

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



**NGUYỄN THỊ HỒNG**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ  
CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ  
TỈNH QUẢNG NINH**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN - 2016**

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



**NGUYỄN THỊ HỒNG**

**THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ  
CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ CẨM PHẢ  
TỈNH QUẢNG NINH**

**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 - 2016**

**LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan công trình nghiên cứu này là của riêng cá nhân tôi. Các số liệu, kết quả được sử dụng minh họa trong luận văn này là trung thực, có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận văn chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

*Thái Nguyên, tháng 12 năm 2016*

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Hồng**

## LỜI CẢM ƠN

Trong quá trình thực hiện viết Luận văn, mặc dù còn gặp rất nhiều khó khăn về thời gian, thông tin, tư liệu, song được sự giúp đỡ nhiệt tình của các thầy giáo, các cô trong Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên cũng như các đồng chí trong các sở ban ngành của UBND thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh mà học viên đã hoàn thành Luận văn: "*Thực trạng và giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh*" theo đúng thời gian và yêu cầu. Với tình cảm trân trọng nhất, học viên xin cảm ơn tới:

Ban Giám hiệu trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên, các thầy cô giáo phòng Đào tạo và các phòng Khoa của nhà trường, đặc biệt Học viên xin cảm ơn PGS. TS. Nguyễn Ngọc Nông đã tận tình hướng dẫn, giúp đỡ học viên hoàn thành Luận văn đúng thời gian quy định. Cùng các đồng nghiệp công tác tại Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh, Trung tâm đấu giá thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh đã nhiệt tình thu thập, cung cấp tài liệu, số liệu giúp tôi hoàn thành nhiệm vụ nghiên cứu đề tài.

Trong quá trình làm đề tài, bản thân học viên đã cố gắng tìm hiểu tài liệu, học hỏi kinh nghiệm để tổng hợp, đánh giá. Tuy nhiên do sự hiểu biết còn hạn chế, kinh nghiệm thực tế chưa nhiều vì vậy không tránh khỏi những thiếu sót, rất mong nhận được sự góp ý của thầy cô giáo và đọc giả.

*Trân trọng cảm ơn!*

*Thái Nguyên, tháng 12 năm 2016*

**Tác giả**

**Nguyễn Thị Hồng**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG .....	vii
DANH MỤC CÁC HÌNH .....	viii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	3
2.1. Mục tiêu tổng quát .....	3
2.2. Mục tiêu cụ thể .....	4
3. Ý nghĩa của đề tài .....	4
3.1. Ý nghĩa trong học tập và nghiên cứu khoa học .....	4
3.2. Ý nghĩa trong thực tiễn .....	4
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>5</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	5
1.1.1. Khái niệm và vai trò của công tác đấu giá QSD đất .....	5
1.1.2. Nguyên tắc đấu giá Quyền sử dụng đất .....	7
1.1.3. Nội dung công tác đấu giá Quyền sử dụng đất .....	8
1.1.4. Các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất và hiệu quả công tác đấu giá Quyền sử dụng đất .....	13
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	14
1.2.1. Văn bản quy phạm pháp luật của trung ương .....	14
1.2.2. Những quy định của thành phố Cẩm phả và tỉnh Quảng Ninh .....	16
1.3. Tổng quan kết quả nghiên cứu và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất .....	16
1.3.1. Tổng quan công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	16
1.3.2. Kết quả triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số địa phương và trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh .....	24

1.4. Một số vấn đề đặt ra trong đấu giá quyền sử dụng đất cấp huyện .....	27
<b>Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU .29</b>	
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	29
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	29
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	29
2.3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế, văn hóa - xã hội của thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh .....	29
2.3.2. Đánh giá hiện trạng sử dụng và công tác quản lý nhà nước về đất đai.....	29
2.3.3. Đánh giá kết quả công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn thành phố Cẩm phả 5 năm gần đây từ (2011-2015) .....	29
2.3.4. Đánh giá kết quả đấu giá QSD đất qua ý kiến cán bộ quản lý và người dân..	30
2.3.5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả .....	30
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	30
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu .....	30
2.4.2. Phương pháp xử lý số liệu.....	31
2.4.3. Phương pháp so sánh.....	31
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>32</b>
3.1. Đánh giá điều kiện tự nhiên ảnh hưởng tới công tác đấu giá QSDĐ đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	32
3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....	32
3.1.2. Điều kiện kinh tế, văn hóa - xã hội .....	33
3.2. Tình hình sử dụng đất và công tác quản lý Nhà nước về đất đai của thành phố Cẩm Phả .....	34
3.2.1. Hiện trạng sử dụng đất thành phố Cẩm Phả.....	34
3.2.2. Công tác quản lý Nhà nước về đất đai của thành phố Cẩm Phả .....	36
3.3. Thực trạng công tác đấu giá Quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả...	38
3.3.1. Tổ chức bộ máy.....	38
3.3.2. Hệ thống thể chế chính sách về đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả .....	41

3.3.3. Quy trình đấu giá Quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả.....	44
3.3.4. Thực trạng về kết quả thực hiện đấu giá QSD đất hàng năm .....	49
3.3.5. Kết quả khảo sát của người dân và xã hội về tính hiệu quả của hoạt động của đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả .....	63
3.4. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả .....	71
3.4.1. Những kết quả đạt được .....	71
3.4.2. Những tồn tại bất cập và nguyên nhân.....	73
3.5. Một số giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất thành phố Cẩm Phả tỉnh Quảng Ninh trong thời gian tới.....	78
3.5.1. Hoàn thiện cơ chế chính sách về đấu giá quyền sử dụng đất.....	78
3.5.2. Tăng cường năng lực tổ chức thực hiện đấu giá .....	79
3.5.3. Đẩy mạnh xã hội hóa nâng cao năng lực tiếp cận cho người dân trong đấu giá quyền sử dụng đất .....	79
3.5.4. Tăng cường kiểm tra, lập hồ sơ thu hồi đất đối với những tổ chức, doanh nghiệp sử dụng đất kém hiệu quả.....	80
3.5.5. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá .....	81
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>82</b>
1. Kết luận .....	82
2. Kiến nghị.....	83
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>84</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

**DANH MỤC NHỮNG TỪ VIẾT TẮT**

CBCC	:	Cán bộ công chức
CCHC	:	Cải cách hành chính
CNTT	:	Công nghệ thông tin
CNXH	:	Chủ nghĩa xã hội
GCN	:	Giấy chứng nhận
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	:	Hội đồng nhân dân
HSĐC	:	Hồ sơ địa chính
KH&CN	:	Khoa học và công nghệ
KT-XH	:	Kinh tế - Xã hội
PCT	:	Phó chủ tịch
TN&MT	:	Tài nguyên và Môi trường
TP.	:	Thành Phố
TTHC	:	Thủ tục hành chính
UBND	:	Ủy ban nhân dân
VPĐKQSDĐ	:	Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1.1. Bảng thu phí đấu giá đối với trường hợp bán đấu giá QSD đất .....	20
Bảng 3.1. Diện tích dân số các đơn vị hành chính thành phố Cẩm Phả .....	33
Bảng 3.2. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2011 - 2015 thành phố Cẩm Phả .....	34
Bảng 3.3. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ 2013 - 2015 .....	34
Bảng 3.4. Hiện trạng sử dụng đất tính đến ngày 31/12/2015 của thành phố Cẩm Phả .....	35
Bảng 3.5. Tổng hợp tình hình ban hành văn bản đấu giá quyền sử dụng đất của tỉnh Quảng Ninh và thành phố Cẩm Phả từ 2011 - 2015 .....	43
Bảng 3.6. Phí hồ sơ áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh .....	47
Bảng 3.7. Kết quả đấu giá đất trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ năm 2011-2015 .....	50
Bảng 3.8. Kết quả đấu giá đất theo chủ thể thực hiện trên địa bàn thành phố Cẩm Phả từ năm 2011 - 2015 .....	51
Bảng 3.9. Thống kê chi tiết về giá đấu giá so với giá sàn QSD đất năm 2014 .....	57
Bảng 3.10. Thống kê chi tiết về giá đấu giá so với giá sàn QSD đất năm 2015 .....	59
Bảng 3.11. Tổng hợp so sánh các chỉ số trong đấu giá đất năm 2013- 2015 .....	61
Bảng 3.12. Tổng hợp tiến độ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các trường hợp trúng đấu giá QSD đất hàng năm .....	62
Bảng 3.13. Đánh giá ý kiến của người dân về tính hiệu quả của hoạt động đấu giá QSD đất qua phiếu khảo sát .....	64
Bảng 3.14. Đánh giá sự hài lòng của người dân về hoạt động đấu giá QSD đất qua phiếu khảo sát .....	67
Bảng 3.15. Kết quả đánh giá nhận thức của cán bộ, công chức về công tác đấu giá QSD đất thành phố Cẩm Phả .....	70

## DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1.1. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất .....	17
Hình 3.1. Cơ cấu sử dụng các loại đất thành phố Cẩm Phả tính đến 31/12/2015.....	36
Hình 3.2. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất của thành phố Cẩm Phả .....	45