

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NÔNG LÂM



**LƯƠNG CHIẾN PHƯƠNG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,  
TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017 -2019**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Thái Nguyên - 2020

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



**LƯƠNG CHIẾN PHƯƠNG**  
**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG**  
**ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ,**  
**TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2017 -2019**

**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: TS. Nguyễn Ngọc Anh**

**Thái Nguyên - 2020**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan rằng đề tài luận văn này là công trình nghiên cứu khoa học của riêng tôi. Các số liệu và kết quả nghiên cứu trong luận văn là hoàn toàn trung thực và chưa công bố dưới bất kỳ hình thức và bậc đào tạo nào. Mọi sự giúp đỡ cho việc thực hiện luận văn đã được cảm ơn, các thông tin trích dẫn trong luận văn đã được chỉ rõ nguồn gốc.

Thái Nguyên, tháng 10 năm 2020

**Tác giả luận văn**

**Lường Chiến Phương**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian nghiên cứu và thực hiện luận văn tôi được tỏ lòng biết ơn và cảm ơn chân thành tới:

- Khoa Quản lý Tài nguyên, phòng Đào tạo, Ban Giám hiệu - Trường Đại học Nông Lâm, cùng các thầy cô giáo, những người đã trang bị kiến thức cho tôi trong suốt quá trình học tập và nghiên cứu tại trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Với lòng biết ơn chân thành và sâu sắc nhất, tôi xin trân trọng cảm ơn thầy giáo - **TS. Nguyễn Ngọc Anh**, người đã trực tiếp chỉ bảo, hướng dẫn khoa học và nhiệt tình giúp đỡ tôi trong suốt quá trình nghiên cứu để hoàn thành luận văn này.

Tôi xin trân trọng gửi lời cảm ơn đến các đồng chí lãnh đạo cán bộ nơi tôi công tác đã tạo điều kiện cho tôi trong suốt quá trình học tập, nghiên cứu; cảm ơn Phòng Tài Nguyên và Môi trường, UBND thành phố Điện Biên Phủ, và các phòng ban trên địa bàn thành phố đã giúp đỡ tôi thu thập thông tin, số liệu trong suốt quá trình thực hiện nghiên cứu luận văn.

Xin chân thành cảm ơn tất các bạn bè, đồng nghiệp đã động viên, giúp đỡ nhiệt tình và đóng góp nhiều ý kiến quý báu để tôi hoàn thành luận văn này.

Do thời gian nghiên cứu có hạn, luận văn của tôi chắc chắn không thể tránh khỏi những sơ suất, thiếu sót, tôi rất mong nhận được sự đóng góp của các thầy, cô giáo, nhà khoa học cùng toàn thể bạn bè, đồng nghiệp.

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

Thái Nguyên, ngày      tháng      năm 2020

**Tác giả luận văn**

**Lường Chiến Phương**

## MỤC LỤC

<b>LỜI CAM ĐOAN .....</b>	<b>1</b>
<b>LỜI CẢM ƠN .....</b>	<b>ii</b>
<b>MỤC LỤC.....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>vi</b>
<b>DANH MỤC CÁC BẢNG .....</b>	<b>vii</b>
<b>MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
1. Tính cấp thiết của đề tài .....	1
2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài .....	2
3. Ý nghĩa của đề tài.....	2
3.1. Ý nghĩa khoa học .....	2
3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....	2
<b>Chương 1. TỔNG QUAN TÀI LIỆU .....</b>	<b>3</b>
1.1. Đất đai và thị trường bất động sản .....	3
1.1.1 Nhu cầu đất đai cho phát triển thị trường bất động sản .....	3
1.1.2. Các cơ chế tiếp cận đất đai của các dự án đầu tư.....	4
1.1.3. Phân tích ưu, nhược điểm của các cơ chế tiếp cận đất đai.....	5
1.2. Quá trình hình thành cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	6
1.2.1. Quá trình khai thác quỹ đất trong cơ chế giao đất tạo vốn đầu tư xây dựng CSHT ở Việt Nam.....	6
1.2.2. Chủ trương đấu giá đất được hình thành.....	10
1.2.3. Quy định về đấu giá đất theo Luật đất đai 2003 và theo luật đất đai 2013.....	11
1.2.4. Đặc điểm của giá đất hình thành từ đấu giá quyền sử dụng đất.....	17
1.3. Quá trình chuyển đổi đất đai để thực hiện các dự án đầu tư ở nước ta những năm qua.....	23
1.3.1. Đánh giá chung về việc thực hiện các cơ chế tiếp cận đất đai của nhà đầu tư .....	23
1.3.2. Cơ chế tiếp cận đất đai chủ yếu đang được áp dụng trong thực tế .....	24
1.5. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất trên Thế giới và ở Việt Nam.....	28
1.5.1. Khái quát về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số nước.....	28

1.5.2. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam .....	33
<b>Chương 2. NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....</b>	<b>40</b>
2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....	40
2.2. Nội dung nghiên cứu .....	40
2.2.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ	40
2.2.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ trong những năm qua.....	40
2.2.3. Tìm hiểu đấu giá tại một số phường trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ qua các năm 2017 - 2019 .....	41
2.2.4. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	41
2.2.5. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua ý kiến người tham gia đấu giá và cán bộ chuyên môn trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017-2019. ....	41
2.2.6. Những tồn tại và đề xuất về công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	41
2.3. Phương pháp nghiên cứu.....	41
2.3.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp.....	41
2.4.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu.....	42
2.4.3. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp.....	42
2.4.4. Phương pháp thống kê, phân tích, xử lý số liệu.....	43
2.4.5. Phương pháp so sánh.....	43
2.3.6. Phương pháp chuyên gia.....	43
<b>Chương 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN .....</b>	<b>44</b>
3.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ ...	44
3.1.1. Tình hình quản lý nhà nước về đất đai.....	44
3.1.2. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ.....	50
3.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ qua các năm 2017 – 2019.....	53
3.2.1. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất .....	53
3.2.2. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất .....	62

3.3. Tìm hiểu đấu giá quyền sử dụng đất tại một số phường trên địa thành phố Điện Biên Phủ giai đoạn 2017-2019.....	62
3.3.1. Đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Noong Bua từ năm 2017 - 2019 .....	62
3.3.2. Đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Him Lam từ năm 2017 – 2019.....	65
3.3.3. Đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Tân Thanh từ năm 2017 – 2019.....	67
3.4. Những hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	69
3.4.1. Hiệu quả về kinh tế .....	69
3.4.2. Hiệu quả về xã hội.....	71
3.4.3. Hiệu quả trong công tác quản lý và sử dụng đất đai .....	71
3.5. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua ý kiến người tham gia đấu giá và cán bộ chuyên môn trên địa bàn thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên giai đoạn 2017-2019. ....	72
3.5.1. Đánh giá của cán bộ về công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	72
3.5.2. Đánh giá của người tham gia đấu giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn nghiên cứu .....	76
3.6. Những tồn tại và đề xuất về công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	80
3.6.1. Những tồn tại.....	80
3.6.2. Một số đề xuất về công tác đấu giá quyền sử dụng đất .....	81
<b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>83</b>
1. KẾT LUẬN.....	83
2. KIẾN NGHỊ .....	84
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>85</b>

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

BĐS	Bất động sản
BTC	Bộ tài chính
CP	Chính Phủ
CSHT	Cơ sở hạ tầng
ĐGD	Đấu giá đất
HQ	Quốc hội
HĐND	Hội đồng nhân dân
KT – XH	Kinh tế xã hội
NQ	Nghị Quyết
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
UBND	Ủy ban nhân dân
XD	Xây dựng



## DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 3.1: Biên động đất đai theo mục đích sử dụng đất năm 2017-2019 .....	51
Bảng 3.2. Kết quả đấu giá QSD đất tại Phường Noong Bua -thành phố Điện Biên Phủ từ 2017-2019.....	63
Bảng 3.3. Kết quả đấu giá QSD đất tại phường Him Lam - thành phố Điện Biên Phủ.....	66
Bảng 3.4. Kết quả đấu giá QSD đất tại phường Tân Thanh – thành phố Điện Biên Phủ.....	67
Bảng 3.5. Tổng hợp kết quả đấu giá QSDĐ của các phường trên địa bàn thành phố năm 2017-2019.....	68
Bảng 3.6. Đánh giá của cán bộ, viên chức về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại các phường .....	74
Bảng 3.7. Đánh giá của cán bộ, viên chức sau khi có dự án đấu giá.....	75
Bảng 3.8. Đánh giá của người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại các dự án nghiên cứu .....	78
Bảng 3.9. Đánh giá của người trúng đấu giá sau khi có dự án đấu giá.....	80

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên, tài sản quốc gia vô cùng quý báu, là nguồn nội lực để cây dựng và phát triển đất nước. Trong quá trình đổi mới, từ năm 1986 đến nay, Đảng và Nhà nước đã đặc biệt quan tâm đến vấn đề quản lý đất đai, Luật Đất đai 1988 là một trong những sắc luật đầu tiên được ban hành trong thời kỳ đổi mới và không ngừng được hoàn thiện: Luật Đất đai 1993, 1998, 2001, 2003, 2013 đã đáp ứng yêu cầu chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung sang nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa, đẩy mạnh công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Chính sách pháp luật về đất đai của Đảng và Nhà nước ta luôn đổi mới hoàn thiện để phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nhằm phát huy mọi tiềm năng và tiềm lực vốn có của đất đai phục vụ quá trình phát triển đất nước. cũng đã nêu rõ “Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại bất động sản; Để phát huy được 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. Hình thức này trong thực tế đã đạt được một số thành quả làm thay đổi bộ mặt của một số địa phương, nhưng trong quá trình thực hiện đã bộc lộ một số tồn tại như việc định giá các khu đất dùng để thanh toán chưa có cơ sở, việc giao đất thanh toán tiến hành không chặt chẽ.

Để khắc phục những tồn tại đó trong những năm gần đây Nhà nước đã thay đổi cơ chế đối với việc dùng quỹ đất tạo vốn XD cơ sở hạ tầng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá QSDĐ. Công tác đấu giá QSDĐ đã thực sự là một hướng đi mới cho thị trường BĐS. Giá đất quy định và giá đất theo thị trường đã xích lại gần nhau hơn thông qua việc đấu giá QSDĐ.

Công tác đấu giá QSDĐ tại một số dự án ở thành phố Điện Biên Phủ - tỉnh Điện Biên trong những năm qua cho thấy nhiều phiên đấu giá đã đem lại hiệu quả cao về mặt kinh tế. Tuy nhiên, việc khai thác quỹ đất hiện trạng như thế nào để đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và các chủ đầu tư mà vẫn tạo động lực