

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

---



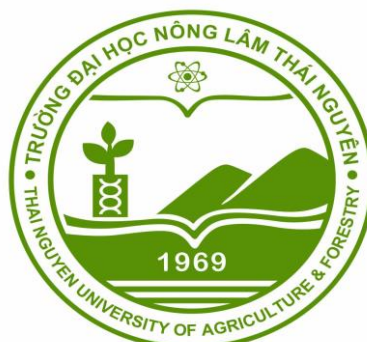
**TRẦN THỊ THU TRANG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI TỈNH YÊN BÁI**

**LUẬN VĂN THẠC SĨ QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

**THÁI NGUYÊN – 2019**

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



**TRẦN THỊ THU TRANG**

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT  
TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ YÊN BÁI 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. NGUYỄN NGỌC NÔNG**

**THÁI NGUYÊN - 2019**

## **LỜI CAM ĐOAN**

Tôi xin cam đoan đây là đề tài nghiên cứu của riêng tôi, các số liệu và kết quả sử dụng để nghiên cứu viết luận văn là trung thực và chưa được sử dụng để bảo vệ học vị nào, mọi trích dẫn trong luận văn đều được chỉ rõ nguồn gốc rõ ràng.

**Tác giả luận văn**

**Trần Thị Thu Trang**

## LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian thực tập và nghiên cứu đề tài, tôi đã nhận được sự giúp đỡ, những ý kiến đóng góp, chỉ bảo quý báu của các Thầy, cô Khoa Quản lý Tài nguyên và Phòng đào tạo, trường Đại học Nông Lâm Thái Nguyên.

Để có được kết quả nghiên cứu này, ngoài sự cố gắng và nỗ lực của bản thân, tôi có nhận được sự hướng dẫn chu đáo, tận tình của thầy giáo **PGS.TS. Nguyễn Ngọc Nông**, là người hướng dẫn trực tiếp tôi trong suốt thời gian nghiên cứu đề tài và viết luận văn.

Tôi cũng nhận được sự giúp đỡ, tạo điều kiện của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Yên Bái và các anh, chị em, bạn bè đồng nghiệp, sự động viên, tạo mọi điều kiện về vật chất, tinh thần của gia đình và người thân.

***Tôi xin chân thành cảm ơn!***

*Thái Nguyên, ngày tháng năm 2019*

**Tác giả luận văn**

**Trần Thị Thu Trang**

## MỤC LỤC

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| LỜI CAM ĐOAN .....                                                                                 | i         |
| LỜI CẢM ƠN .....                                                                                   | ii        |
| MỤC LỤC.....                                                                                       | iii       |
| DANH MỤC CÁC BẢNG.....                                                                             | vii       |
| <b>ĐẶT VẤN ĐỀ .....</b>                                                                            | <b>1</b>  |
| 1. Tính cấp thiết của đề tài .....                                                                 | 1         |
| 2. Mục tiêu của đề tài .....                                                                       | 2         |
| 3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài .....                                                  | 2         |
| 3.1. Ý nghĩa khoa học .....                                                                        | 2         |
| 3.2. Ý nghĩa thực tiễn.....                                                                        | 3         |
| <b>CHƯƠNG I. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU .....</b>                                             | <b>4</b>  |
| 1.1. Cơ sở lý luận về đề tài.....                                                                  | 4         |
| 1.1.1. Khái niệm đất đai và quyền sử dụng đất.....                                                 | 4         |
| 1.1.2. Giá đất và cơ sở khoa học xác định giá đất.....                                             | 5         |
| 1.1.3. Đấu giá quyền sử dụng đất.....                                                              | 8         |
| 1.2. Cơ sở pháp lý về đề tài.....                                                                  | 13        |
| 1.3. Cơ sở thực tiễn về đề tài.....                                                                | 16        |
| 1.3.1. Đấu giá đất tại một số nước trên thế giới.....                                              | 16        |
| 1.3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số thành phố lớn<br>của Việt Nam..... | 20        |
| 1.3.3. Tổng quan kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Yên Bái .....                 | 22        |
| <b>CHƯƠNG II. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP<br/>NGHIÊN CỨU .....</b>                          | <b>30</b> |
| 2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu.....                                                          | 30        |
| 2.1.1. Đối tượng nghiên cứu.....                                                                   | 30        |
| 2.1.2. Phạm vi nghiên cứu.....                                                                     | 30        |
| 2.2. Nội dung nghiên cứu .....                                                                     | 30        |

|                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....                 | 30        |
| 2.2.2. Đánh giá kết quả đấu giá QSD đất của 4 quỹ đất nghiên cứu tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....                         | 31        |
| 2.2.3. Đánh giá công tác ĐG QSD đất thông qua khảo sát cán bộ và người dân .....                                                   | 31        |
| 2.2.4. Đánh giá hiệu quả và hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái.....                              | 31        |
| 2.2.5. Đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái .....    | 31        |
| 2.3. Phương pháp nghiên cứu.....                                                                                                   | 31        |
| 2.3.1. Phương pháp điều tra thu thập số liệu.....                                                                                  | 31        |
| 2.3.2. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu .....                                                                         | 32        |
| 2.3.3. Phương pháp chuyên gia .....                                                                                                | 32        |
| <b>CHƯƠNG III. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN .....</b>                                                                                      | <b>33</b> |
| 3.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình quản lý, sử dụng đất của thành phố Yên Bái.....                             | 33        |
| 3.1.1. Điều kiện tự nhiên.....                                                                                                     | 33        |
| 3.1.2. Thực trạng phát triển kinh tế - xã hội.....                                                                                 | 36        |
| 3.1.3. Tình hình quản lý và sử dụng đất trên địa bàn thành phố Yên Bái .....                                                       | 41        |
| 3.2. Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của 4 quỹ đất nghiên cứu tại thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái .....                 | 45        |
| 3.2.1. Tóm tắt các quỹ đất nghiên cứu .....                                                                                        | 45        |
| 3.2.2. Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái .....                                                               | 46        |
| 3.2.3. Thực trạng và kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 4 quỹ đất đã đấu giá trên địa bàn thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái ..... | 50        |
| 3.3. Đánh giá công tác đấu giá QSD đất thông qua khảo sát cán bộ và người dân ..                                                   | 65        |
| 3.3.1. Đối với cán bộ .....                                                                                                        | 65        |
| 3.3.2. Đối với người dân tham gia đấu giá.....                                                                                     | 66        |
| 3.4. Đánh giá hiệu quả và hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái.....                                | 68        |

|                                                                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4.1. Hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái.....                                             | 68        |
| 3.4.2. Hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái. ....                                             | 72        |
| 3.5. Đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Yên Bái. .... | 72        |
| 3.5.1. Giải pháp về chính sách Nhà nước.....                                                                                  | 72        |
| 3.5.2. Giải pháp về kỹ thuật .....                                                                                            | 73        |
| 3.5.3. Giải pháp về cơ chế tài chính .....                                                                                    | 74        |
| <b>KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....                                                                                            | <b>75</b> |
| 1. Kết luận. ....                                                                                                             | 75        |
| 2. Kiến nghị. ....                                                                                                            | 76        |
| <b>TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>                                                                                                     |           |

**DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT**

| <b>T</b> | <b>Chữ viết tắt</b> | <b>Chữ viết đầy đủ</b> |
|----------|---------------------|------------------------|
| 1.       | BĐS                 | Bất động sản           |
| 2.       | CP                  | Chính Phủ              |
| 3.       | NĐ                  | Nghị định              |
| 4.       | QĐ                  | Quyết định             |
| 5.       | QH                  | Quy hoạch              |
| 6.       | QSĐĐ                | Quyền sử dụng đất      |
| 7.       | UBND                | Ủy ban nhân dân        |
| 8.       | VPĐK                | Văn phòng đăng ký      |



## DANH MỤC CÁC BẢNG

|                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bảng 3.1: Hiện trạng phân bố dân cư, lao động năm 2018.....                                                                                                      | 38 |
| Bảng 3.2: Hiện trạng sử dụng đất năm 2018.....                                                                                                                   | 42 |
| Bảng 3.3: Tình hình biến động đất đai của thành phố Yên Bái giai đoạn 2012 - 2018.....                                                                           | 44 |
| Bảng 3.4: Khái quát đặc điểm các dự án.....                                                                                                                      | 45 |
| Bảng 3.5: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ tại Tổ 36, phường<br>Đông Tâm, thành phố Yên Bái .....                                           | 52 |
| Bảng 3.6. Danh sách các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất<br>thương mại dịch vụ tại Tổ 36, phường Đông Tâm, thành phố Yên Bái .....  | 53 |
| Bảng 3.7: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc Tổ 12a, 36a phường<br>Yên Thịnh, thành phố Yên Bái. ....                                          | 55 |
| Bảng 3.8: Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại<br>đô thị thuộc Tổ 12a, 36a phường Yên Thịnh, thành phố Yên Bái.....          | 56 |
| Bảng 3.9: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc Tổ dân phố Nam<br>Thọ, phường Nam Cường, thành phố Yên Bái. ....                                  | 59 |
| Bảng 3.10: Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở<br>tại đô thị thuộc Tổ dân phố Nam Thọ, phường Nam Cường, thành phố Yên Bái. ... | 60 |
| Bảng 3.11: Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại đô thị thuộc Tổ 21, phường<br>Nguyễn Phúc, thành phố Yên Bái.....                                             | 63 |
| Bảng 3.12: Danh sách các hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất<br>thuộc Tổ 21, phường Nguyễn Phúc, thành phố Yên Bái. ....                        | 64 |
| Bảng 3.13: Sự hiểu biết của cán bộ tổ chức đấu giá về đấu giá QSD đất.....                                                                                       | 65 |
| Bảng 3.14: Sự hiểu biết của người tham gia đấu giá QSD đất .....                                                                                                 | 66 |
| Bảng 3.15: Chênh lệch giá đất giữa giá quy định và giá trúng đấu giá .....                                                                                       | 69 |

## ĐẤT VẤN ĐỀ

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

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). Theo đó, đất đai là nguồn tài nguyên thiên nhiên, một loại tài sản - hàng hóa đặc biệt không do con người tạo ra, là tư liệu sản xuất, nguồn vốn quý giá của quốc gia và của người sử dụng đất. Thực tế đã chứng minh rằng, nguồn tài nguyên đất đai đã mang lại những lợi ích to lớn cho Nhà nước, người sử dụng, doanh nghiệp và cho toàn xã hội. Trong đó, quan hệ đấu giá quyền sử dụng đất có vai trò vô cùng quan trọng cho sự ổn định, phát triển bền vững và thịnh vượng của nền kinh tế quốc dân.

Trong những năm qua, do hạn chế trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, hoạt động giao đất, cho thuê đất ở hầu hết các địa phương diễn ra có lúc đã vượt tầm kiểm soát của các cơ quan nhà nước gây thất thoát quỹ đất, ảnh hưởng và tác động xấu đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Giá đất do Nhà nước quy định để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất thấp hơn nhiều so với giá thực tế trên thị trường, đã tạo sự chênh lệch giữa hai loại giá. Đây là những nguyên nhân cơ bản làm thất thoát nguồn thu rất lớn cho ngân sách. Để khắc phục tình trạng trên, Nhà nước chủ trương thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đã được quy định trong Luật Đất đai năm 2003 và tiếp tục quy định tại Luật Đất đai năm 2013, thì việc bán đấu giá quyền sử dụng đất so với trước đây đã được nhân rộng trong phạm vi cả nước tạo ra hướng đi mới phù hợp với cơ chế thị trường cho công tác giao đất, cho thuê đất, từng bước khắc phục những hạn chế trong việc Nhà nước giao đất, cho thuê đất trong nhiều năm qua.

Qua thực tế triển khai trên cơ sở nguyên tắc cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá, người trả giá cao nhất sẽ là người nhận được quyền sử dụng đất. Việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại các tỉnh, thành phố trong cả nước đã tạo ra nguồn thu lớn cho ngân sách; tạo vốn để đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng như hệ thống đường giao thông, trường học, bệnh