

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



ĐINH THỊ PHƯƠNG ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI**

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Thái Nguyên - 2020

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



ĐINH THỊ PHƯƠNG ANH

**ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN
HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI**

Ngành : Quản lý đất đai

Mã số ngành: 8.85.01.03

LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. TRẦN VĂN ĐIỀN

Thái Nguyên - 2020

LỜI CAM ĐOAN

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

Tôi xin cam đoan rằng mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn và các thông tin trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Đinh Thị Phương Anh

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn sự hướng dẫn trực tiếp và quý báu của thầy giáo PGS.TS. Trần Văn Điền, cùng các thầy cô giáo trong Khoa Quản lý Tài Nguyên, phòng đào tạo trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên đã tận tình giúp đỡ tôi trong quá trình học tập, thực hiện đề tài và hoàn thành luận văn.

Tôi xin chân thành cảm ơn Ủy ban nhân dân huyện Yên Bình, tập thể lãnh đạo, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất tỉnh Yên Bái, cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Bình, cán bộ Văn phòng Đăng ký đất đai và Phát triển quỹ đất huyện Yên Bình, cán bộ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Yên Bái, cán bộ UBND xã Cẩm Nhân, cán bộ UBND xã Đại Minh, cán bộ UBND xã Vũ Linh đã giúp đỡ và tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài.

Xin chân thành cảm ơn gia đình, người thân, bạn bè, đồng nghiệp đã tạo mọi điều kiện thuận lợi giúp đỡ tôi về mọi mặt, đồng viên khuyến khích tôi hoàn thành luận văn./.

Thái nguyên, ngày tháng năm 2020

Tác giả luận văn

Đinh Thị Phương Anh

MỤC LỤC

| | |
|--|------------|
| LỜI CAM ĐOAN | i |
| LỜI CẢM ƠN | ii |
| MỤC LỤC | iii |
| DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT | vi |
| DANH MỤC CÁC BẢNG | vii |
| MỞ ĐẦU | 1 |
| 1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI | 1 |
| 2. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ TÀI | 3 |
| 3. Ý NGHĨA CỦA ĐỀ TÀI..... | 3 |
| Chương 1.TỔNG QUAN TÀI LIỆU | 5 |
| 1.1 CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ GIÁ ĐẤT, ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT | 5 |
| 1.1.1. Khái niệm giá đất và đấu giá quyền sử dụng đất | 5 |
| 1.1.2. Bất động sản | 7 |
| 1.1.3. Giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất | 8 |
| 1.1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất..... | 13 |
| 1.2. ĐẤU GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN CỦA MỘT SỐ NƯỚC TRÊN THẾ GIỚI..... | 17 |
| 1.2.1. Trung Quốc | 17 |
| 1.2.2. Nhật Bản..... | 18 |
| 1.2.3. Mỹ | 18 |
| 1.2.4. Một số nước ASEAN | 20 |
| 1.2.5. Ý nghĩa bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam | 20 |
| 1.3. ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM | 21 |
| 1.3.1. Sơ lược về tình hình đấu giá đất..... | 21 |
| 1.3.2. Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hà Nội | 21 |
| 1.3.3. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Đà Nẵng | 22 |
| 1.3.4. Đấu giá quyền sử dụng đất ở thành phố Hồ Chí Minh | 24 |
| 1.3.5. Đấu giá quyền sử dụng đất ở tỉnh Yên Bái | 26 |

| | |
|---|-----------|
| Chương 2. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP | |
| NGHIÊN CỨU..... | 32 |
| 2.1. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU..... | 32 |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu..... | 32 |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu..... | 32 |
| 2.2. ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN NGHIÊN CỨU..... | 32 |
| 2.2.1. Địa điểm nghiên cứu..... | 32 |
| 2.2.2. Thời gian nghiên cứu..... | 33 |
| 2.3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU..... | 33 |
| 2.3.1. Hiện trạng quản lý và sử dụng đất tại huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái..... | 33 |
| 2.3.2. Thực trạng công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái..... | 33 |
| 2.3.3. Đánh giá thực trạng đấu giá QSDĐ tại 03 dự án nghiên cứu trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái..... | 33 |
| 2.3.4. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái..... | 33 |
| 2.4. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU..... | 34 |
| 2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp..... | 34 |
| 2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp..... | 34 |
| 2.4.3. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu và tổng hợp số liệu..... | 35 |
| 2.4.4. Phương pháp đánh giá theo tiêu chí..... | 35 |
| Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN..... | 37 |
| 3.1. HIỆN TRẠNG QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI..... | 37 |
| 3.1.1. Công tác quản lý đất đai của huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái..... | 37 |
| 3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất huyện Yên Bình năm 2019..... | 42 |
| 3.2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI..... | 43 |
| 3.2.1. Các văn bản đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình..... | 44 |
| 3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất..... | 44 |

| | |
|---|-----------|
| 3.2.3. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất huyện Yên Bình..... | 46 |
| 3.2.4. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình | 51 |
| 3.3. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QSDĐ TẠI 03 DỰ ÁN NGHIÊN CỨU TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI..... | 52 |
| 3.3.1. Đặc điểm của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất..... | 52 |
| 3.3.2. Kết quả của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất..... | 54 |
| 3.3.3. Kết quả đánh giá cán bộ và người tham gia đấu giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại 3 dự án | 57 |
| 3.3.4. Hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 3 dự án | 67 |
| 3.3.5. Một số tồn tại, hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái | 73 |
| 3.4. ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẤU GIÁ QSDĐ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN YÊN BÌNH, TỈNH YÊN BÁI..... | 75 |
| 3.4.1. Giải pháp về cơ chế đấu giá QSDĐ | 75 |
| 3.4.2. Giải pháp hỗ trợ..... | 75 |
| 3.4.3. Giải pháp về chính sách Nhà nước..... | 76 |
| 3.4.4. Giải pháp về kỹ thuật | 76 |
| 3.4.5. Giải pháp tăng cường mối quan hệ giữa tổ chức bán đấu giá với cơ quan công an | 77 |
| 3.4.6. Giải pháp về tuyên truyền | 77 |
| KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 78 |
| 1. KẾT LUẬN..... | 78 |
| 2. KIẾN NGHỊ | 79 |
| TÀI LIỆU THAM KHẢO | 80 |

DANH MỤC CHỮ VIẾT TẮT

| Từ viết tắt | Nghĩa tiếng Việt |
|--------------------|----------------------------|
| BDG TS | Bán đấu giá tài sản |
| BDS | Bất động sản |
| BLDS | Bộ Luật Dân sự |
| CN QSH | Chuyển nhượng Quyền sở hữu |
| CNH | Công nghiệp hoá |
| ĐKĐĐ | Đăng ký đất đai |
| ĐVT | Đơn vị tính |
| GCN | Giấy chứng nhận |
| HĐBDG | Hội đồng Bán đấu giá |
| HDH | Hiện đại hoá |
| KDC | Khu dân cư |
| NĐ-CP | Nghị định Chính phủ |
| PTQĐ | Phát triển quỹ đất |
| QSĐĐ | Quyền sử dụng đất |
| TBQ | Tiền bình quân |
| TN&MT | Tài nguyên và Môi trường |
| TW | Trung ương |
| UBND | Ủy ban nhân dân |
| UBND | Ủy ban kiểm tra |
| VNĐ | Việt Nam đồng |
| XHCN | Xã hội chủ nghĩa |

DANH MỤC CÁC BẢNG

| | |
|---|----|
| Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái | 42 |
| Bảng 3.2. Tổng hợp kết quả đấu giá trên địa bàn huyện Yên Bình từ năm 2017 - 2019 | 51 |
| Bảng 3.3. Tổng hợp giá khởi điểm của 03 dự án đấu giá QSDĐ | 54 |
| Bảng 3.4. Tổng hợp kết quả của 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất | 57 |
| Bảng 3.5. Đánh giá của cán bộ trong công tác đấu giá..... | 60 |
| Bảng 3.6. Đánh giá của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất | 61 |
| Bảng 3.7. Đánh giá về trình tự thủ tục, quy trình, xây dựng dự án đấu giá, việc thực hiện kế hoạch hàng năm và tính minh bạch của dự án..... | 63 |
| Bảng 3.8. Tính minh bạch các thông tin liên quan đến thửa đất..... | 65 |
| Bảng 3.9. Các tác nhân gây khó khăn trong quá trình đấu giá..... | 66 |
| Bảng 3.10. Đánh giá của người dân sau khi trúng đấu giá..... | 67 |
| Bảng 3.11. Chênh lệch giữa giá quy định với giá trúng đấu giá..... | 68 |

MỞ ĐẦU

1. TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Đất đai là tài sản quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không thay thế được, là điều kiện đảm bảo cho quá trình tái sản xuất giúp xã hội tồn tại và phát triển. Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã làm cho các thành phần kinh tế phát triển mạnh và hình thành xu hướng mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra trở thành hàng hóa, trong đó có đất đai.

Đất đai được coi là nguồn lực quan trọng hàng đầu cho sự phát triển kinh tế và xã hội, đặc biệt là quá trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá đang diễn ra mạnh mẽ, dân số ngày càng tăng nhanh việc sử dụng đất hợp lý là vô cùng quan trọng của con người. Chính điều này làm cho việc phân bổ đất đai vào các mục đích khác nhau ngày càng trở lên khó khăn và đất đai càng trở lên quý giá. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước, sự hoàn thiện cơ chế pháp lý về đất đai trong việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau nhưng chưa có sự quản lý chặt chẽ của Nhà nước. 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. Thực tế hình thức này đã đạt được một số thành quả làm đổi mới bộ mặt của nhiều địa phương, nhưng trong quá trình thực hiện còn tồn tại việc giá đất không cụ thể, thanh toán tiền không chặt chẽ. Để khắc phục những tồn tại đó, Nhà nước đã thay đổi dùng cơ chế lấy quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất.

Có thể khẳng định việc đấu giá quyền sử dụng đất trong nền kinh tế thị trường đã đóng vai trò quan trọng trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của Nhà nước ta trong những năm qua. Với vai trò đó, cùng với Hiến pháp năm 2013 khẳng định: “Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật” (khoản 1 Điều 54), “Quyền sử dụng đất được Nhà nước bảo hộ” (khoản 2 Điều 54) điều đó thể hiện rõ quan điểm nhất quán của Nhà nước là bảo vệ quyền sử dụng đất của công dân vừa tạo cơ sở pháp lý vững