu giá QSD đất tại làn 2 khu Phía Nam Bệnh viện đa khoa, thị trấn Cao Thượng năm 2014.....	49
Bảng 3.6. Kết quả đấu giá QSD đất tại khu Đồng Thiếm, thôn Chiềng, xã Liên Sơn năm 2012	51
Bảng 3.7 Kết quả đấu giá QSD đất tại khu cạnh hồ bà Tân, xã Cao Xá, xã Liên Sơn năm 2012	53
Bảng 3.8. Kết quả đấu giá QSD đất tại khu Cây Đề, thôn Quang Lâm, xã Đại Hóa năm 2011.....	55
Bảng 3.9. So sánh giá đấu giá QSD đất giữa một số khu đất trên địa bàn huyện Tân Yên	57
Bảng 3.10. Đánh giá của cán bộ quản lý về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2014	59
Bảng 3.11. Đánh giá của người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Tân Yên giai đoạn 2010-2014.....	61
Bảng 3.12. So sánh giữa giá trúng đấu giá QSD đất và giá giao đất trên địa bàn huyện Tân Yên.....	64

DANH MỤC HÌNH

Hình 3.1: khu đất là cánh đồng lúa trước khi thu hồi,
lập hồ sơ đấu giá QSD đất.....66

Hình 3.2: khu đất sau khi tổ chức đấu giá QSD đất ở.....67