

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

---



**LÊ THỊ HẢO**

**NGHIÊN CỨU YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC  
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI HUYỆN VĨNH TƯỜNG, TỈNH VĨNH PHÚC**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Thái Nguyên - 2020**

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

---



**LÊ THỊ HẢO**

**NGHIÊN CỨU YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC  
ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TẠI HUYỆN VĨNH TƯỜNG, TỈNH VĨNH PHÚC**

**Ngành: Quản lý đất đai**

**Mã số: 8.85.01.03**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**Người hướng dẫn khoa học: GS.TS. Nguyễn Thế Đặng**

**Thái Nguyên - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu riêng của tôi. Các số liệu, kết quả nghiên cứu nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kì công trình nào.

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

**Tác giả luận văn**

**Lê Thị Hảo**

## LỜI CẢM ƠN

Trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện thuận lợi nhất, những ý kiến đóng góp và những lời chỉ bảo quý báu của tập thể, cá nhân trong và ngoài Trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Đầu tiên tôi xin chân thành cảm ơn sâu sắc GS.TS. Nguyễn Thế Đặng là người trực tiếp hướng dẫn, giúp đỡ tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và hoàn thành luận văn. Tôi xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ nhiệt tình của Lãnh đạo, công chức, viên chức Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Vĩnh Tường, các cơ quan ban ngành khác có liên quan đã tạo điều kiện cho tôi thu thập số liệu, những thông tin cần thiết để thực hiện luận văn này.

Tôi xin được bày tỏ lòng cảm ơn chân thành và sâu sắc tới sự giúp đỡ tận tình, quý báu đó.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Tác giả luận văn**

**Lê Thị Hảo**

## MỤC LỤC

LỜI CAM ĐOAN .....	i
LỜI CẢM ƠN .....	ii
MỤC LỤC .....	iii
DANH MỤC VIẾT TẮT .....	vi
DANH MỤC CÁC BẢNG.....	vii
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	3
3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....	3
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	3
3.2. Ý nghĩa thực tiễn của đề tài.....	3
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Cơ sở khoa học của đề tài .....	4
1.1.1. Khái niệm và vai trò của công tác đấu giá QSD đất .....	4
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.....	12
1.2. Cơ sở pháp lý của đề tài .....	14
1.3. Tổng quan kết quả nghiên cứu và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất .....	15
1.3.1. Tổng quan công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	15
1.3.2. Một số nghiên cứu liên quan đến đề tài .....	22
1.4. Đánh giá chung từ nghiên cứu tổng quan và hướng nghiên cứu của đề tài .....	24
<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>25</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	25
2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....	25
2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....	25
2.2. Địa điểm và thời gian nghiên cứu .....	25

2.3. Nội dung nghiên cứu.....	25
2.3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của huyện Vĩnh Tường tác động đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	25
2.3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường ....	25
2.3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	25
2.3.4. Kết quả khảo sát của người dân và cán bộ và tính hiệu quả của hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất huyện Vĩnh Tường.....	26
2.3.5. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất và giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường.....	26
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	26
2.4.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp .....	26
2.4.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	26
2.4.3. Phương pháp xử lý số liệu.....	27
2.4.4. Phương pháp so sánh.....	27
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>28</b>
3.1. Đánh giá thực trạng sử dụng và quản lý đất đai của huyện Vĩnh Tường tác động đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	28
3.1.1. Thực trạng sử dụng đất.....	28
3.1.2. Thực trạng công tác quản lý đất đai .....	30
3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường.....	36
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất .....	36
3.2.2. Đánh giá quy trình thực hiện đấu giá QSD đất tại huyện Vĩnh Tường .....	38
3.2.3. Thực trạng kết quả đấu giá QSD đất.....	44
3.2.4. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường .....	46
3.3. Một số yếu tố ảnh hưởng đến công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường .....	48
3.3.1. Thị trường.....	48
3.3.2. Giá sàn và bước giá.....	49
3.3.3. Quy hoạch, mức độ đầu tư cơ sở hạ tầng và môi trường .....	54

3.3.4. Công tác cấp giấy chứng nhận QSD đất cho đối tượng trúng đấu giá QSD đất ....	54
3.4. Kết quả khảo sát của người dân và cán bộ về tính hiệu quả hoạt động của đấu giá QSD đất huyện Vĩnh Tường .....	55
3.4.1. Kết quả khảo sát ý kiến về qui trình thực hiện đấu giá QSD đất .....	55
3.4.2. Kết quả khảo sát tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSD đất .....	57
3.5. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá QSD đất và giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường.....	62
3.5.1. Đánh giá chung về hiệu quả công tác đấu giá QSD đất.....	62
3.5.2. Một số giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá QSD đất huyện Vĩnh Tường trong thời gian tới.....	64
<b>KẾT LUẬN VÀ ĐỀ NGHỊ .....</b>	<b>66</b>
1. Kết luận .....	66
2. Đề nghị .....	66
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>68</b>
<b>PHỤ LỤC</b>	

**DANH MỤC VIẾT TẮT**

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng Việt</b>
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐND	Hội đồng nhân dân
KT - XH	Kinh tế - xã hội
QSD	Quyền sử dụng
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và Môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
VPĐKĐ	Văn phòng đăng ký đất



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của huyện Vĩnh Tường.....	29
Bảng 3.2. Phí hồ sơ áp dụng cho đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc .....	41
Bảng 3.3. Thống kê đấu giá đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường từ 2015 - 2019 ....	44
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá đất trên địa bàn huyện Vĩnh Tường từ 2015 - 2019 .....	45
Bảng 3.5. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Vĩnh Tường từ năm 2015 đến năm 2019.....	46
Bảng 3.6. So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm năm 2015.....	50
Bảng 3.7. So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm năm 2016.....	50
Bảng 3.8. So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm năm 2017.....	51
Bảng 3.9. So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm năm 2018.....	52
Bảng 3.10. So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm năm 2019.....	53
Bảng 3.11. Tổng hợp tiến độ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các trường hợp trúng đấu giá QSD đất hàng năm.....	55
Bảng 3.12. Đánh giá của cán bộ về thực hiện quy chế đấu giá.....	56
Bảng 3.13. Đánh giá của người dân về thực hiện quy chế đấu giá.....	57
Bảng 3.14. Đánh giá của người dân về tính minh bạch các thông tin liên quan đến thửa đất .....	58
Bảng 3.15. 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.....	60
Bảng 3.16. Đánh giá về các tác nhân gây khó khăn trong quá trình đấu giá.....	61
Bảng 3.17. Đánh giá của người dân sau khi trúng đấu giá .....	62

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là thành phần quan trọng không thể thiếu của môi trường sống. Đất là tư liệu sản xuất đặc biệt, có vị trí cố định và số lượng luôn là không đổi, là địa bàn phân bố điểm dân cư, kinh tế, văn hoá, xã hội, an ninh, quốc phòng. Đất là tư liệu sản xuất đặc biệt mà không tư liệu sản xuất nào khác có thể so sánh được. Hàng ngàn thế hệ nhân dân ta đã phải đánh đổi cả xương máu, của cải để bảo vệ và giữ gìn đất đai cho Tổ quốc.

Đất đai là nguồn nội lực để phát triển kinh tế đất nước, là nền móng cho tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh, là tài sản đặc biệt có giá trị to lớn của các cá nhân, tổ chức, doanh nghiệp để đảm bảo trong huy động vốn, góp vốn bằng quyền sử dụng đất kêu gọi đầu tư trong nước và ngoài nước. Ngoài ra đất đai còn đóng góp nguồn tài chính lớn cơ bản cho Ngân sách Nhà nước để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng phát triển kinh tế cho đất nước.

Đất nước càng ngày càng phát triển, nhu cầu sinh hoạt của con người ngày càng cao, do vậy con người luôn tìm ra nhiều cách sử dụng đất sao cho hiệu quả, cùng với đó đất đai càng trở nên có giá trị. Ở nước ta từ lâu đất đai được coi là hàng hoá, ở những địa phương càng phát triển thì đất đai càng có giá trị kinh tế cao. Đi đôi với sự phát triển của nền kinh tế xã hội là quá trình hoàn thiện các cơ chế pháp lý, hành lang pháp luật đặc biệt là các chủ sử dụng đất đều nhận biết rõ vai trò, giá trị của đất đai trong nền kinh tế xã hội nên việc mua bán đất đai có nhiều yếu tố phức tạp, xuất hiện thị trường ngầm, bán đất trái thẩm quyền với giá thấp cho những người không có nhu cầu ở mà chỉ mua để đầu cơ, bán với giá cao còn thường xuyên xảy ra ở nhiều địa phương, điều này rõ ràng dẫn đến thất thoát nguồn thu cho ngân sách Nhà nước và là tiền đề để phát sinh tham nhũng trong quản lý đất đai.

Từ những năm 1993, Thủ tướng Chính phủ đã có chủ trương cho phép sử dụng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình phúc lợi xã hội. Tuy đã đạt được một số kết quả khả quan như làm thay đổi bộ mặt của nhiều địa phương, tạo điều kiện tốt cho việc sinh sống và hoạt động của nhân dân trong vùng,