

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



MẠC VĂN HẢI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ,
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2012 – 2015**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

THÁI NGUYÊN, 2016

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



MẠC VĂN HẢI

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ UÔNG BÍ,
TỈNH QUẢNG NINH, GIAI ĐOẠN 2012 – 2015**

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 luận văn “*Đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, giai đoạn 2012 – 2015*” là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Những số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn này là trung thực, khách quan và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

Tôi xin cam đoan rằng trong quá trình thực hiện luận văn này các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Tác giả luận văn

Mạc Văn Hải

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành công trình này, tôi đã nhận được sự giúp đỡ tận tình của Lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh, khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Tôi xin chân thành bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến:

PGS.TS Nguyễn Ngọc Nông là người trực tiếp hướng dẫn và giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tập thể lãnh đạo và các thầy, cô khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Các cán bộ, công chức Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh đã giúp đỡ tôi rất nhiều trong quá trình điều tra số liệu phục vụ đề tài.

Gia đình, bạn bè, đồng nghiệp những người đã giúp đỡ, đóng góp ý kiến và tạo mọi điều kiện thuận lợi để tôi hoàn thành luận văn này.

Tôi xin chân thành cảm ơn!

Tác giả luận văn

Mạc Văn Hải

MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN	i
LỜI CẢM ƠN.....	ii
MỤC LỤC	iii
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vi
DANH MỤC CÁC HÌNH	viii
MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Mục đích, yêu cầu.....	2
3 Ý nghĩa của đề tài	2
Chương 1: TỔNG QUAN TÀI LIỆU	4
1.1 Khái niệm về giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....	4
1.1.1 Khái niệm về giá đất.....	4
1.1.2 Một số khái niệm liên quan.....	5
1.1.3 Cơ sở khoa học của giá đất	5
1.2 Cơ sở pháp lý về đấu giá quyền sử dụng đất	8
1.2.1 Các văn bản pháp lý của Chính phủ và bộ ngành quy định về công tác đấu giá quyền sử dụng đất	8
1.2.2 Các văn bản pháp lý của tỉnh Quảng Ninh và thành phố Uông Bí quy định về công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	12
1.2.3 Các phương pháp định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất ở nước ta	13
1.2.4 Quy trình đấu giá tài sản ở Việt Nam.....	15
1.3 Cơ sở thực tiễn của đề tài	20
1.3.1 Cung, cầu trong thị trường quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố	20
1.3.2 Thực trạng các giao dịch trong thị trường quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	21
Chương 2:NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU	23
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	23
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	23

2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	23
2.3 Nội dung nghiên cứu	23
2.3.1 Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thành phố.	23
2.3.2 Thực trạng đấu giá ở một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	23
2.3.3 Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	24
2.3.4 Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đối với chất lượng công tác đấu giá QSDĐ	24
2.3.5 Đề xuất một số giải pháp, kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất	24
2.4 Phương pháp nghiên cứu	24
2.4.1 Phương pháp chọn điểm nghiên cứu	24
2.4.2 Phương pháp điều tra, thu thập số liệu	25
2.4.3 Phương pháp xử lý, phân tích số liệu	25
2.4.4 Phương pháp chuyên gia	26
Chương 3: KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN.....	27
3.1 Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội thành phố Uông Bí	27
3.1.1 Đặc điểm điều kiện tự nhiên	27
3.1.2 Đặc điểm phát triển kinh tế - xã hội.	34
3.1.3 Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và cảnh quan môi trường	37
3.1.4 Tình hình quản lý sử dụng đất đai và thị trường bất động sản của thành phố Uông Bí	38
3.2 Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Uông Bí.....	42
3.2.1 Thực trạng đấu giá QSDĐ khu dân cư tự xây tổ 19, khu Bí Giàng, phường Yên Thanh năm 2012.....	43
3.2.2 Thực trạng đấu giá QSDĐ khu Quy hoạch khu tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2013	46
3.2.3 Thực trạng đấu giá QSDĐ tại dự án khu quy hoạch tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2014	53

3.2.4 Thực trạng đấu giá QSDĐ Khu Quy hoạch khu dân cư đô thị, phường Yên Thanh năm 2015	59
3.3.Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ khu vực nghiên cứu	62
3.3.1 Hiệu quả về kinh tế.....	62
3.3.2 Hiệu quả về xã hội	64
3.3.3 Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai	65
3.4 Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đối với chất lượng công tác đấu giá QSDĐ	66
3.4.1 Kết quả kiểm định chất lượng thang đo Cronbach's Alpha.....	64
3.4.2 Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA	67
3.4.3 Kết quả phân tích mô hình hồi quy	69
3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	72
3.5.1 Giải pháp về công tác tổ chức trong đấu giá quyền sử dụng đất	72
3.5.2 Giải pháp về chính sách, pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất.	73
3.5.3 Giải pháp về quy hoạch và thực hiện quy hoạch.....	74
3.5.4. Đề xuất một số giải pháp quản lý - sử dụng quỹ đất sau đấu giá	74
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	76
1. Kết luận	76
2. Kiến nghị.....	77
TÀI LIỆU THAM KHẢO	78

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Cơ cấu và diện tích hiện trạng sử dụng đất năm 2015	38
Bảng 3.3. Thông số chi tiết các thửa đất thuộc dự án đấu giá QSDĐ khu dân cư tự xây tổ 19, khu Bí Giàng, phường Yên Thanh năm 2012	43
Bảng 3.4. Danh sách người trúng đấu giá tại dự án đấu giá QSDĐ khu dân cư tự xây tổ 19, khu Bí Giàng, phường Yên Thanh.....	45
Bảng 3.6. Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án Quy hoạch khu tái định cư và dân cư xen kẽ tại khu 12, Phường Quang Trung năm 2013 (Đợt 1)	47
Bảng 3.7. Thông số chi tiết các thửa đất thuộc dự án Quy hoạch khu tái định cư và dân cư xen kẽ tại khu 12, Phường Quang Trung năm 2013 (Đợt 2).....	49
Bảng 3.9. Thông số chi tiết các thửa đất thuộc dự án Quy hoạch khu tái định cư và dân cư xen kẽ tại khu 12, Phường Quang Trung năm 2013 (Đợt 3).....	51
Bảng 3.10. Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án Quy hoạch khu tái định cư và dân cư xen kẽ tại khu 12, Phường Quang Trung năm 2013 (Đợt 3).....	53
Bảng 3.11. Thông số chi tiết các thửa đất đấu giá tại dự án khu quy hoạch tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2014 (Đợt 1)	54
Bảng 3.12. Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2014 (Đợt 1)	56
Bảng 3.13. Thông số chi tiết các thửa đất đấu giá tại dự án khu quy hoạch tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2014 (Đợt 2)	57
Bảng 3.14. Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch tái định cư và dân cư xen kẽ khu 12, phường Quang Trung năm 2014 (Đợt 2)	58
Bảng 3.15. Thông số chi tiết các thửa đất thuộc Quy hoạch khu dân cư đô thị phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí.....	60

Bảng 3.16. Danh sách người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Quy hoạch khu dân cư đô thị phường Yên Thanh, thành phố Uông Bí.....	61
Bảng 3.17. Thống kê kết quả các dự án đấu giá quyền sử dụng đất	63
Bảng 3.18. Kết quả kiểm định chất lượng thang đo.....	67
Bảng 3.19. Kiểm định KMO và Kiểm định Bartlett's Test.....	68
Bảng 3.20. Tổng phương sai được giải thích (Total Variance Explained)	68
Bảng 3.21. Ma trận nhân tố xoay (Rotated Component Matrix ^a)	68
Bảng 3.22. Tóm tắt mô hình - Model Summary ^b	70
Bảng 3.23. Hệ số hồi quy - Coefficients ^a	70
Bảng 3.24. Vị trí quan trọng của các yếu tố.....	71

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 3.1. Sơ đồ vị trí địa lý thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh.....	27
---	----