

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

## BÁO CÁO TỔNG HỢP

ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ NHÂN VĂN  
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024

NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP HOÀN  
THIỆN CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA  
BÀN HUYỆN BẢO YÊN, TỈNH LÀO CAI

MÃ SỐ: 13.01.24.M.08

Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Chủ nhiệm đề tài: ThS. Nguyễn Thị Huệ

Hà Nội – Năm 2024

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
TRƯỜNG ĐẠI HỌC TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG HÀ NỘI

**BÁO CÁO TỔNG HỢP**

**ĐỀ TÀI KHOA HỌC VÀ NHÂN VĂN  
CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**NGHIÊN CỨU THỰC TRẠNG VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP HOÀN  
THIỆN CÔNG TÁC ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA  
BÀN HUYỆN BẢO YÊN, TỈNH LÀO CAI**

MÃ SỐ: 13.01.24.M.08

Chủ nhiệm đề tài

Nguyễn Thị Huệ

Trường Đại học  
Tài nguyên và Môi trường Hà Nội  
KT. HIỆU TRƯỞNG  
PHÓ HIỆU TRƯỞNG



Lê Thị Trinh

# THÔNG TIN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

## 1. Thông tin chung:

- Tên đề tài: Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai
- Mã số: 13.01.24.M.08
- Chủ nhiệm đề tài: ThS. Nguyễn Thị Huệ
- Tổ chức chủ trì: Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội
- Thời gian thực hiện: năm 2024

## 2. Mục tiêu:

- Nghiên cứu thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

## 3. Tính mới và sáng tạo:

Đề tài đã đánh giá được thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Từ kết quả nghiên cứu thực tiễn, đề tài chỉ ra những ưu điểm và những tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở và đề xuất hệ thống giải pháp cụ thể nhằm tháo gỡ những tồn tại trên và hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

## 4. Kết quả nghiên cứu:

- Tổng quan về vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất và đấu giá quyền sử dụng đất ở;
- Khái quát về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2021 – 2023 trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với công tác đấu giá trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

## 5. Sản phẩm: Sản phẩm chính của Đề tài: :

- 01 bài báo đăng trên tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường (tiếng anh);
- 01 Báo cáo tóm tắt;
- 01 Báo cáo tổng hợp đề tài.

## 6. Phương thức chuyển giao, địa chỉ ứng dụng, tác động và lợi ích mang lại của kết quả nghiên cứu:

- Kết quả của đề tài sẽ được chuyển giao toàn bộ cho bộ môn Quản lý đất đai và bất động sản thuộc khoa Quản lý đất đai, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường

Hà Nội để phục vụ cho việc đào tạo;

- Sản phẩm của đề tài sẽ được chuyển toàn bộ cho Trung tâm thư viện và công nghệ thông tin để lưu trữ và làm tài liệu tham khảo cho cán bộ giảng viên và người học.

## INFORMATION ON RESEARCH RESULTS

### 1. General information:

- Project title: Research the current situation and propose solutions to improve the auction of land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province
- Code: 13.01.24.M.08
- Project leader: MSc. Nguyen Thi Hue
- Host organization: Hanoi University of Natural Resources and Environment
- Implementation time: 2024

### 2. Objective:

- Research the current status of land use rights auction work on the satisfaction level of residential land use rights auction participants with the land use rights auction work in Bao Yen district, Lao Cai province;
- Proposing solutions to complete the auction of land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province.

### 3. Novelty and creativity:

The project has evaluated the current status of land use rights auctions in Bao Ye district, Lao Cai province. Evaluate the level of satisfaction of auction participants with the auction of land use rights. From the results of practical research, the topic points out the advantages and shortcomings in the work of auctioning residential land use rights and proposes a system of specific solutions to remove the above shortcomings and perfect the work. auction of land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province.

### 4. Research results:

- Overview of the issue of land use rights auctions and residential land use rights auctions;
- Overview of natural, economic and social conditions in Bao Yen district, Lao Cai province;
- Assess the current status of land use rights auctions in the period 2021 - 2023 in Bao Yen district, Lao Cai province;
- Assess the level of satisfaction of auction participants of residential land use rights with the auction work in Bao Yen district, Lao Cai province;
- Proposing solutions to complete the auction of land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province.

### 5. Product: Main products of the Project: :

- 01 article published in the journal Natural Resources and Environmental Science (English);
- 01 Summary report;
- 01 Report summarizing the topic.

6. Transfer method, application address, impact and benefits of research results:

- The results of the project will be transferred entirely to the Land and Real Estate Management Department of the Faculty of Land Management, Hanoi University of Natural Resources and Environment to serve training;

- All products of the project will be transferred to the Center for Library and Information Technology to store and serve as reference materials for lecturers and learners.

## DANH MỤC VIẾT TẮT

<b>Từ viết tắt</b>	<b>Nghĩa tiếng việt</b>
CSHT	Cơ sở hạ tầng
KT - XH	Kinh tế - xã hội
MCL	Mức chênh lệch
QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
SDĐ	Sử dụng đất
TN&MT	Tài nguyên và môi trường
UBND	Ủy ban nhân dân
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
QSD	Quyền sử dụng
HĐND	Hội đồng nhân dân
KH	Kế hoạch
CK	Cùng kì

## MỤC LỤC

CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU.....	3
1.1. Cơ sở lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất.....	3
1.1.1 Một số khái niệm.....	3
1.1.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.....	4
1.1.3. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành.....	5
1.1.4. Thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.....	5
1.1.5. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.....	7
1.1.6. Giá khởi điểm, hình thức và trình tự đấu giá quyền sử dụng đất.....	9
1.1.7 Vai trò của công tác đấu giá quyền sử dụng đất đối với quản lý sử dụng đất đai.....	11
1.2. Cơ sở pháp lý của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.....	13
1.3 Cơ sở thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất.....	14
1.3.1. <i>Đấu giá quyền sử dụng (quyền sử dụng) đất tại một số nước trên thế giới.....</i>	14
<u>1.3.1.1. <i>Đấu giá đất tại Pháp.....</i></u>	14
<u>1.3.1.2. <i>Đấu giá đất tại Trung Quốc.....</i></u>	15
<u>1.3.1.3. <i>Đấu giá đất tại Nhật Bản.....</i></u>	16
1.3.2. <i>Đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam.....</i>	17
CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU.....	20
2.1. Đối tượng nghiên cứu.....	20
2.2. Phạm vi nghiên cứu.....	20
2.3. Nội dung nghiên cứu.....	20
2.4. Phương pháp nghiên cứu.....	20
2.4.1. <i>Phương pháp điều tra tài liệu, số liệu thứ cấp.....</i>	20
2.4.2. <i>Phương pháp điều tra tài liệu, số liệu sơ cấp.....</i>	20
2.4.3. <i>Phương pháp tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu.....</i>	21
2.4.4. <i>Phương pháp so sánh.....</i>	22
CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU.....	23
3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bảo Yên.....	23
3.1.1. <i>Điều kiện tự nhiên.....</i>	23
3.1.2. <i>Điều kiện kinh tế - xã hội.....</i>	25
3.1.3. <i>Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường.....</i>	32
3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.....	33
3.3. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện bảo yên tỉnh Lào Cai.....	41
3.3.1. <i>Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện bảo yên tỉnh Lào Cai giai đoạn 2021 - 2023.....</i>	41
3.3.2. <i>Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng tại huyện Bảo Yên.....</i>	42
3.4. Đánh giá mức độ hài lòng về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.....	44
3.4.1. <i>Đánh giá về Thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở.....</i>	44



3.4.2. Đánh giá về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận.....	45
3.4.3. Đánh giá về cán bộ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất.....	46
3.4.4. Đánh giá mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở.....	46
3.5. Đánh giá chung .....	48
3.5.1. Ưu điểm .....	48
3.5.2. Tồn tại.....	48
3.6. Giải pháp hoàn thiện đấu giá QSDĐ .....	48
3.6.1. Tăng cường khả năng tiếp cận thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất.....	48
3.6.2. Tăng khả năng đấu giá thành công quyền sử dụng đất ở của người dân có nhu cầu....	49
3.6.3. Giải pháp chính sách chống đầu cơ đất đai .....	49
KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ .....	50
1. KẾT LUẬN .....	50
2. KIẾN NGHỊ.....	50

## MỞ ĐẦU

### 1. Tính cấp thiết của đề tài

Đấu giá đất đai là việc trao quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất cho các đối tượng có nhu cầu thông qua hình thức trả giá đất đai. Nhiều quốc gia trên thế giới đã sử dụng hình thức đấu giá đất đai để phân phối các loại đất cho người sử dụng, điều đó được làm rõ trong các nghiên cứu của Jindal và cộng sự vào năm 2013; Leimona & Carrasco năm 2017; Kvartiuk và cộng sự năm 2022; Myrna năm 2023 [1-4]. Tại Việt Nam, Hiến pháp năm 2013 quy định, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [5] nên đấu giá đất đai chính là đấu giá quyền sử dụng đất. Đây là việc cấp có thẩm quyền tại địa phương tổ chức bán đấu giá công khai những khu đất để lấy nguồn vốn thực hiện những mục đích khác tại địa phương theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản và thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia [6] hoặc có thể hiểu đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất ở nói riêng chính là hình thức trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất một cách công khai và người được trao quyền sử dụng đất là người đưa ra mức giá cao nhất, duy nhất [7]. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở được triển khai dựa theo giá đất ở thị trường có vai trò quan trọng đối với người sử dụng đất và thị trường bất động sản. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất giúp Nhà nước huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế. Qua đó, góp phần tạo lập sự ổn định, sự minh bạch, công bằng xã hội trong hoạt động giao đất, cho thuê đất, đảm bảo lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất [8].

Huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai là cửa ngõ phía đông của tỉnh Lào Cai, cách thành phố Lào Cai 75 km, cách Hà Nội 263 km. Có diện tích tự nhiên 818,34 km<sup>2</sup>. Bảo Yên với nhiều lợi thế để phát triển du lịch. Huyện đã và đang khai thác tiềm năng, tạo đột phá trong phát triển kinh tế từ ngành “công nghiệp không khói”. Những năm gần đây, huyện đã chú trọng đầu tư quy hoạch đất đai nhằm mục đích phát triển toàn diện kinh tế, chính trị, xã hội. Chính vì thế, công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện đặc biệt được chú trọng nhằm mục đích vừa huy động nguồn lực đất đai vừa đưa đất đai vào sử dụng một cách hợp lý. Tuy nhiên, hiện nay việc đấu giá quyền sử dụng đất cũng còn gặp không ít khó khăn về quy trình, thủ tục thực hiện và còn một số tồn tại

trong xác định giá sàn của các thửa đất, tình trạng đầu cơ đất đai trong đấu giá vẫn còn xảy ra. Mặt khác, công tác quản lý sử dụng đất sau đấu giá chưa chặt chẽ dẫn đến chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng của người trúng đấu giá, chậm xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt. Vì vậy, tác giả đã thực hiện nghiên cứu: **“Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai”** để trả lời cho những câu hỏi: **“Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên có những thuận lợi và khó khăn gì? Nguyên nhân của những khó khăn đó là gì? và Giải pháp nào để hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Bảo Yên?”**.

## **2. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài**

- Nghiên cứu thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở, đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở và mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;

- Đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

## **3. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn đề tài**

### **3.1. Ý nghĩa khoa học**

Đề tài góp phần hệ thống hoá cơ sở khoa học, cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất ở nói riêng.

### **3.2. Ý nghĩa thực tiễn**

Kết quả nghiên cứu của đề tài được dùng làm tài liệu tham khảo cho giảng viên và sinh viên ngành Quản lý đất đai, ngành Bất động sản trong hoạt động giảng dạy và học tập. Ngoài ra, kết quả nghiên cứu có thể dùng để tham khảo cho nghiên cứu đánh giá về đấu giá quyền sử dụng đất cho các địa phương tương tự khác.

## CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN CÁC VẤN ĐỀ CẦN NGHIÊN CỨU

### 1.1. Cơ sở lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất

#### 1.1.1 Một số khái niệm

##### 1.1.1.1. Quyền sử dụng đất

Tại Việt Nam Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý [5]. Chính vì thế, người dân chỉ có quyền sử dụng đất đai mà không có quyền sở hữu đất đai. Nhà nước công nhận QSDĐ cho cá nhân, tổ chức, hộ gia đình, cơ sở tôn giáo thông qua quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc hợp đồng cho thuê đất giữa Nhà nước với bên có nhu cầu sử dụng hoặc công nhận QSDĐ đối với người đang sử dụng đất ổn định lâu dài [9]. Có thể hiểu các giao dịch liên quan đến đất đai trên thị trường như mua, bán, cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, góp vốn... là các giao dịch về quyền sử dụng đất. Như vậy, quyền sử dụng đất chính là quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, góp vốn, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền được khai thác các thuộc tính, công dụng của đất, quyền được hưởng những thành quả lao động kết quả đầu tư trên đất và các quyền khác theo quy định của pháp luật của các chủ thể sử dụng đất.

##### 1.1.1.2. Giá trị quyền sử dụng đất

Đất đai là tài sản có giá trị. Theo quy định của Luật Đất đai 2024, giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Như vậy khi nói đến giá trị đất đai chính là nói đến giá trị quyền sử dụng đất. Hay quyền sử dụng đất cũng chính là tài sản có giá trị được tính bằng tiền và có thể chuyển giao trong giao dịch Dân sự [9]

Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định (Luật đất đai 2024), có thể hiểu giá trị quyền sử dụng đất phụ thuộc vào đặc điểm diện tích, hình thể, vị trí và phụ thuộc vào các loại giao dịch khác nhau. Hai thửa đất có đặc điểm cá biệt tương đồng, giá trị quyền sử dụng đất chưa hẳn đã tương đồng. Như vậy, mỗi thửa sẽ có giá trị quyền sử dụng đất khác nhau.

##### 1.1.1.3. Đấu giá

Đấu giá là một quá trình mua và bán bằng cách đưa ra món hàng cần đấu giá, ra giá và sau đó bán món hàng cho người ra giá cao nhất [10]. Người tham gia trả giá

công khai với nhau, với mỗi giá đưa ra tiếp theo được yêu cầu cao hơn giá đưa ra trước đó. Nhà đấu giá có thể thông báo giá, các nhà thầu có thể tự gọi giá thầu của họ (hoặc có ủy quyền gọi ra giá thầu thay cho họ) hoặc giá thầu có thể được gửi qua phương tiện điện tử với giá thầu hiện tại cao nhất được hiển thị công khai [11-12].

#### *1.1.1.4. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất ở*

Vì đất đai cũng là tài sản có giá trị, nên đấu giá quyền sử dụng đất cũng chính là đấu giá tài sản đặc biệt. Tuy nhiên, hình thức đấu giá có phần khác hơn so với đấu giá các tài sản thông thường khác.

Đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất ở nói riêng là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công khai lựa chọn nhà đầu tư là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước thuộc mọi thành phần kinh tế có đủ điều kiện về vốn và khả năng đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật của dự án để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, nhằm tạo vốn đầu tư xây dựng công trình cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội.

Thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm cả đất ở, giúp Nhà nước tăng thu Ngân sách, từ đó có thêm kinh phí để đầu tư cho hạ tầng góp phần phát triển kinh tế- xã hội. Đồng thời, đây cũng một trong những căn cứ để Nhà nước điều chỉnh bảng giá đất.

### **1.1.2. Điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất**

#### *1.1.2.1 Đối với tổ chức*

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024;

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;
- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác;

- Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

#### *1.1.2.2 Đối với cá nhân*

Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 Luật Đất đai 2024;

- Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản trên. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

#### **1.1.3. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành**

Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành theo khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai 2024 bao gồm:

- Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

#### **1.1.4. Thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 229 Luật Đất đai 2024 như sau:

- Việc chuẩn bị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

- + Đơn vị đang được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- + Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá, gửi đến cơ quan có chức năng

quản lý đất đai đề trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá, trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

+ Căn cứ đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

+ Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai đề trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Người trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

+ Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

+ Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

+ Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

#### ***1.1.5. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất***

Theo quy định tại khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai 2024 thì việc chuẩn bị, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành thông qua 7 bước (Hình 1.1).



**Hình 1.1. Quy trình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất**

#### ***Bước 1. Thành lập hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất***

Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất là bước đầu tiên trong quy trình đấu giá quyền sử dụng đất. Căn cứ phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được duyệt; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo phương án đã được phê duyệt. Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất gồm những nội dung chính như sau:

- Tên, địa chỉ của đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất của đơn vị thực hiện;
- Vị trí, diện tích thửa đất đấu giá (trường hợp nhiều thửa đất thì lập phụ lục có hồ sơ đính kèm);



- Giá khởi điểm bán đấu giá;
- Thời gian, địa điểm thực hiện cuộc đấu giá;
- Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;
- Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá theo phương án đã được phê duyệt;
- Mức thu phí đăng ký tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước theo phương án đã được phê duyệt;
- Phương thức thu và xử lý tiền đăng ký tham gia đấu giá, tiền đặt trước, phương thức, mức thanh toán và giải quyết chi phí thực hiện cuộc bán đấu giá;
- Thời hạn, địa điểm và phương thức bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá;
- Quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc thực hiện hợp đồng.

***Bước 2: Xây dựng giá sàn dựa trên giá đất quy định của Nhà nước***

Giá sàn chính là căn cứ xác định giá khởi điểm. Giá khởi điểm cho vòng đấu thứ nhất do Hội đồng đấu giá quyết định căn cứ trên cơ sở giá sàn được UBND phường quyết định cho từng dự án cụ thể. Giá khởi điểm cho vòng đấu sau được xác định là mức giá cao nhất của vòng đấu trước đó

***Bước 3: Công bố công khai các lô đất, khu vực tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất***

Việc công bố công khai các lô đất và các thông tin về địa điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải được công bố, công khai rộng rãi trên các thông tin đại chúng như trang thông tin điện tử chính thống của UBND các cấp, trung tâm phát triển quỹ đất của huyện, hoặc dưới hình thức loa đài... ít nhất 03 lần.

***Bước 4: Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất***

Việc triển khai tổ chức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành trước thời điểm đấu giá là tối thiểu là 30 ngày.

***Bước 5: Tổ chức đấu giá công khai***

Tổ chức đấu giá QSDĐ phải niêm yết việc đấu giá tại trụ sở của tổ chức mình, nơi có các lô đất được đem đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá và UBND phường có các lô đất đấu giá, chậm nhất là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

***Bước 6: Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất***

Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày nhận bản giao hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường để trình Ủy ban nhân dân có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bao gồm các nội dung sau:

-Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp, phương thức địa điểm thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định công nhận;

-Tên, địa chỉ và số tài khoản tại kho bạc nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

-Thời hạn yêu cầu nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá.

-Thời hạn chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho cơ quan tài nguyên và môi trường;

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

### ***Bước 7: Lập thủ tục giao đất và cấp GCNQSD đất cho người trúng đấu giá***

Trong thời hạn không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất, chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

#### ***1.1.6. Giá khởi điểm, hình thức và trình tự đấu giá quyền sử dụng đất***

##### ***1.1.6.1. Giá khởi điểm***

Giá khởi điểm cho vòng đấu thứ nhất do Hội đồng đấu giá quyết định căn cứ trên cơ sở giá sàn được UBND phường quyết định cho từng dự án cụ thể. Giá khởi điểm cho vòng đấu sau được xác định là mức giá cao nhất của vòng đấu trước đó

Hội đồng đấu giá có quyền nâng giá khởi điểm trước khi tổ chức đấu giá, người đăng ký đấu giá nếu thấy không thỏa đáng thì có quyền từ chối tham gia đấu giá và được rút tiền đặt cọc đã nộp.

#### *1.1.6.2. Hình thức và trình tự đấu giá*

- Tiến hành đấu giá từng lô một bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo 02 vòng quyết định. Người có mức giá đấu giá cao nhất là người trúng đấu giá. Trong trường hợp có nhiều người trúng cùng giá đấu giá cao nhất, thì sẽ tổ chức đấu giá tiếp đến khi chọn được người có giá đấu giá cao nhất.

- Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền sử dụng đất hoặc rút lại giá đã trả thì người trả giá thấp hơn liền kề được Hội đồng đấu giá xem xét phê duyệt trúng giá bổ sung, nếu giá trả của người liền kề không thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu giá cuối cùng. Nếu người trúng giá bổ sung từ chối không nhận quyền sử dụng đất thì Hội đồng đấu giá ra văn bản hủy bỏ kết quả trúng đấu giá. Hội đồng sẽ xem xét tổ chức đấu giá lại tại một thời điểm khác.

- Phiếu đấu giá phải ghi rõ họ tên, địa chỉ của người tham gia đấu giá, ghi mức giá cụ thể bằng số, bằng chữ, không được tẩy xóa. Những phiếu nào không ghi đúng theo mẫu quy định hoặc tẩy xóa thì phiếu đó không hợp lệ.

- Nếu tại buổi đấu giá, lô đất chỉ có 01 người tham gia đấu giá thì không phải tổ chức đấu giá mà Hội đồng đấu giá xem xét đề nghị UBND phường trao QSDĐ cho người đó theo giá khởi điểm.

#### *1.1.6.3. Quyền lợi và trách nhiệm của người trúng đấu giá*

##### **\* Quyền lợi:**

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất tại thực địa chậm nhất sau 17 ngày làm việc kể từ ngày nộp đủ tiền vào ngân sách và nộp đủ hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo quy định.

- Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng và chấp hành tốt pháp luật đất đai, sử dụng đất có hiệu quả thì được gia hạn và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại thời điểm được gia hạn.

- Được Nhà nước bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

**\* Trách nhiệm:**

- Thực hiện theo đúng các cam kết khi tham gia đấu giá và kết quả trúng đấu giá QSD đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Người trúng đấu giá trong thời gian 15 ngày kể từ ngày được công nhận trúng đấu giá, phải nộp đủ 70% tổng giá trị lô đất được trúng đấu giá. Nếu quá thời gian trên, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền theo quy định thì xem như từ chối nhận quyền sử dụng đất và Hội đồng đấu giá có quyền quyết định lô đất đó, số tiền đặt cọc không được hoàn trả lại cho người trúng đấu giá mà sung vào ngân sách Nhà nước.

- Số tiền còn lại (30% giá trị lô đất được trúng đấu giá) người trúng đấu giá phải nộp đủ khi có Thông báo nộp tiền giao nhận quyền sử dụng đất.

- Phải lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất, đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau khi đã nộp đủ số tiền vào ngân sách nhà nước.

- Người trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và tuân thủ điều lệ quản lý xây dựng của dự án đã được duyệt.

**\* Các vấn đề khác:**

Trong quá trình tổ chức đấu giá nếu Hội đồng đấu giá phát hiện có dấu hiệu thông đồng trong đấu giá thì Hội đồng có quyền huỷ bỏ kết quả đấu giá lô đất đó. Hội đồng đấu giá có trách nhiệm giải thích quy chế đính kèm trong hồ sơ đăng ký, tổ chức điều hành và giải quyết các vấn đề có liên quan đến cuộc đấu giá theo đúng quy chế.

Người tham gia đấu giá cần tìm hiểu, nghiên cứu kỹ nội quy, quy chế trước khi làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá và khi đã làm thủ tục đăng ký tham gia đấu giá là đồng nghĩa với việc tự nguyện chấp hành quy chế, mọi khiếu nại trái với quy chế đều không được giải quyết. Căn cứ vào quy chế này, yêu cầu các thành viên trong hội đồng đấu giá giao nhận QSDĐ và người tham gia đấu giá có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại quy chế này.

***1.1.7 Vai trò của công tác đấu giá quyền sử dụng đất đối với quản lý sử dụng đất đai***

Đấu giá quyền sử dụng đất mang lại nguồn thu quan trọng bổ sung vào Ngân sách Nhà nước để đầu tư cải tạo và xây dựng cơ sở hạ tầng. Đối tượng tham gia đấu giá không bị ràng buộc về thành phần kinh tế miễn là đáp ứng được các yêu cầu về tài

chính và kỹ thuật của dự án. Do vậy, sẽ có nhiều nhà đầu tư cùng tham gia đấu giá QSDĐ một lô đất nên sẽ tạo được sự cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá và mức giá trúng sẽ sát với giá thực tế trên thị trường. Chính vì vậy địa phương có thể tăng thu tối đa cho nguồn vốn, có thể chủ động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội tại địa phương mình tránh được tình trạng trông chờ vào Ngân sách Nhà nước. Vì vậy, đấu giá QSDĐ góp phần bình ổn chính trị và phát triển nền kinh tế một cách bền vững. Nhờ có nguồn thu từ đấu giá bổ sung vào Ngân sách mà hệ thống cơ sở hạ tầng được nâng cấp và cải tạo, giá trị đất đai tăng lên góp phần thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế.

Đấu giá quyền sử dụng đất có thể lựa chọn được các chủ đầu tư có đủ năng lực, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất đảm bảo thực hiện quy hoạch một cách đồng bộ. Qua việc xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá QSDĐ, hội đồng đấu giá sẽ chọn được những chủ đầu tư có đủ khả năng tham gia đấu giá, có đủ năng lực về tài chính, kỹ thuật để đảm bảo thực hiện dự án theo đúng tiến độ đề ra. Đồng thời chỉ có nhà đầu tư có khả năng sử dụng đất hiệu quả nhất mới trả giá cao nhất. Việc đấu giá được diễn ra công khai, các chủ đầu tư cạnh tranh với nhau một cách công bằng, từ đó sẽ chọn được nhà đầu tư có đủ năng lực và nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Đấu giá QSDĐ là một trong những căn cứ để Nhà nước xác định giá đất, góp phần tạo ra mặt bằng giá cả và ổn định thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản một cách lành mạnh. Các nhà đầu tư tham gia đấu giá QSDĐ một cách tự nguyện. Họ cạnh tranh tự do với nhau, cân nhắc để đưa ra mức giá của mình với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận nên giá trúng đấu giá sát với thị trường. Nhà nước sẽ dựa vào đó để điều chỉnh lại bảng giá đất. Các thông tin về thửa đất tham gia đấu giá được niêm yết công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, phổ biến tới tất cả mọi người quan tâm tới, điều này sẽ khắc phục tính thông tin không hoàn hảo của thị trường bất động sản, góp phần làm minh bạch thị trường bất động sản.

Đấu giá QSD đất góp phần vào quá trình cải cách hành chính, người tham gia đấu giá sau khi trúng đấu giá được hỗ trợ một cách tốt nhất về việc làm hồ sơ thửa đất góp phần thúc đẩy quá trình giải quyết nhanh gọn các thủ tục hành chính. Các quyền lợi của người trúng đấu giá sẽ được bảo vệ, sau khi hết hạn sử dụng đất nếu nhà đầu tư có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất và chấp hành tốt các chính sách về đất đai trong quá

trình sử dụng đất thì sẽ được gia hạn. Do vậy, tạo tâm lý yên tâm cho các nhà đầu tư để họ có thể sử dụng đất một cách hiệu quả nhất.

## **1.2. Cơ sở pháp lý của công tác đấu giá quyền sử dụng đất**

Công tác bán đấu giá QSDĐ tại Việt Nam được quy định tại các Luật và văn bản dưới Luật bao gồm:

- Luật Đất đai năm 2013;
- Luật Đất đai 2024;
- Luật Dân sự năm 2015;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;
- Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của luật đấu giá tài sản;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và Thông tư hướng dẫn thi hành số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2015 của Bộ Tài chính, có hiệu lực từ ngày 01/8/2014;
- Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/05/2017 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;
- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định 102/2044/NĐ-CP ngày 01/8/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất;
- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên môi 16 trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 5/1/2015 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
- Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 4/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Thông tư 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;
- Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;
- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

### **1.3 Cơ sở thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất**

#### ***1.3.1. Đấu giá quyền sở hữu (quyền sử dụng) đất tại một số nước trên thế giới***

##### ***1.3.1.1. Đấu giá đất tại Pháp***

Về chế độ sở hữu đất đai tại Pháp, Luật pháp quy định quyền sở hữu tài sản là bất khả xâm phạm và thiêng liêng, không ai có quyền buộc người khác phải nhường quyền sở hữu của mình. Ở Pháp hiện còn tồn tại song hành hai hình thức sở hữu đất đai gồm sở hữu tư nhân về đất đai và sở hữu nhà nước đối với đất đai.

Ở Pháp, đất đai được xác định là tài sản với nhiều hình thức sở hữu nên đấu giá tài sản bao gồm cả đấu giá về đất đai. Hoạt động đấu giá đất đai ở Pháp xuất hiện từ thế kỷ XV và hiện nay rất phát triển. Đây là hình thức mua bán đất đai, tài sản được

nhiều tổ chức và cá nhân lựa chọn. Theo quy định của pháp luật điều kiện bắt buộc đối với hoạt động đấu giá đất đai, tài sản là phải do những cá nhân, tổ chức đủ điều kiện nhất định tiến hành. Việc bán đấu giá phải được công chứng viên và thừa phát lại tiến hành thông qua hoạt động hỗ trợ. Ngoài cá nhân thì pháp luật Pháp còn quy định các công ty đấu giá động sản tự nguyện được thực hiện hoạt động đấu giá, tuy nhiên bị hạn chế về giá trị động sản. Trình tự, thủ tục thực hiện pháp luật về bán đấu giá đất đai, tài sản, thì mỗi phiên bán đấu giá tài sản tự nguyện sẽ được công bố công khai theo cách thức phù hợp. Giá đăng ký, thông báo giá thấp nhất được bên bán đồng ý. Nếu đất đai, tài sản đã được định giá, giá này sẽ không thể cao hơn giá thấp nhất đã được định giá và thông báo công khai bởi người điều hành phiên đấu giá và xác định trong biên bản đấu giá. Người điều hành phiên đấu giá sẽ tự điều hành phiên đấu giá, xác định người mua được tài sản là người trả giá cao nhất hoặc công bố tài sản không được bán và lập biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải được lập trong thời hạn một ngày sau ngày kết thúc phiên đấu giá. Đối với cơ quan quản lý bán đấu giá tài sản, theo quy định Bộ luật Thương mại Pháp, cơ quan quản lý về đấu giá tài sản tự nguyện là Ủy ban quản lý về bán đấu giá động sản tự nguyện, Ủy ban có tư cách pháp nhân, có trách nhiệm quản lý, cho phép các cá nhân, tổ chức có đủ điều kiện tổ chức bán đấu giá động sản tự nguyện; xử phạt các vi phạm của các công ty, các chuyên gia đối với quy chế và nghĩa vụ nghề nghiệp của công ty bán đấu giá hàng hoá tự nguyện [14].

#### *1.3.1.2. Đấu giá đất tại Trung Quốc*

Trên thế giới có 2 hình thức sở hữu đất đai là đa hình thức sở hữu và hình thức sở hữu đơn về đất đai. Trung Quốc là một trong số rất ít quốc gia trên thế giới có hình thức sở hữu đơn. Dạng đơn hình thức sở hữu có nghĩa, theo pháp luật chỉ tồn tại duy nhất một hình thức sở hữu về đất đai, sở hữu đó có thể là sở hữu nhà nước hoặc sở hữu toàn dân được hiểu là sở hữu chung. Nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa thi hành chế độ sở hữu nhà nước và chế độ sở hữu tập thể của quần chúng lao động.

Cùng với quá trình phát triển của đất nước cũng như sự phát triển và thay đổi trong lĩnh vực đất đai, Trung Quốc đã xây dựng, sửa đổi hệ thống pháp luật về đất đai nhằm phù hợp với tiến trình đó như Luật Tài sản nhà đất 1994, Luật quản lý đất đai của Trung Quốc năm 2004 cùng với những quy định pháp luật có liên quan. Khung khổ thể chế về thị trường BĐS của Trung Quốc chủ yếu theo tín hiệu thị trường, bao gồm Luật Đất đai quy định việc công khai đấu thầu hoặc mua QSDĐ từ chính quyền;



Luật quản lí BĐS quy định các công ty có quyền kinh doanh bất động sản; Pháp quy kinh doanh BĐS; Luật Xây dựng quy định các yêu cầu về xây dựng; Điều lệ về quản lí sở hữu do các khu vực quy định về tiền tệ, thuế, sở hữu; Luật giá. Trước 2004, giá đất do Nhà nước và doanh nghiệp thỏa thuận. Từ năm 2004 đất đai phải công khai đấu thầu. Năm 2006, Bộ Tài chính quy định số tiền từ đấu thầu đất phải nộp toàn bộ vào ngân sách. Giá đấu thầu công khai có tính đến giá đền bù và giá đầu tư hạng mục công cộng. Nhà nước quy định mức đền bù cho người dân và được tính vào dự toán và chi lại ngân sách. Việc đền bù do nhà nước làm.

Đối với tài sản bán đấu giá là những tài sản và quyền tài sản được phép giao dịch theo quy định pháp luật của Trung Quốc. Chủ sở hữu hoặc người có quyền xử lý tài sản hoặc quyền tài sản sẽ uỷ quyền cho doanh nghiệp bán đấu giá thực hiện việc bán đấu giá. Đối với những tài sản và quyền tài sản mà việc chuyển giao quyền sở hữu phải được sự chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hoặc của Chính phủ thì việc bán đấu giá chỉ được thực hiện sau khi có sự chấp thuận đó. Để tiến hành bán đấu giá tài sản thì doanh nghiệp bán đấu giá tài sản ký hợp đồng bán đấu giá tài sản với chủ sở hữu tài sản. Việc xác định giá khởi điểm của tài sản đưa ra bán đấu giá là do chủ sở hữu tài sản đưa ra. Riêng đối với tài sản nhà nước cần phải tiến hành định giá trước khi bán đấu giá theo quy định của pháp luật hoặc của Chính phủ. Giá khởi điểm của tài sản bán đấu giá được đưa ra đồng thời với kết quả giám định tài sản [15].

#### *1.3.1.3. Đấu giá đất tại Nhật Bản*

Đối với Nhật Bản chế độ sở hữu đất đai thừa nhận sở hữu và thừa kế của tư nhân. Các giao dịch về đất được tiến hành thông qua thị trường. Việc giao dịch đó đặt dưới sự kiểm soát của các cơ quan quản lí. Đất đai cũng được quy định thuộc sở hữu của Nhật Hoàng.

Theo quy định của pháp luật Nhật Bản thì đất đai được xem là tài sản như những tài sản khác, vì vậy có thể đem đấu giá. Đối với đất đai và các BĐS khác, thủ tục bán đấu giá bao gồm trường hợp yêu cầu bán đấu giá sau khi có phán quyết của Toà án và trường hợp không thông qua phán quyết mà yêu cầu bán đấu giá bằng cách xuất trình các giấy tờ cho Toà án chứng nhận sự hiện hữu của quyền lợi đối với tài sản đảm bảo. Thủ tục trong thực hiện pháp luật về yêu cầu bán đấu giá được thực hiện bằng cách đệ đơn kèm theo một số giấy tờ cần thiết đến toà án. Giấy tờ quan trọng nhất cần xuất

trình đó là giấy tờ chứng minh quyền lợi của mình đối với tài sản bảo đảm thường là bản sao sổ đăng ký BĐS. Sau khi xem xét giấy tờ này và xác nhận lại là có thiết lập quyền thế chấp thì toà án sẽ ra quyết định thực hiện thủ tục bán đấu giá. Để tiến hành thủ tục bán đấu giá, toà án sẽ làm một văn bản trình bày nội dung mở thủ tục bán đấu giá gửi đến Sở đăng ký nơi có đăng ký đất đai, BĐS đó. Sau khi nhận được văn bản của toà án, Sở đăng ký sẽ đăng ký BĐS đang bị kê biên để bán đấu giá và gửi cho toà án. Toà án sẽ gửi giấy thông báo việc mở thủ tục bán đấu giá cho người có nghĩa vụ hoặc chủ sở hữu BĐS đó. Về hình thức thực hiện pháp luật về bán đấu giá đất đai, BĐS, có hai hình thức là đấu giá bằng cách trả giá bằng thư kín và đấu giá công khai. Hình thức đấu giá bằng cách trả giá bằng thư kín thì có hai loại là trả giá vào ngày đã định và trả giá trong suốt thời hạn đã định. Hình thức đấu giá công khai là cách kéo giá mua dần lên trong ngày đấu giá. Theo hình thức này, cuộc đấu giá được tiến hành liên tục từ khi tổ chức đến khi kết thúc cuộc đấu giá. Trong quá trình đấu giá những người tham gia đấu giá cạnh tranh với nhau về giá bằng cách trả giá công khai, liên tiếp cho đến khi có người trả giá cao nhất. Việc áp dụng hình thức đấu giá ở Nhật Bản trước đây thường dùng hình thức đấu giá công khai và trả giá vào ngày đã định để tổ chức đấu giá tài sản, tuy nhiên kể từ khi Luật Thi hành án dân sự được ban hành thì hai hình thức này toà án không áp dụng để tổ chức đấu giá nữa. Với tính chất ưu việt của hình thức đấu giá trong suốt thời hạn đã định là tạo điều kiện để những người có nhu cầu tham gia, hạn chế được việc thông đồng, đim giá và rõ ràng minh bạch trong đấu giá nên hiện nay, hầu hết các toà án ở Nhật Bản đều áp dụng hình thức đấu giá này [15].

### ***1.3.2. Đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam***

#### ***1.3.2.1. Đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Hà Nội***

Thành phố Hà Nội là một trong những địa phương có nguồn thu từ giá trị đất cao nhất trong cả nước. Hà Nội luôn đi đầu trong công tác đấu giá QSDĐ, tạo nguồn thu cho địa phương. UBND thành phố đã ban hành một số quyết định về việc ban hành quy định về đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội như quyết định số 29/2011/QĐ-UBND, quyết định số 71/2014/QĐ-UBND về việc ban hành quy định về đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền SDD hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Quyết định này đã quy định rõ đối tượng áp dụng, các trường hợp đấu giá QSDĐ, thẩm quyền quyết định đấu giá QSDĐ, trình tự thủ tục lập hồ sơ đấu giá QSDĐ và công tác tổ chức đấu giá QSDĐ. Để triển khai

có hiệu quả công tác đấu giá QSDĐ, tạo nguồn vốn đầu tư phát triển xây dựng CSHT trên địa bàn thành phố Hà Nội, mỗi năm UBND thành phố ban hành Kế hoạch đấu giá QSDĐ. Thực hiện Kế hoạch, UBND thành phố đã tập trung chỉ đạo quyết liệt, sát sao các biện pháp tổ chức thực hiện. Các Sở, ngành thành phố, UBND các quận, huyện, thị xã đã tích cực triển khai thực hiện Kế hoạch ngay từ ngày đầu, tháng đầu, quý đầu. Tại chỉ thị số 22 năm 2016 của UBND thành phố Hà Nội đã nhận định công tác đấu giá QSDĐ đã tạo nguồn thu quan trọng cho ngân sách Thành phố và các quận, huyện, thị xã để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giải quyết nhu cầu đất ở cho nhân dân, góp phần ổn định thị trường BĐS.

Tuy nhiên, kết quả thực hiện nêu trên chưa tương xứng với tiềm năng về đất đai; quy trình tổ chức thực hiện và thủ tục hành chính còn tồn tại một số bất cập; việc công khai trong tổ chức thực hiện chưa cao; công tác quản lý đất đai, quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng sau đấu giá QSDĐ bộc lộ nhiều hạn chế; hầu hết các khu đấu giá QSDĐ trên địa bàn thành phố công trình xây dựng không đồng bộ, nhiều diện tích đất chậm đưa vào sử dụng, không tạo ra được khu đô thị, khu nhà ở văn minh, hiện đại; hiệu quả công tác đấu giá không cao do các khu đất xa khu vực trung tâm, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật ngày càng tăng nhưng giá bán thấp.

#### *1.3.2.2. Đấu giá quyền sử dụng đất tại tỉnh Nghệ An*

Trong những năm qua, hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá QSDĐ nói riêng trên địa bàn tỉnh Nghệ An luôn được sự quan tâm, chỉ đạo của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh. Để triển khai thực hiện quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản HĐND và UBND tỉnh đã ban hành kịp thời các văn bản theo thẩm quyền. Trên cơ sở đó, UBND tỉnh đã chỉ đạo các cấp, các ngành tổ chức quán triệt văn bản và thực hiện nghiêm túc các quy định, tạo sự thống nhất trong quản lý của Nhà nước đối với các hoạt động bán đấu giá tài sản và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến việc bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh.

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh có 8 tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, 19 đấu giá viên. Trong thời gian qua, các tổ chức bán đấu giá tài sản đã thực hiện việc bán đấu giá QSDĐ và UBND thực hiện việc giao đất, thu vào ngân sách của tỉnh 6.409.373.000.000 tỷ đồng. Nhìn chung, các tổ chức bán đấu giá tài sản là QSDĐ, đã thực hiện các trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản bảo đảm chặt chẽ và khách quan, cơ

bản tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, đảm bảo thực hiện tốt công tác xã hội hóa hoạt động đấu giá trên địa bàn tỉnh, góp phần tích cực trong thực hiện tốt các giao dịch của tổ chức, cá nhân phục vụ phát triển kinh tế của tỉnh. Hoạt động bán đấu giá tài sản.

Trong những năm qua đã có chuyển biến tích cực và đạt được một số kết quả nhất định, góp phần tăng nguồn thu ngân sách cho địa phương, đóng góp vào quá trình phát triển KT - XH của đất nước.

Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động bán đấu giá tài sản vẫn còn một số tồn tại, hạn chế do công tác tuyên truyền thực hiện chưa thường xuyên, dẫn tới số người nắm thông tin để tham gia đấu giá ít. Trong khi đó, quá trình chuyển nhượng, mua bán đấu giá đất liên quan đến chính quyền cơ sở, nên khi chuyển đấu giá đất cho các doanh nghiệp thực hiện, tâm lý người dân chưa thực sự tin tưởng cho nên không tham gia đấu giá. Các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp do bước đầu mới thành lập nên năng lực và kinh nghiệm thực tế của đấu giá viên ở một số tổ chức đấu giá chưa đáp ứng được trong từng hoạt động cụ thể. Còn tồn tại tình trạng “quân xanh, quân đỏ”, thông đồng, đùm giá, giá trị tài sản bán vượt mức giá khởi điểm chưa cao, chưa có tiêu chí lựa chọn tổ chức bán đấu giá, cơ chế kiểm soát việc bán đấu giá... Sự phân bố đấu giá viên, tổ chức bán đấu giá tài sản không đồng đều giữa các vùng, miền. Trên địa bàn tỉnh, đội ngũ đấu giá viên và doanh nghiệp bán đấu giá tài sản hiện tập trung chủ yếu trên địa bàn thành phố Vinh, vẫn còn một số địa phương chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng bán đấu giá với các doanh nghiệp bán đấu giá tài sản để bán tài sản như Quế Phong, Quỳnh Châu, Tương Dương, Kỳ Sơn, Con Cuông. Các hướng dẫn về việc xác định giá khởi điểm để đấu giá QSDĐ khi Nhà nước giao đất có thu tiền SDD, cho thuê đất chưa đồng bộ, nên việc áp dụng để tổ chức đấu giá QSDĐ tại địa phương gặp nhiều vướng mắc, khó thực hiện.

## **CHƯƠNG 2. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI, NỘI DUNG VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

### **2.1. Đối tượng nghiên cứu**

Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai

### **2.2. Phạm vi nghiên cứu**

- Phạm vi không gian: đề tài nghiên cứu trên địa bàn huyện Bảo Yên tỉnh Lào Cai.

- Phạm vi thời gian: số liệu phục vụ nghiên cứu được thu thập trong giai đoạn 2021 – 2023.

Thời gian thực hiện đề tài: 01 tháng 01 năm 2024 đến 18 tháng 10 năm 2024.

- Phạm vi nghiên cứu: Đề tài nghiên cứu thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai

### **2.3. Nội dung nghiên cứu**

- Nghiên cứu tổng quan về đấu giá quyền sử dụng đất;

- Khái quát đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;

- Khái quát thực trạng và đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;

- Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở của đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;

- Phân tích ưu điểm, tồn tại, đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

### **2.4. Phương pháp nghiên cứu**

#### ***2.4.1. Phương pháp điều tra tài liệu, số liệu thứ cấp***

- Các thông tin, tài liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội của huyện được thu thập tại phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

- Các văn bản, quyết định, tài liệu, số liệu có liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được thu thập tại Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên, UBND các xã nơi có dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

#### ***2.4.2. Phương pháp điều tra tài liệu, số liệu sơ cấp***

Nghiên cứu tiến hành điều tra trực tiếp những người trúng đấu giá QSDĐ tại các dự án nghiên cứu bằng phiếu điều tra in sẵn về mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất, do họ là những người nắm bắt đầy đủ các thông tin liên quan đến đấu giá đất từ thông báo đấu giá đến khi nhận bàn giao đất thực địa và nhận giấy chứng nhận QSDĐ theo công thức (1) [16].

$$n_1 = \frac{N_1}{1 + e^2 * N_1} \quad (1)$$

Trong đó:  $n_1$  - số phiếu điều tra (số người trúng đấu giá sử dụng đất ở trả lời điều tra);  $N_1$  - tổng số người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2021 - 2023 ( $N_1 = 248$  người);  $e$  - sai số cho phép ( $e = 5-15\%$ ), chọn  $e = 5\%$ . Thay vào công thức (1), ta có,  $n_1 = 18,5$ . Để tăng độ tin cậy, nghiên cứu điều tra 30 phiếu, mỗi người trúng đấu giá trả lời 1 phiếu.

Thông tin về người trúng đấu giá được lấy từ hồ sơ tham gia đấu giá. Nội dung điều tra người trúng đấu giá bao gồm: Thông tin cơ bản về người trúng đấu giá QSDĐ; ý kiến về thông tin về đấu giá tại các dự án thủ tục tham gia đấu giá; cơ sở vật chất, nhân lực phục vụ đất giá; các nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; thời hạn cấp GCN; mức độ hài lòng đối với một số yếu tố đấu giá...

Mức độ hài lòng của người trúng đấu giá đất đối với một số yếu tố được đánh giá theo thang đo Likert 5 cấp độ (Rất hài lòng – 5 điểm, khá hài lòng – 4 điểm, hài lòng trung bình – 3 điểm, ít hài lòng – 2 điểm, không hài lòng – 1 điểm) [17].

#### **2.4.3. Phương pháp tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu**

Số liệu thu thập được tổng hợp, xử lý và phân tích bằng phần mềm Excel. Đánh giá về mức độ tác động hài lòng đối với 4 nhóm tiêu chí gồm 15 tiêu chí bao gồm: nhóm thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất, nhóm đánh giá về cán bộ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất, nhóm thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, nhóm mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất. Mức độ hài lòng được xác định căn cứ vào giá trị của chỉ số hài lòng của từng nhóm yếu tố ( $H_i$ ) (rất hài lòng -  $H_i \geq 4,20$ ; khá hài lòng -  $H_i = 3,40 \div 4,19$ ; hài lòng trung bình -  $H_i = 2,60 - 3,39$ ; ít hài lòng -  $H_i = 1,80 \div 2,59$ ; không hài lòng  $H_i < 1,80$ ) [10]. Giá trị của chỉ số hài lòng của từng nhóm tiêu chí đấu giá được xác định theo công thức 2.

$$H_i = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^q \sum_{j=1}^n x_{ij} \quad (2)$$

Trong đó:  $H_i$  – giá trị của chỉ số hài lòng thứ  $i$ ;  $n$  – số người trả lời điều tra;  $q$  – số yếu tố được khảo sát về mức độ hài lòng;  $x_{ij}$  – điểm đánh giá về mức độ hài lòng của người trả lời thứ  $j$  đối với yếu tố thứ  $i$ . Giá trị chỉ số mức độ hài lòng chung đối với đấu giá đất của những người trúng đấu giá được xác định theo công thức 3.

$$H = \frac{1}{q} * \sum_{i=1}^q H_i \quad (3)$$

Trong đó:  $H$  – giá trị chỉ số hài lòng chung đối với đấu giá đất của những người trúng đấu giá;  $H_i$  - chỉ số hài lòng đối với yếu tố thứ  $i$ ;  $q$  – số yếu tố được khảo sát về mức độ hài lòng.

Mức độ hài lòng chung của người trúng đấu giá đất được xác định theo giá trị chỉ số hài lòng chung (rất hài lòng -  $H \geq 4,20$ ; khá hài lòng -  $H = 3,40 \div 4,19$ ; hài lòng trung bình -  $H = 2,60 - 3,39$ ; ít hài lòng -  $H = 1,80 \div 2,59$ ; không hài lòng  $H < 1,80$ ) [17].

#### **2.4.4. Phương pháp so sánh**

So sánh số liệu giá khởi điểm của các dự án, qua các năm trong giai đoạn 2021 – 2023; so sánh giá khởi điểm, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất để đưa ra tỷ lệ chênh lệch trung bình. Từ đó, tiến hành đánh giá, phân tích cụ thể về thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

## CHƯƠNG 3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

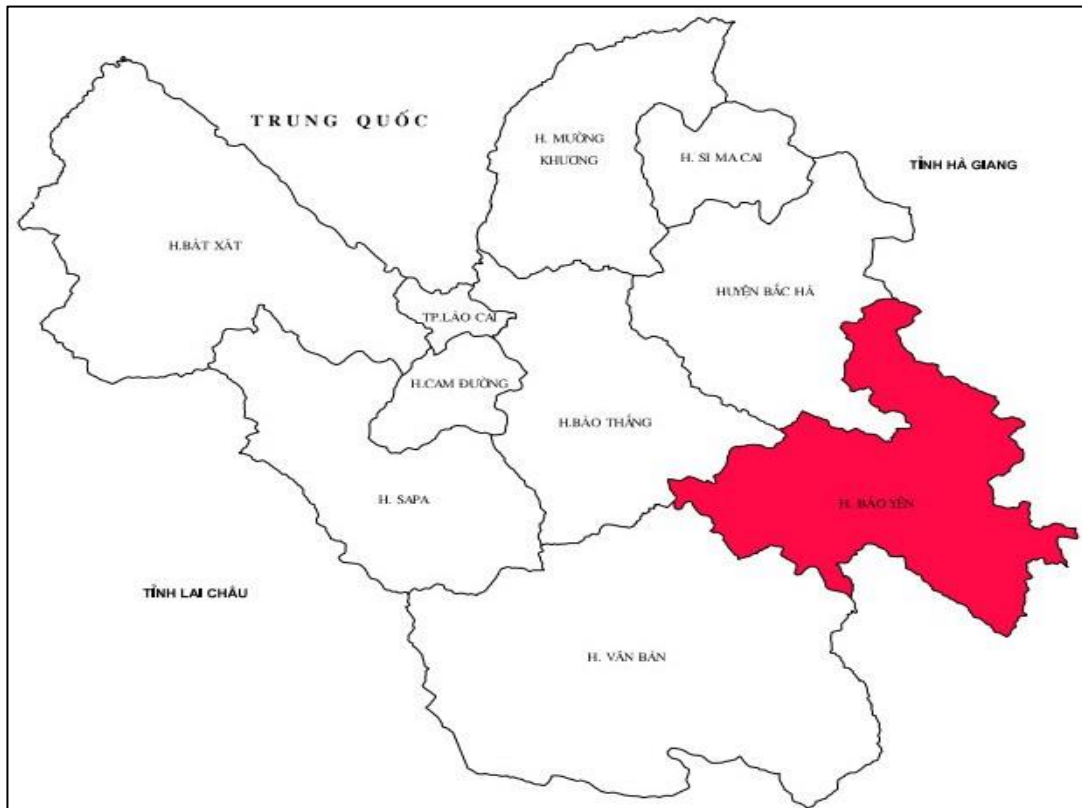
### 3.1. Đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bảo Yên

#### 3.1.1. Điều kiện tự nhiên

##### 3.1.1.1. Vị trí địa lý

Bảo Yên là huyện vùng thấp của Tỉnh Lào Cai, nằm cách trung tâm tỉnh Lào Cai 75 km về phía Đông Nam có tổng diện tích tự nhiên 81.834,48 ha, tọa độ địa lý nằm trong khoảng 22°05'00'' đến 22°30'00'' độ vĩ Bắc. Từ 104°11'00'' đến 104°38'00'' độ kinh Đông (Hình 3.1).

- Phía Bắc giáp huyện Bắc Hà tỉnh Lào Cai;
- Phía Nam giáp huyện Văn Yên tỉnh Yên Bái và huyện Văn Bàn tỉnh Lào Cai;
- Phía Đông giáp huyện Quang Bình tỉnh Hà Giang và huyện Lục Yên tỉnh Yên Bái;
- Phía Tây Bắc giáp huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai (UBND huyện Bảo Yên, 2023).



**Hình 3.1. Sơ đồ hành chính huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai**

Nguồn: UBND huyện Bảo Yên (2023)

##### 3.1.1.2. Địa hình, địa mạo

Bảo Yên là huyện nằm trong vùng thung lũng sông Hồng và sông Chảy là những



vết gãy lớn trên nền địa hình Bắc Bộ. Nền địa hình toàn huyện thuộc dạng các dải núi cao xen kẽ với các thung lũng. Các mạch núi chính chạy theo hướng Tây Bắc - Đông Nam. Nằm dọc theo hai thung lũng sông Hồng, sông Chảy là các dải núi thấp, đỉnh tròn chân rộng dạng lượn sóng (UBND huyện Bảo Yên, 2023).

#### *3.1.1.3. Khí hậu thời tiết*

Bảo Yên có độ cao trung bình so với mực nước biển không lớn ( $\approx 400\text{m}$ ) do đó khí hậu mang tính chất nhiệt đới, nóng ẩm mưa nhiều.

Một năm có bốn mùa, tuy nhiên chỉ có hai mùa rõ rệt: Mùa nóng từ tháng 5 đến tháng 10, tháng nóng nhất là tháng 6,7; mùa lạnh từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, lạnh nhất vào tháng 1. Nhiệt độ trung bình tháng cao nhất  $\approx 29^{\circ}\text{C}$ , tháng thấp nhất  $\approx 15^{\circ}\text{C}$ . Tổng lượng mưa trong năm dao động từ 1450 mm đến 1994 mm. Tốc độ gió thường yếu, sức gió mạnh nhất trong cơn bão chỉ đạt cấp 6, ít gây tác hại nghiêm trọng. Tuy nhiên hiện tượng lốc cục bộ đôi khi vẫn xảy ra gây ảnh hưởng xấu tới đời sống con người và sản xuất (UBND huyện Bảo Yên, 2022).

#### *3.1.1.4. Thủy văn*

Hệ thống sông, suối trên địa bàn huyện dày đặc và phân bố khá đều trên địa bàn huyện, đặc biệt có 02 con sông lớn là sông Hồng, sông Chảy là hai dòng chảy lớn chảy qua địa phận huyện.

Sông Hồng là nguồn cung cấp nước cho sản xuất và sinh hoạt của địa bàn dọc hai bên sông. Nước sông Hồng có hàm lượng phù sa lớn (Mùa lũ lượng phù sa từ 6000-8000g/m<sup>3</sup>, nước mùa cạn 50g/m<sup>3</sup> nước). Do đó các vùng đất ven sông được phù sa bồi đắp có độ phì nhiêu màu mỡ, rất thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

Sông Chảy: Đoạn sông Chảy qua huyện lòng sông sâu, hẹp, nhiều thác ghềnh do đó ít có tác dụng trong sản xuất và đời sống dân sinh. Sông Chảy có lưu lượng nước thất thường (Mùa lũ 1670m<sup>3</sup>/s, mùa kiệt 17,6m<sup>3</sup>/s). Lượng phù sa trong nước không đáng kể do đó khả năng bồi đắp phù sa thấp, chỉ tạo thành một số thung lũng kiểu hẻm vực. Tuy nhiên trong tiến trình phát triển kinh tế xã hội sông Chảy có khả năng trong khai thác vật liệu xây dựng cũng như xây dựng các tuyến du lịch sinh thái bằng đường thủy. Ngoài 2 sông chính trên địa bàn còn có 11 con ngòi và hệ thống khe suối nhỏ điều khắp trên lãnh thổ. Mạng lưới suối, ngòi, khe, lạch là những yếu tố quan trọng trong sản xuất nông nghiệp và đời sống của đồng bào các dân tộc vùng cao. Đặc biệt ngòi Nghĩa Đô có tác động rất lớn trong quá trình hình thành và phát triển vùng lương

thực, Vĩnh Yên, Nghĩa Đô (UBND huyện Bảo Yên, 2023).

### **3.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội**

#### **3.1.2.1. Thực trạng phát triển kinh tế**

Những năm qua do sự đổi mới của cơ chế thị trường có sự quản lý của nhà nước, cùng với sự phát triển chung của tỉnh Lào Cai và cả nước, tình hình kinh tế - xã hội của huyện Bảo Yên từng bước đi lên và đạt những kết quả quan trọng. Cơ cấu kinh tế đã có những chuyển biến tích cực, giảm dần tỷ trọng ngành nông lâm nghiệp, đã bước đầu tăng dần tỷ trọng ngành công nghiệp xây dựng và dịch vụ.

#### **a. Sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản và phát triển nông thôn**

##### **\* Trồng trọt:**

- Cây lúa: Diện tích cả năm đã thực hiện được 5.701/5750 ha, bằng 99,15% KH (giảm 49 ha so với KH), bằng 98,94% so với CK (tương ứng với giảm 61 ha). Diện tích trồng lúa cả năm giảm do một phần diện tích trồng lúa kém hiệu quả nhân dân chuyển đổi sang trồng các cây trồng khác như cây dâu tằm, ngô tại các xã Nghĩa Đô, Việt Tiến, thị trấn Phố Ràng, Cam Cọn. Cụ thể:

Vụ xuân: Diện tích thực hiện được 2.633/2.650 ha, đạt 99,36% so với KH (tương ứng với giảm 17 ha), bằng 99,28% so với CK (giảm 19 ha). Trong đó diện tích lúa chất lượng cao thực hiện được 1092 ha; sản lượng ước đạt 16.061/15.925 tấn, đạt 100,85% KH và bằng 100,52% so với CK (tương đương với 83 tấn).

Vụ mùa: Diện tích thực hiện được 3.068/3.100 ha, đạt 99,97% KH giao (tương ứng với giảm 32 ha), bằng 99,65% so với CK (giảm 42 ha). Trong đó diện tích lúa chất lượng cao thực hiện được 1092 ha; sản lượng ước đạt 15.593/15.408 tấn, đạt 103,54% KH và bằng 110,53% so với CK (tương đương tăng với 1.520 tấn).

- Cây ngô: Diện tích thực hiện được 3.253,2/3.270 ha, đạt 99,56% KH giao (tương ứng với giảm 16,8ha), bằng 100,1% so với CK (tương ứng với tăng 3,2 ha). Diện tích trồng ngô giảm so với KH là do một phần đất canh tác bạc màu nhân dân chuyển sang trồng lâm nghiệp (cây quế) tại các xã Việt Tiến, Long Khánh, Điện Quan, Tân Dương. Sản lượng ước đạt 14.461/14.530 tấn, đạt 99,53% KH giao; tăng 1,41% so CK (tương ứng với tăng 201 tấn). Cụ thể:

Vụ Xuân: Diện tích thực hiện được được 1.719,7/1.700 ha, đạt 101,18% KH và bằng 101,18% so với cùng kỳ (tương ứng với tăng 20 ha); sản lượng đạt 7.714/7.626 tấn, đạt 101,15% KH huyện giao (tương ứng với tăng 88 tấn) và bằng 99,54% so với

CK (tương đương với giảm 36 tấn).

Vụ mùa: Diện tích thực hiện 1.533,5/1.570 ha, đạt 97,68% KH huyện giao (tương ứng với giảm 36,5 ha) và bằng 98,94% so với cùng kỳ (tương ứng với giảm 16,5 ha); sản lượng ước đạt 6.747/6.904, đạt 97,73% so với KH (tương ứng với giảm 157 tấn) và bằng 103,64% so với CK (tương ứng với tăng 237 tấn) (UBND huyện Bảo Yên, 2023).

- Các cây trồng chủ lực:

Cây chè: Tổng diện tích chè cả năm đạt 806/756ha, đạt 106,61% KH, bằng 122,87% so với CK (tương ứng với tăng 150 ha); diện tích trồng chè mới chất lượng cao được 50 ha, đạt 100% KH, bằng so với cùng kỳ; sản lượng chè búp tươi đạt 3.650/3.650 tấn, đạt 101,11% KH tỉnh giao (tăng 40 tấn) và bằng 100% KH huyện giao và bằng 144,44% so với CK (tương ứng với tăng 1.123 tấn).

Cây quế: Năm 2022 trồng mới được 555ha, lũy kế toàn huyện có 19.500 ha, trong đó: Diện tích quế đã cho thu hoạch là 11.200 ha (thu hoạch vỏ 8.800ha; thu hoạch cành lá 2.400 ha); giá thu mua cành lá 2.400 đồng/kg, vỏ 62.000 đồng/kg.

- Các mô hình, dự án nông nghiệp công nghiệp cao: Hiện nay trên địa bàn huyện đã xây dựng được các mô hình sản xuất ứng dụng công nghệ cao và các mô hình nhà lưới cụ thể như sau:

Mô hình trồng cam V2 ứng dụng công nghệ cao tại xã Lương Sơn, quy mô 5 ha.

Mô hình nhà lưới: Đã xây dựng được các mô hình nhà lưới tại các xã Nghĩa Đô; Tân Dương; Bảo Hà; Cam Cọn, thị trấn Phố Ràng với quy mô 6.300m<sup>2</sup>. Trong đó, mô hình nhà lưới tại các trường học là 600m<sup>2</sup> (Trường THCS xã Tân Dương quy mô 200m<sup>2</sup>; Trường TH&THCS Cam Cọn quy mô 200m<sup>2</sup>; Trường THCS xã Nghĩa Đô quy mô 200m<sup>2</sup>); HTX Minh Đức quy mô 5.000m<sup>2</sup> và hộ nông dân Lê Văn Hiếu tổ 9D, thị trấn Phố Ràng quy mô 700m<sup>2</sup>.

- Chương trình mỗi xã một sản phẩm (OCOP): Hiện Bảo Yên có 03 sản phẩm đã được công nhận đạt 4 sao cấp tỉnh (Mật ong, sữa ong chúa của Công ty TNHH phát triển ong miền núi Thanh Xuân; chè Ôlong Bảo Yên của Công ty TNHH Chè Đại Hưng); 2 sản phẩm được công nhận đạt 3 sao cấp tỉnh (phấn hoa của Công ty TNHH phát triển ong miền núi Thanh Xuân; chè xanh của Công ty TNHH Chè Đại Hưng) được công nhận đạt sản phẩm OCOP cấp tỉnh năm 2022.

\* Chăn nuôi - Thú y và Thủy sản

- Công tác chăn nuôi, thú y

Tình hình dịch bệnh: Trên địa bàn huyện huyện đã xuất hiện dịch tả lợn Châu Phi (DTLCP). Từ ngày 18/5/2023 đến thời điểm báo cáo, UBND huyện Bảo Yên công bố dịch bệnh trên địa bàn 15 xã (Bảo Hà, Long Phúc, Điện Quan, Kim Sơn, Tân Tiến, Xuân Hòa, Vĩnh Yên, Nghĩa Đô, Xuân Thượng, Tân Dương, Long Khánh, thị trấn Phố Ràng, Yên Sơn, Minh Tân, Thượng Hà). Tính đến ngày 20/11/2023 DTLCP đã phát sinh ở 926 hộ/123 thôn, bản/15 xã, thị trấn làm 5.101 con lợn bị mắc bệnh phải tiêu hủy với tổng trọng lượng 187.055 kg, gây thiệt hại lớn cho người chăn nuôi trên địa bàn. UBND huyện đã chỉ đạo các thành viên Ban Chỉ đạo phòng, chống dịch bệnh động vật huyện Bảo Yên tích cực phối hợp với các địa bàn phụ trách nắm bắt tình hình, đôn đốc thực hiện nhiệm vụ phòng, chống DTLCP; tuyên truyền các hộ chăn nuôi rắc vôi bột, phun hóa chất khử trùng tại chuồng nuôi và lối đi lại.

Công tác tiêm phòng: Tổng số liều tiêm phòng lữ kế tính đến hết ngày 14/11/2022 là 148.210 liều.

Tình hình phát triển đàn vật nuôi: Tổng sản lượng thịt hơi chủ yếu ước đạt 4.028/6.850 tấn, đạt 58,8% KH huyện giao, tương ứng với giảm 2.822 con và 59,24% KH tỉnh giao, tương ứng với giảm 2.772 con; bằng 62,8% so với cùng kỳ tương ứng với giảm 2.384 tấn. Tổng đàn gia súc ước đạt 51.790/77.790 con, đạt 66,58% KH huyện giao, tương ứng với giảm 26.000 con và bằng 68,37% so với KH tỉnh giao; đạt 68,23% so với CK, tương ứng giảm 24.116 con.

Công tác thủy sản: Diện tích nuôi trồng thủy sản trên ao, hồ 415 ha/415 ha, đạt 100% KH tỉnh, huyện giao; bằng 102,47% so với CK tương ứng với tăng 10ha. Sản lượng ước đạt 1.245/1.245 tấn, đạt 100% KH tỉnh và huyện giao, đạt 100% so với CK.

\* Lâm nghiệp

Công tác quản lý, kiểm tra, kiểm soát vận chuyển, khai thác lâm sản, phòng cháy, chữa cháy rừng trên địa bàn được thực hiện đồng bộ, không để xảy ra cháy rừng. Tính đến thời điểm báo cáo, kiểm tra phát hiện và lập hồ sơ xử lý 19 vụ vi phạm Luật Lâm nghiệp, thu nộp ngân sách 111,25 triệu đồng. Diện tích bảo vệ rừng 21.184/21.184 ha, đạt 100% KH tỉnh, huyện giao; bằng 117,46% so với CK (tương ứng với tăng tăng 3.149 ha). Tổng diện tích rừng trồng rừng ước đạt 1.100/1.100ha, đạt 100% KH huyện giao, đạt 127,91% KH tỉnh giao, bằng 39,08% so với CK (tương ứng với giảm 1.715 ha). Diện tích trồng rừng ước đạt 500ha, đạt 111,11% KH tỉnh

giao và 100% KH huyện giao.

*\* Công tác phát triển nông thôn*

Số tiêu chí NTM bình quân trên xã 14,5/14,5 tiêu chí, đạt 102,11% KH tỉnh giao (trương ứng với tăng 0,3 tiêu chí), đạt 100% KH huyện giao và bằng 112,58% so với CK (trương ứng với tăng 1,62 tiêu chí).

Xã đạt chuẩn NTM: 1 xã (xã Minh Tân) đạt 100% KH tỉnh và huyện giao, lũy kế đến hết năm 2022 toàn huyện có 6 xã đạt chuẩn NTM, bằng 120% so với CK.

Tỷ lệ hộ dân nông thôn có nhà tiêu hợp vệ sinh đạt 70%, đạt 100% KH tỉnh và huyện giao; bằng 104,48% so với CK (trương ứng với tỷ lệ tăng số hộ là 3%). Tỷ lệ hộ dân nông thôn được sử dụng nước hợp vệ sinh đạt 93%, đạt 100% KH tỉnh, huyện giao và bằng so với CK.

Phong trào làm đường giao thông nông thôn, vệ sinh môi trường, đảm bảo an ninh trật tự được nhân dân tích cực hưởng ứng. Tính đến thời điểm báo cáo, đường BTXM tông xi măng đổ được 33,5/53,79 km đạt 62,2% KH; đường cấp phối làm được 16,5/18,14 km đạt 90% KH; mở mới được 26,1/27,1 km đạt 96% KH; nhân dân tự mở đường vào khu sản xuất, đường nội đồng, đường ngõ xóm được 3,4 km. Vệ sinh nông thôn được tăng cường, Làm nhà tiêu hợp vệ sinh được 1.021/1.600 nhà, đạt 63% KH; Làm chuồng trại hợp vệ sinh được 344/330 chuồng, đạt 104% KH; số mô hình nhà sạch, vườn đẹp 3/5 mô hình đạt 60% KH; hồ rác hộ gia đình 1.109/3.000 hồ, đạt 37% KH. Về nhà ở, cải tạo nhà dột nát được 129 nhà; làm mới thay thế nhà dột nát được 124 nhà.

Đối với xã Minh Tân đăng ký hoàn thành NTM năm 2022: Đến nay, đã hoàn thành 16/19 tiêu chí, còn 03 tiêu chí chưa đạt: TC5 (Trường học), TC6 (Cơ sở vật chất văn hóa), TC 9 (Nhà ở dân cư).

*b. Về công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp (CN-TTCN):*

Duy trì hoạt động của 621 cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp trên địa bàn, giải quyết công việc cho 1.779 lao động với thu nhập bình quân từ 3 đến 7 triệu đồng/người/tháng. Giá trị sản xuất tiểu thủ công nghiệp địa phương ước đạt 124,1/121 tỷ đồng (giá so sánh 2010), đạt 102,56% KH giao (trương ứng với tăng 3,1 tỷ đồng), bằng 100,32 % so với CK (trương ứng với tăng 0,4 tỷ đồng).

Về tiến độ triển khai các công trình thủy điện

- Thủy điện Phúc Long: đã được Bộ Công thương phê duyệt bổ sung quy hoạch

thủy điện vừa và nhỏ tỉnh Lào Cai, UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư và được Công ty cổ phần thủy điện Phúc Long phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở, hiện đang lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. Tổng diện tích đất dự án 648.479,7 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất thu hồi giai đoạn 1 đã được phê duyệt là 117.938 m<sup>2</sup>, tổng giá trị bồi thường: 2.309.701.617 đồng; đã thực hiện chi trả.

- Thủy điện Bắc Công: đã được Bộ Công thương phê duyệt bổ sung quy hoạch thủy điện vừa và nhỏ tỉnh Lào Cai, đã được UBND tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch các thủy điện vừa và nhỏ tỉnh Lào Cai, được Công ty CP Năng lượng Phúc Thái phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và thiết kế cơ sở, đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đang xây dựng nhà máy và đang triển khai thi công.

- Thủy điện Xuân Hòa: Đã được UBND tỉnh Lào Cai quyết định chủ trương đầu tư, đang lập hồ sơ dự án, hoàn thiện công tác GPMB, thủ tục thuê đất.

- Thủy điện Tân Tiến 1,2,3: Đang lập hồ sơ bổ sung vào quy hoạch thủy điện vừa và nhỏ tỉnh Lào Cai trình Bộ Công Thương, đang thực hiện tham vấn ý kiến các hộ gia đình, cá nhân nơi có đất bị thu hồi và hoàn thiện các thủ tục lên quan đến trình tự thu hồi đất.

- Thủy điện Vĩnh Hà: Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng nhà máy. Tuy nhiên trong quá trình tích nước hồ chứa đã làm ảnh hưởng tới 08 hộ xã Điện Quan và 01 hộ xã Thượng Hà nằm ngoài phạm vi GPMB; khi hoàn thiện xong nhà máy đã làm ảnh hưởng tuyến đường tỉnh lộ 160 nối QL 279 hiện nay Công ty chưa khắc phục. Về nội dung chi trả đền bù cho 09 hộ dân, ngày 01/11/2023, UBND huyện đã có buổi làm việc với Thanh tra Sở Công thương, UBND các xã Thượng Hà, Điện Quan và phía Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Quốc tế - đơn vị chủ đầu tư thủy điện Vĩnh Hà tại trụ sở thủy điện Vĩnh Hà. Kết luận buổi làm việc thống nhất đề nghị chủ đầu tư trích đo địa chính của 09 hộ dân làm cơ sở để UBND huyện trình UBND tỉnh cho phép UBND huyện thu hồi đất; chủ đầu tư và UBND huyện phối hợp phê duyệt phương án thu hồi đất, hỗ trợ di chuyển các hộ dân, chủ đầu tư tạm ứng hỗ trợ 50 triệu đồng/hộ để các hộ di chuyển xong trước 31/12/2023. Về nội dung việc hoàn thiện nhà máy gây ảnh hưởng tuyến đường tỉnh lộ 160 nối QL 279, UBND huyện sẽ tiếp tục đôn đốc chủ đầu tư hoàn trả đường tỉnh lộ 160.

Về tiến độ xây dựng nhà máy chế biến quặng Graphit Bảo Hà, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp (CN - TTCN) thị trấn Phố Ràng.

- Nhà máy khai thác và chế biến quặng Graphit Bảo Hà do Công ty CP Khoáng sản Sông Đà Lào Cai làm chủ đầu tư với công suất khai thác là 200.000 tấn/năm và công suất chế biến là 20.000 tấn/năm. Hiện nay công ty đã thực hiện được 1 phần công tác đền bù và giải phóng mặt bằng tại khu vực nhà máy chế biến xã Yên Sơn; đang hoàn thiện thủ tục đền bù và giải phóng mặt bằng tại khu vực khai thác mỏ xã Bảo Hà.

- Cụm CN - TTCN Phố Ràng hiện nay mới san gạt mặt bằng được khoảng 500m/954m đường nội bộ (nằm trong 4,06 ha đã giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 của dự án) và công trình cấp điện cho cụm đã được đầu tư. Còn lại các cơ sở hạ tầng, như xây dựng hệ thống cấp thoát nước, lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng, xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung và vệ sinh môi trường, hệ thống cấp nước chữa cháy và lắp đặt hệ thống thông tin liên lạc.. Đến nay chưa thi công được do nguồn lực đầu tư của Nhà nước còn hạn chế nên chưa thu hút được các nhà đầu tư và các cơ sở sản xuất CN-TTCN di chuyển vào cụm.

- Về xây dựng cơ bản: Duy trì hoạt động cấp phép xây dựng nhà ở tư nhân theo quy định. Năm 2022 số giấy phép xây dựng nhà ở tư nhân đã cấp ước đạt 90 giấy, xác nhận cự ly vận chuyển công trình xây dựng ước đạt 190 giấy. Đến thời điểm báo cáo đã thẩm tra 261 công trình.

+ Hiện tại, trên địa bàn huyện có 119 công trình chuyển tiếp đang thi công và 196 công trình khởi công mới năm 2023; tính đến thời điểm báo cáo, giải ngân vốn XDCB được 209.200/273.564 triệu đồng, đạt 76% KH vốn giao.

+ Tổng kế hoạch vốn năm 2019 được phép kéo dài thanh toán sang năm 2022 là 57.891 triệu đồng, đã giải ngân đến hết 14/11/2022 là 49.527 triệu đồng.

+ Tình hình nợ đọng xây dựng cơ bản: Tính đến 14/11/2023 nợ đọng xây dựng cơ bản là 62.117 triệu đồng, trong đó nợ công trình đã quyết toán 4.154 triệu đồng, nợ khối lượng hoàn thành 57.963 triệu đồng.

\* Tiến độ thi công Trụ sở Khu hành chính mới huyện Bảo Yên:

- Khối nhà A, C: Lấn sơn tường trong nhà tầng 2, 3; Khối nhà B: Đang tiến hành ốp lát tầng 5, lắp đặt hệ thống cấp điện, cấp nước tầng 2÷6. SXLD ván khuôn mái đua tầng 7.

- Tổng kinh phí đầu tư xây dựng khu trung tâm hành chính mới 224,4 tỷ đồng trong đó 101,46/224,4 tỷ do UBND huyện tự bố trí bằng nguồn vốn thu tiền sử dụng đất và chi khác nên gặp rất nhiều khó khăn trong việc hoàn thiện gói nội thất 55,4 tỷ

đồng và gói ngoại thất 54 tỷ đồng.

*c. Thương mại, dịch vụ, du lịch*

Hoạt động thương mại, dịch vụ tương đối ổn định, các mặt hàng đa dạng, cơ bản đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng của Nhân dân. Tiếp tục chỉ đạo tăng cường công tác kiểm tra phòng, chống buôn lậu, gian lận thương mại và tăng cường kiểm tra, vệ sinh an toàn thực phẩm, phòng chống thực phẩm bẩn. Ban hành 02 quyết định thành lập tổ kiểm tra, rà soát việc cấp GCN ĐKKD trên địa bàn xã Bảo Hà và thị trấn Phố Ràng để rà soát việc kinh doanh và thực hiện nghĩa vụ thuế của các hộ kinh doanh, chống thất thu thuế; các tổ kiểm tra đang thực hiện nhiệm vụ theo quy định.

\* Đối với việc xây dựng chợ Trung tâm thị trấn Phố Ràng, chợ Long Khánh

- Chợ Trung tâm thị trấn Phố Ràng: UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1580/QĐ-UBND ngày 03/6/2023 về việc phê duyệt danh mục dự án kêu gọi đầu tư trên địa bàn tỉnh Lào Cai năm 2023 bằng hình thức đầu tư trực tiếp, thời gian thực hiện dự án 2019-2021, hiện đã tiến hành đăng ký đầu tư.

- Về chợ Long Khánh: Dự án thi công xong các hạng mục từ cuối năm 2021 tuy nhiên còn có vướng mắc liên quan đến bố trí tái định cư và làm đường vào chợ. Hiện tại UBND huyện đang triển khai dự án san tạo mặt bằng chợ trung tâm xã Long Khánh (đang triển khai đấu thầu, chuẩn bị đầu tư) để giải quyết các vướng mắc trên.

- Du lịch: Lượng khách đến Bảo Yên hết năm 2023 khoảng 1,2 triệu lượt (trong đó khách đến Đền Bảo Hà khoảng 1,1 triệu lượt). Doanh thu ước đạt khoảng 300 tỷ đồng. Các di tích, di sản văn hóa, danh thắng tiếp tục phát huy giá trị; các sản phẩm du lịch cộng đồng, bản sắc văn hóa dân tộc được khai thác, phát triển. Dự án Du lịch cộng đồng đã và đang xây dựng, trong thời gian tới đi vào hoạt động góp phần làm phong phú và nâng cao chất lượng sản phẩm du lịch, dịch vụ du lịch. Du lịch phát triển đã tạo thêm nhiều việc làm, thu nhập cho Nhân dân, trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của tỉnh.

*3.1.2.2. Điều kiện xã hội*

*a. Dân số, lao động*

Dân số có mức sinh tương đối ổn định, dân số trẻ đang ở tuổi lao động đáp ứng đủ nhu cầu lao động trong và ngoài huyện.

*b. Thu nhập*

Thu nhập bình quân đầu người ước hết năm 2023 đạt 35,5 triệu đồng/người/năm,



đạt 100% so với MTĐH, bằng 113,78% so với CK (tương ứng với tăng 4,3 triệu đồng/người/năm).

### **3.1.3. Đánh giá chung về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và môi trường**

#### **3.1.3.1. Thuận lợi**

Bảo Yên là huyện vùng thấp điểm kết nối kinh tế văn hoá xã hội giữa Lào Cai với các tỉnh trung du Bắc bộ cũng như các tỉnh vùng Tây bắc. Địa hình, đất đai, nước và các yếu tố kinh tế xã hội khác cho phép xây dựng các vùng chuyên canh, vùng kinh tế khác nhau, tạo ra sự đa dạng trong phát triển kinh tế xã hội. Nằm trong vùng phòng hộ sông Chảy, vùng nguyên liệu gỗ rừng trồng có cơ hội về đầu tư cho phát triển sản xuất lâm nghiệp.

Quỹ tiềm năng đất đai dành cho các mục đích phát triển còn tương đối phong phú (chiếm 47%) nguồn tài nguyên đất đai, thuận lợi hơn so với các huyện khác trong tỉnh. Khí hậu, thời tiết, thủy hệ cho phép phát triển đa dạng các loại cây trồng nông lâm nghiệp đặc biệt là cây ăn quả nhiệt đới. Tài nguyên rừng, tài nguyên nước, khí hậu... là những yếu tố giúp cho Bảo Yên xây dựng được một môi trường trong sạch, bền vững.

Tiềm năng lao động dồi dào, sự cần cù trong lao động, với những kinh nghiệm trong sản xuất được tích lũy bao đời là yếu tố nội lực to lớn để thực hiện thành công những mục tiêu kinh tế, xã hội đề ra.

Có di tích lịch sử cấp Quốc gia như đền thờ ông Hoàng Bảy cũng là một trong những điều kiện thuận lợi thu hút khách du lịch đến với Bảo Yên trong mùa lễ hội tâm linh. Sự định cư lâu đời của đồng bào các dân tộc với những phong tục tập quán tốt đẹp còn lưu giữ, đền Phó Ràng, đền Bảo Hà, căn cứ địa Việt Tiến, thành Cổ Nghi Lang là nguồn tài nguyên nhân văn có giá trị trong công cuộc xây dựng, phát triển kinh tế, xã hội huyện.

Sự quan tâm, chỉ đạo sát sao của Tỉnh ủy, UBND tỉnh, Huyện ủy và sự điều hành năng động của UBND huyện.

#### **3.1.3.2. Khó khăn**

Mặt bằng kinh tế xã hội huyện chưa cao, nhiều vùng kinh tế còn chậm phát triển, chưa có sự tích lũy, chưa có khả năng cân đối nội tại. Quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế còn chậm, chưa toàn diện thiếu vốn đầu tư kết cấu hạ tầng còn nhiều bất cập.

Địa hình sông, suối là những yếu tố gây trở ngại không nhỏ tới hiệu quả, tiến độ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Hệ thống thủy hệ gây nhiều khó khăn về mùa mưa lũ

cho sản xuất và đời sống con người.

Huyện có nhiều dân tộc cùng chung sống, một số vùng trình độ dân trí còn thấp, còn nhiều phong tục tập quán lạc hậu trong đời sống cũng như sản xuất. Sản xuất nông - lâm nghiệp ở nhiều nơi còn mang tính tự cung, tự cấp, tư duy về sản xuất hàng hoá. Tổ chức lao động, điều phối thu nhập trong nông hộ, còn nhiều hạn chế.

## **3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai**

### **3.2.1. Tình hình quản lý đất đai**

*a. Ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai và tổ chức thực hiện văn bản đó*

Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất, UBND Huyện đã ban hành các văn bản liên quan đến quản lý, sử dụng đất như sau:

Văn bản số 100/UBND-TNMT ngày 19/01/2015 về việc thu hồi, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ khi thực hiện thu hồi đất.

Văn bản số 2944/UBND-TNMT ngày 22/12/2016 về việc tình hình thi hành pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, công tác chứng thực.

Kế hoạch số 2671/KH-UBND ngày 25/11/2019 về việc triển khai kiểm kê đất đai năm 2019 theo quy định Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn huyện Bảo Yên.

Kế hoạch số 3052/KH-UBND ngày 30/12/2016 về tổ chức thực hiện Đề án tăng cường xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất đai giai đoạn đến 2023 trên địa bàn huyện Bảo Yên.

*b. Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai*

UBND huyện đã chỉ đạo tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai được tổ chức thường xuyên, bằng nhiều hình thức như đài phát thanh, treo băng zôn, áp phích trên các trục đường chính tập trung đông dân cư,... Nội dung tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật đất đai tập trung chủ yếu vào các nội dung liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất,... đây là những nội dung liên quan trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của nhân dân. Từ đó nâng cao nhận thức của nhân dân trong công tác phối hợp với cơ quan Nhà nước thực hiện thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất,...

UBND Huyện đã tổ chức hội nghị tập huấn, phổ biến, triển khai Luật Đất đai 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Các đồng chí lãnh đạo UBND Huyện,

Trưởng, phó các Ban Đảng huyện ủy, Ủy ban MTTQ các đoàn thể, phòng, ban chuyên môn, khối nội chính, lãnh đạo và cán bộ phòng Tài nguyên và Môi trường, Ban Bồi thường - GPMB, Ban Quản lý dự án, Bí thư, Chủ tịch UBND, cán bộ địa chính - xây dựng các xã, thị trấn trên địa bàn Huyện đã nghe đồng chí báo cáo viên của Bộ Tài nguyên và Môi trường phổ biến, tập huấn Luật Đất đai, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, UBND Huyện đã tổ chức hướng dẫn các xã, phường tổ chức thực hiện các Quyết định của UBND tỉnh Lào Cai: Số 11/2014/QĐ-UBND ngày 10/9/2014; Số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10/9/2014 về công tác quản lý đất đai theo quy định. Hàng năm, UBND Huyện đã tổ chức các Hội nghị triển khai và tổng kết công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn.

#### *c. Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất*

Công tác lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất được xây dựng theo định kỳ của Luật Đất đai. Thực hiện tổng kiểm kê đất đai năm 2019 cấp huyện, cấp xã, thị trấn đã lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 của 17/17 xã, thị trấn và cấp huyện. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2019 trên địa bàn toàn huyện đã được biên tập bằng công nghệ số.

#### *d. Quản lý quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Việc lập điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023 của huyện Bảo Yên. UBND Huyện đã lập xong Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2023, kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2023). Kết quả lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của huyện: căn cứ chỉ tiêu phân khai các loại đất do UBND tỉnh Lào Cai phân bổ cho huyện Bảo Yên theo từng năm; danh mục các dự án, công trình và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, đơn vị, tổ chức, cá nhân trên địa bàn, quy hoạch định hướng chung của Huyện đến năm 2030; quy hoạch nông thôn mới. UBND Huyện tổng hợp nhu cầu sử dụng đất để xây dựng kế hoạch sử dụng đất cho từng năm. Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 đã được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số 683/QĐ-UBND ngày 07/1/2023.

#### *e. Quản lý việc giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất*

Việc giao đất, cho thuê đất cho các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Huyện được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều

của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất.

*f. Quản lý việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất*

Công tác GPMB năm 2023, phòng TNMT đã tham mưu trình UBND huyện phê duyệt và chi trả được 10 dự án GPMB các công trình trên địa bàn huyện với tổng diện tích, số hộ và kinh phí bồi thường hỗ trợ như sau: Tổng diện tích thu hồi: 483.450,6m<sup>2</sup>; Tổng số hộ bồi thường, hỗ trợ: 563 hộ; Tổng kinh phí phê duyệt bồi thường, hỗ trợ: 60.722.745.000 đồng.

Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ công trình Cầu Bản Chom, xã Yên Sơn: Thu hồi 2657,5m<sup>2</sup>, Kinh phí 613.202.128 đồng cho 12 hộ gia đình, cá nhân. Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ công trình: Cầu Đen nối tuyến đường phố Góc Gạo đi Quốc lộ 70 thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên: Thu hồi 491,5 m<sup>2</sup>, Kinh phí 1.378.311.941 đồng cho 06 hộ gia đình, cá nhân.

Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất phóng mặt bằng công trình Hồ Phố Ràng thuộc dự án sửa chữa, nâng cao an toàn đập (WB8). Tổng diện tích thu hồi: 2.185,6m<sup>2</sup>. Tổng số hộ bồi thường, hỗ trợ: 12 hộ. Tổng kinh phí phê duyệt bồi thường, hỗ trợ: 381.143.000 đồng. Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ công trình: Trạm biến áp 110kV tại thị trấn Phố Ràng: Thu hồi 13.802,1 m<sup>2</sup>, Kinh phí 1.613.950.635 đồng cho 19 hộ gia đình, cá nhân.

Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất giải phóng mặt bằng công trình Đường Xuân Thượng - Việt Tiến - Minh Chuẩn, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai thuộc dự án xây dựng cầu dân sinh và quản lý tài sản đường địa phương (LRAMP). Chi trả tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng công trình đường Xuân Thượng - Việt Tiến. Tổng diện tích thu hồi: 48.471,5m<sup>2</sup>. Tổng số hộ bồi thường, hỗ trợ: 122 hộ. Tổng kinh phí phê duyệt bồi thường, hỗ trợ: 3.830.183.000 đồng.

Phê duyệt phương án, kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thu hồi đất xây dựng đường kết nối ga Phố Mới (Lào Cai) - Ga Bảo Hà - huyện Văn Yên (Yên Bái) và trung tâm huyện Văn Bàn - Văn Yên (Yên Bái) giai đoạn 1. Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng xây dựng công trình Thủy điện Phúc Long (lần 3). Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt

bằng xây dựng công trình di chuyển đường dây 35KV tạo mặt bằng Doanh trại Ban chỉ huy Quân sự huyện Bảo Yên. Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng công trình các hạng mục phụ trợ Đền Bảo Hà: Hạng mục đường T3, T4, san tạo mặt bằng hai bên đường. Phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất phóng mặt bằng công trình đường Xuất tuyến 35kv sau TBA 110kv Bảo Yên cấp điện cho mỏ khai thác Graphit và khu vực TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai. Phê duyệt hỗ trợ chênh lệch suất tái định cư tối thiểu cho 02 hộ gia đình tại công trình chợ Bến Cóc xã Long Khánh; 01 hộ công trình ngoại thất GPMB xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu hành chính mới huyện Bảo Yên.

*g. Đăng ký đất đai, lập và quản lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

Tổng GCN QSD năm 2023 đã cấp 210 giấy với diện tích: 80.738,7 m<sup>2</sup>. Trong đó: Cấp giấy 77 giấy chứng nhận QSD đất ở tại đô thị: 9.685,53m<sup>2</sup>; Cấp 79 giấy chứng nhận QSD đất ở tại nông thôn: 17.235,7m<sup>2</sup>; Cấp giấy 26 giấy chứng nhận QSD đất nông nghiệp: 46.765,6m<sup>2</sup>; Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở nông thôn: 22 giấy, diện tích: 5.703,2m<sup>2</sup>; Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị: 06 giấy, diện tích: 1.348,7m<sup>2</sup>.

Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 08 giấy. Giao đất ở tái định cư giải phóng mặt bằng các công trình trên địa bàn huyện cho 40 hộ gia đình. Điều chỉnh Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do sai tên chủ sử dụng đất: 30 trường hợp. Thu hồi 16 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân do sai tên, sai sai vị trí thửa đất. Thu hồi đất: 08 hộ tại xã Yên Sơn, xã Việt Tiến và xã Long Khánh, xã Lương Sơn, thị trấn Phố Ràng diện tích 6.520,0m<sup>2</sup>

*h. Thống kê, kiểm kê đất đai*

Công tác kiểm kê đất đai các thời kỳ và thống kê đất đai hàng năm đều được UBND Huyện, UBND các xã, thị trấn triển khai thực hiện tốt, đúng quy định, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Kết quả kiểm kê đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu, phê duyệt. Qua các đợt kiểm kê đất đai và thống kê hàng năm để các cấp, các ngành nắm lại toàn bộ quỹ đất đã sử dụng, chưa sử dụng tại thời điểm kiểm kê, cập nhật những thông tin mới nhất về tình hình biến động đất đai hàng năm trên địa bàn, đánh giá và nhìn nhận lại quá trình sử dụng đất đai hàng năm, từ đó có hướng điều chỉnh cho phù hợp với tình hình sử dụng đất đã được quy hoạch phục vụ

cho phát triển kinh tế, văn hoá, xã hội.

*i. Quản lý tài chính về đất đai và giá đất*

Những năm qua công tác này được Chi cục thuế của huyện thực hiện hàng năm và luôn có báo cáo đầy đủ. Tuy nhiên công tác này vẫn cần làm tốt hơn nữa để làm tăng ngân sách cho Nhà nước. Kết quả đăng ký thế chấp và xóa thế chấp quyền sử dụng đất:

- Năm 2020: Số hồ sơ đã tiếp nhận: 6.129 hồ sơ (trong đó: thế chấp quyền sử dụng đất: 1.184 hồ sơ; xóa thế chấp quyền sử dụng đất: 1.945 hồ sơ). Số hồ sơ đã giải quyết: 8.129 hồ sơ. Các hồ sơ đều được giải quyết đúng hạn

- Năm 2021: Số hồ sơ đã tiếp nhận: 6.416 hồ sơ (trong đó: thế chấp quyền sử dụng đất: 3.891 hồ sơ; xóa thế chấp quyền sử dụng đất: 1.525 hồ sơ). Số hồ sơ đã giải quyết: 6.416 hồ sơ. Các hồ sơ đều được giải quyết đúng hạn

- Năm 2022: Số hồ sơ đã tiếp nhận: 3.324 hồ sơ (trong đó: thế chấp quyền sử dụng đất: 2.246 hồ sơ; xóa thế chấp quyền sử dụng đất: 2.078 hồ sơ). Số hồ sơ đã giải quyết: 3.324 hồ sơ. Các hồ sơ đều được giải quyết đúng hạn

*k. Thanh tra, kiểm tra, giám sát, theo dõi, đánh giá việc chấp hành quy định của pháp luật về đất đai và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai*

Tăng cường công tác kiểm tra về thực hiện trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn và việc thực hiện chế độ công vụ của cán bộ làm công tác quản lý đất đai; phát hiện kịp thời, đề nghị xử lý các sai phạm của các tổ chức, cá nhân sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật để nâng cao nhận thức thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Ngăn chặn có hiệu quả các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, như chuyển mục đích trái phép, chậm đưa đất vào sử dụng gây lãng phí đất, lấn chiếm, huỷ hoại đất, không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất.

*l. Giải quyết tranh chấp về đất đai; giải quyết khiếu nại, tố cáo trong quản lý và sử dụng đất đai*

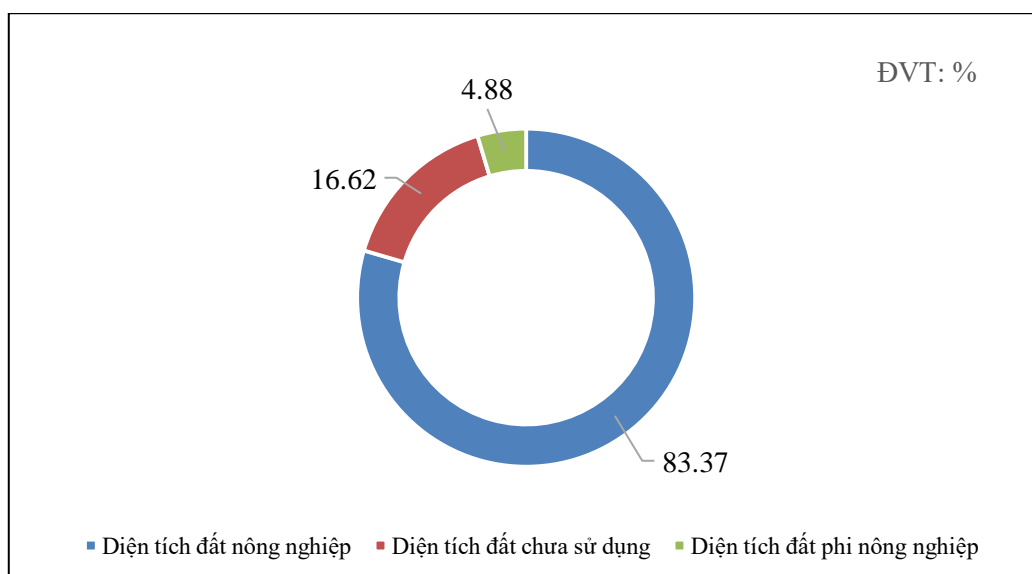
Tình hình khiếu nại, tố cáo về đất đai qua các năm có chiều hướng giảm, nội dung đơn kiến nghị tập trung chủ yếu ở việc phản ánh vấn đề tranh chấp đất ở giữa các hộ gia đình, cá nhân một số xã; việc thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng; tình trạng chuyển nhượng đất đai trái phép; đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

sử dụng đất; hỏi về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất... Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện đã tham mưu cho các cơ quan chức năng xử lý các trường hợp về tranh chấp, khiếu nại quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân. Phòng đã chủ động phối hợp với UBND các xã, phường nghiên cứu hồ sơ, kiểm tra thực địa, tổ chức thẩm tra và xác minh; kiến nghị với UBND huyện ra quyết định giải quyết dứt điểm các vụ việc thuộc thẩm quyền, tránh tình trạng đơn thư khiếu tố vượt cấp hoặc tồn đọng kéo dài.

Giải quyết đơn ông Nguyễn Đức Quan tại bản Liên Hà 1, xã Bảo Hà về việc chi trả kinh phí bồi thường và giao đất tái định cư giải phóng mặt bằng công trình kè suối bảo vệ khu dân cư bản Liên Hà 1, san tạo mặt bằng tạo quỹ đất bán đấu giá dọc tuyến đường Bảo Hà, Hồng Bùn; Giải quyết đơn bà Nguyễn Thị Thành tại bản Bông 3, xã Bảo Hà về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giải quyết đơn của bà Phạm Thị Nhâm tại bản 2 Tân Văn, xã Kim Sơn về việc đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất; Giải quyết đề nghị của ông Đỗ Cao Như tại tổ 3B, thị trấn Phố Ràng về vướng mắc trong việc GPMB công trình xây dựng trụ sở Bảo hiểm xã hội huyện Bảo Yên; Giải quyết đơn của bà Phạm Thanh Hà tại tổ 3 B, thị trấn Phố Ràng về việc quy chủ sai và cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giải quyết đơn của bà Vũ Thị Chiêu tại bản Liên Hà 5, xã Bảo Hà về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giải quyết đơn ông Xin Văn Dương tại bản Chom, xã Yên Sơn về việc đề nghị giao đất tái định cư GPMB công trình xây dựng bến xe khách huyện Bảo Yên; Giải quyết đơn ông Lê Mạnh Hà tại bản Chom, xã Yên Sơn về đề nghị bồi thường thiệt hại GPMB thi công công trình cầu bản Chom, xã Yên Sơn; Giải quyết tranh chấp đất đai giữa hộ ông Nguyễn Văn Kiên và hộ ông Phạm Văn Chung tại bản Bảo Ân 1, xã Kim Sơn...

### **3.2.2. Hiện trạng sử dụng đất năm 2023 huyện Bảo Yên**

Tổng diện tích tự nhiên năm 2023 của huyện Bảo Yên là 80.816,84 ha, với 03 nhóm sử dụng đất chính gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng (Hình 3.2).



**Hình 3.2. Cơ cấu sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai**

**Bảng 3.1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2023 huyện Bảo Yên**

STT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>NNP</b>	<b>67.380,47</b>	<b>100,00</b>
1.1	Đất trồng lúa	LUA	3.209,24	4,76
1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	HNK	9.679,42	14,37
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	4.428,92	6,57
1.4	Đất rừng phòng hộ	RPH	8.817,78	13,09
1.5	Đất rừng đặc dụng	RDD		0,00
1.6	Đất rừng sản xuất	RSX	40.753,12	60,48
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	491,92	0,73
1.8	Đất làm muối	LMU		0,00
1.9	Đất nông nghiệp khác	NKH	0,07	0,00
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>PNN</b>	<b>3.940,83</b>	<b>100,00</b>
2.1	Đất quốc phòng	CQP	215,97	5,48
2.2	Đất an ninh	CAN	1,25	0,03
2.6	Đất thương mại, dịch vụ	TMD	0,98	0,02
2.7	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	32,35	0,82
2.8	Đất cho hoạt động khoáng sản	SKS	26,2	0,66
2.9	Đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã	DHT	1.133,11	28,75
2.10	Đất có di tích lịch sử - văn hóa	DDT	7,65	0,19



2.12	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	12,69	0,32
2.13	Đất ở nông thôn	ONT	500,52	12,70
2.14	Đất ở đô thị	ODT	58,8	1,49
2.15	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	21,03	0,53
2.16	Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp	DTS	2,69	0,07
2.18	Đất cơ sở tôn giáo	TON	1,97	0,05
2.19	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	NTD	67,02	1,70
2.20	Đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm gốm	SKX	13,41	0,34
2.21	Đất sinh hoạt công đồng	DSH	9,78	0,25
2.23	Đất cỏ sở tín ngưỡng	TIN	2,22	0,06
2.24	Đất sông ngòi, kênh, rạch, suối	SON	1.821,02	46,21
2.25	Đất có mặt nước chuyên dùng	MNC	12,09	0,31
2.26	Đất phi nông nghiệp khác	PNK	0,08	0,00
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>DCS</b>	<b>13.431,49</b>	<b>15,84</b>

Nguồn: UBND huyện Bảo Yên (2023)

Số liệu bảng 3.1 cho thấy, diện tích đất phi nông nghiệp chiếm chủ yếu 83,37% tổng diện tích đất tự nhiên, trong đó:

- Diện tích đất trồng lúa là 3.209,24 ha chiếm 4,76% diện tích đất nông nghiệp;
- Diện tích đất trồng cây lâu năm là 4.428,92 ha chiếm 6,57% diện tích đất nông nghiệp;
- Diện tích đất rừng phòng hộ là 8.817,78 ha chiếm 13,09% diện tích đất nông nghiệp;

Diện tích đất phi nông nghiệp chiếm tỷ lệ thấp nhất, 4,88% tổng diện tích tự nhiên, trong đó:

- Diện tích đất quốc phòng là 215,97 ha chiếm 5,48% tổng diện tích đất phi nông nghiệp;
- Diện tích đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã là 1.133,11 chiếm 28,75% tổng diện tích đất phi nông nghiệp;
- Diện tích đất ở nông thôn là 500,52 ha chiếm 12,70% tổng diện tích đất phi nông nghiệp;
- Diện tích đất ở đô thị là 58,8 ha, chiếm 1,49% tổng diện tích đất phi nông nghiệp;

Diện tích đất chưa sử dụng năm 2023 là 13.431,49 ha chiếm 16,62% tổng diện tích tự nhiên. Diện tích này chủ yếu là đồi núi, có địa hình phức tạp.

Hiện nay, huyện Bảo Yên nói riêng và tỉnh Lào Cai nói chung đang có xu hướng chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp hoặc từ chưa sử dụng sang phi nông nghiệp. Điều này hoàn toàn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội tại địa bàn huyện và xu thế công nghiệp hoá, hiện đại hoá đang diễn ra mạnh mẽ tại khắp các tỉnh thành.

### **3.3. Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện bảo yên tỉnh Lào Cai**

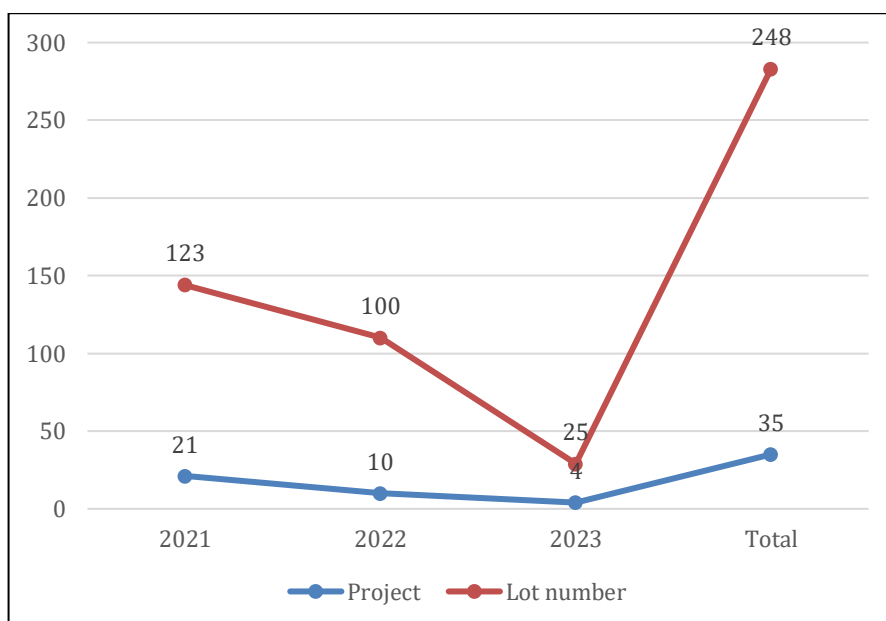
#### **3.3.1. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện bảo yên tỉnh Lào Cai giai đoạn 2021 - 2023**

Trong giai đoạn 2021 – 2023 huyện Bảo Yên tổ chức thực hiện 11 đợt đấu giá quyền sử dụng đất đối với 35 dự án, tổng số hồ sơ trúng đấu giá là 248 hồ sơ. Trong đó, năm 2021 tổ chức 5 đợt có 123 hồ sơ trúng đấu giá, năm 2022 tổ chức 4 đợt có 100 hồ sơ trúng đấu giá, năm 2023 tổ chức 2 đợt với 25 hồ sơ trúng đấu giá (Bảng 3.2), (Hình3.3).

**Bảng 3.2. Tổng hợp số lượng hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên**

<b>Đợt</b>	<b>Số lượng hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở</b>		
	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2023</b>
1	12	84	1
2	2	3	24
3	28	4	-
4	31	9	-
5	50	-	-
<b>Tổng</b>	123	100	25

Nguồn: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên giai đoạn 2021 – 2023



**Hình 3.3. Tổng hợp số dự án và số lô đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên**

### 3.3.2. Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Bảo Yên

Trong giai đoạn 2021 - 2023 huyện Bảo Yên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 35 dự án với tổng diện tích đấu giá thành công 54.237 m<sup>2</sup>, tổng số tiền thu được 185.012.819 nghìn đồng (Bảng 3.3).

**Bảng 3.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên  
giai đoạn 2021 - 2023**

Năm	Số lô đấu giá (lô)			Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số tiền thu được (nghìn đồng)	Bình quân số tiền thu được (nghìn đồng/ m <sup>2</sup> )
	Số lô đấu giá thành công	Số lô đấu giá không thành công	Tổng			
2021	123	0	123	13.387	40.689.400	3.039
2022	100	0	100	11.270	41.191.557	3.655
2023	25	0	25	2.462	10.625.453	4.316
Tổng	248	0	248	54.237	185.012.819	14.422

Nguồn: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên giai đoạn 2021 - 2023

Kết quả Bảng 3.3 chỉ ra trong 3 năm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên không có lô đất nào đấu giá không thành công, tỷ lệ đấu giá quyền sử dụng đất ở thành công đạt 100%. Diện tích đất ở được tổ chức đấu giá nhiều nhất là năm 2021 với 123 phiên đấu, diện tích là 13.387 m<sup>2</sup>, tuy nhiên số tiền thu được nhiều nhất là năm 2022 là 41.191.557 nghìn đồng chỉ với 100 phiên đấu giá. Nguyên nhân là do giá đất đấu giá bình quân năm 2022 cao hơn năm 2021 là 20,27%. Năm 2023 giá trúng đấu giá bình quân cao nhất trong 3 năm là 4.316 nghìn đồng, năm 2023 chỉ có 25

phiên đấu giá, ít hơn nhiều so với 2 năm 2021, 2022.

Giá khởi điểm được xác định theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất. Trong giai đoạn 2021 – 2023 huyện Bảo Yên thực hiện 35 đợt đấu giá với các mức giá khởi điểm khác nhau, mức giá khởi điểm thấp nhất là 240 nghìn đồng/m<sup>2</sup>, mức giá khởi điểm cao nhất là 7.300 nghìn đồng/m<sup>2</sup>. Giá khởi điểm trung bình năm 2021 là 2612,68 nghìn đồng/ m<sup>2</sup>, năm 2022 là 2664,20 nghìn đồng/m<sup>2</sup>, giá khởi điểm trung bình cao nhất năm 2023 là 18240 nghìn đồng/m<sup>2</sup>, (Bảng 3.4), (Phụ lục 1).

**Bảng 3.4. Giá khởi điểm các lô đất huyện Bảo Yên giai đoạn 2021 – 2023**

TT	Mức giá khởi điểm (nghìn/m <sup>2</sup> =)	Số lô		
		Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	240	0	3	0
2	560	1	0	0
3	1000	2	0	0
4	1400	3	8	0
5	1500	9	10	1
6	1800	18	0	0
7	2600	32	0	0
8	2800	6	7	0
9	2900	0	58	0
10	3000	17	0	0
11	3100	2	0	0
12	3200	21	0	0
13	3400	2	0	0
14	3500	5	9	14
15	3600	3	0	0
16	4000	1	4	0
17	4200	0	1	0
18	5000	0	0	9
19	5200	1	0	0
20	7300	0	0	1
Tổng số lô		<b>123</b>	<b>100</b>	<b>25</b>

Giá khởi điểm trung bình	2612,68	2664,2	18240
--------------------------	---------	--------	-------

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên

Theo số liệu tổng kết của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên, mức độ chênh lệch trung bình giữa giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở so với giá khởi điểm từ 1,001 đến 1,015% (Phụ lục 2). Với mức chênh lệch khá thấp phản ánh đúng thực trạng số người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không nhiều. Nguyên nhân do giá đấu giá quyền sử dụng đất ở còn cao so với thu nhập của người dân địa phương, do địa hình đặc thù của tỉnh miền núi dẫn đến chi phí máy móc để san tạo mặt bằng, tạo quỹ đất sạch lớn. Đa số những người trúng đấu giá từ các địa phương khác tới. Điều này cũng tiềm ẩn nguy cơ đầu cơ đất đai khi người dân có nhu cầu sử dụng đất không đủ kinh phí để mua, những người đấu giá được là những người có tiền nhưng không thực sự có nhu cầu sử dụng.

### **3.4. Đánh giá mức độ hài lòng về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai**

#### **3.4.1. Đánh giá về Thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở**

Đa số người được điều tra đánh giá thông tin về các đợt đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Bảo Yên được công khai rõ ràng với nhiều hình thức như đăng tin trên trang thông tin điện tử của huyện Bảo Yên và các cơ quan chức năng có liên quan như Trung tâm Phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường... hoặc đối với các khu vực thôn bản xa xôi thì công khai tại UBND các xã và gọi loa. Chính vì thế có 80% người được hỏi đánh giá 3 điểm (mức công khai), 13,33% đánh giá 4 điểm (công khai rõ ràng) và 6,67% đánh giá ở mức 5 (công khai rất rõ ràng). Về tiêu chí khả năng tiếp cận thông tin về các lô đất đấu giá, thì 86,67% người được hỏi đều trả lời tiếp cận dễ ở mức trung bình, còn tồn tại 13,33% đánh giá khó tiếp cận. Nguyên nhân là người dân ở các thôn bản xa xôi không thành thạo công nghệ thông tin, vì vậy việc tiếp cận với các thông tin trên các cổng thông tin điện tử rất hạn chế. Mặc dù, còn có hình thức gọi loa hoặc công khai trên uỷ ban nhân dân các xã nhưng người dân cũng thường hay bỏ qua nên rất ít người nắm được các thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở của huyện. Khi cần giới thiệu về vị trí dự án tại thực địa, người dân được các cán bộ phụ trách về đấu giá quyền sử dụng đất ở đưa tới tận thực địa, vì thế có 23 người đánh giá tiêu chí này ở mức 3 (trung bình), 7 người đánh giá ở mức 4 (nhánh), (Bảng 3.5).

**Bảng 3.5. Đánh giá về thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở**

Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá (điểm)					Tỷ lệ (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Công khai thông tin về dự án đấu giá	0	0	24	4	2	0,00	0,00	80,00	13,33	6,67
2. Khả năng tiếp cận thông tin về các lô đất đấu giá	0	4	26	0	0	0,00	13,33	86,67	0,00	0,00
3. Giới thiệu vị trí dự án tại thực địa	0	0	23	7	0	0,00	0,00	76,67	23,33	0,00

**3.4.2. Đánh giá về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận**

Về thủ tục hành chính khi tham gia đấu giá đất, 100% những người trả lời phỏng vấn cho rằng thủ tục tham gia đấu giá đơn giản và đúng quy định của pháp luật tại các phiên đấu giá, cụ thể 50% đánh giá điểm 3 (thủ tục bình thường), 50% đánh giá 4 điểm (thủ tục đơn giản). Điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện. Huyện Bảo Yên thuê đơn vị tổ chức đấu giá, đơn vị này có trách nhiệm hướng dẫn người tham gia đấu giá các thủ tục đấu giá, cách tham gia, cách nộp tiền, quy chế đấu giá... Chính vì thế, việc tuân thủ các thủ tục tại các phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở luôn được đảm bảo tốt. Cụ thể, có 83,33% người trả lời phỏng vấn đánh giá ở 3 điểm (tuân thủ trung bình) và 16,67% đánh giá 4 điểm (tuân thủ tốt). Tiêu chí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá cũng đánh giá cao, có tới 66,67% đánh giá 4 điểm (tốt), còn lại 33,33% đánh giá 3 điểm (trung bình). Đa phần người được hỏi đều nắm được sau khi nộp đủ số tiền trúng đấu giá, sau 30 ngày làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận người sử dụng đất sẽ được cấp giấy, theo đúng quy định của Luật Đất đai, (Bảng 3.6).

**Bảng 3.6. Đánh giá về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận QSDĐ ở sau trúng đấu giá**

Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá (điểm)					Tỷ lệ (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Thủ tục tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở	0	0	15	15	0	0,00	0,00	50,00	50,00	0,00
2. Tuân thủ thủ tục tại phiên đấu giá QSDĐ ở	0	0	25	5	0	0,00	0,00	83,33	16,67	0,00
3. Thời gian cấp GCNQSDĐ sau khi trúng đấu giá	0	0	10	20	0	0,00	0,00	33,33	66,67	0,00

### 3.4.3. Đánh giá về cán bộ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất

Dựa vào kết quả đánh giá của Bảng 3.7, về tiêu chí “Ứng xử của các cán bộ đối với người dân” trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên được đánh giá cao, người trả lời phỏng vấn đánh giá các cán bộ có thái độ hoà nhã, thiên thiện, tận tình đối với người dân, nên có 66,67% đánh giá 4 điểm (ứng xử tốt), 26,67% đánh giá 5 điểm (ứng xử rất tốt), chỉ có 6,67% đánh giá 3 điểm (trung bình). Tác phong làm việc của các cán bộ được đánh giá ở 2 mức điểm 3 và 4 tương ứng với 33,33% và 66,67% là tác phong chuyên nghiệp ở mức trung bình và mức tốt. Với tiêu chí hướng dẫn thủ tục hành chính, có 16,67% đánh giá trung bình – 3 điểm, còn lại 83,33% đánh giá việc hướng dẫn nhiệt tình, chi tiết – 4 điểm. Mọi thắc mắc của người dân đều được giải đáp rõ ràng và kịp thời nên 83,33% đánh giá 4 điểm – hài lòng, số ít còn lại đánh giá ở mức trung bình – 3 điểm.

**Bảng 3.7. Đánh giá về cán bộ liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất**

Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá (điểm)					Tỷ lệ (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Ứng xử của cán bộ đối với người dân	0	0	2	20	8	0,00	0,00	6,67	66,67	26,67
2. Tác phong làm việc của cán bộ	0	0	10	20	0	0,00	0,00	33,33	66,67	0,00
3. Hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính	0	0	5	25	0	0,00	0,00	16,67	83,33	0,00
4. Giải đáp thắc mắc của người dân	0	0	5	25	0	0,00	0,00	16,67	83,33	0,00

### 3.4.4. Đánh giá mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở

Bảng 3.8 cho thấy, tiêu chí mức độ hài lòng về thủ tục tham gia đấu giá được đánh giá tốt với 28 phiếu 4 điểm (hài lòng) chiếm 93,33%, chỉ có 2 phiếu 3 điểm (hài lòng trung bình) chiếm 6,67%. Điều này phù hợp thực tế với thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại Bảo Yên, do thuê đơn vị thứ 3 tiến hành tổ chức đấu giá nên các thủ tục đều được đơn vị tư vấn giải thích và hỗ trợ cho tới khi hoàn thành. Về mức độ hài lòng tổ chức chủ trì phiên đấu giá cũng được đánh giá cao, 25 phiếu tương ứng với 83,33% đánh giá 4 điểm (hài lòng), 5 phiếu tương ứng với 16,67% đánh giá 3 điểm (hài lòng trung bình). Có thể thấy, kết quả đánh giá trên phản ánh đúng thực tế của các phiên đấu giá, luôn có đấu giá viên điều hành buổi đấu giá, phối hợp nhịp nhàng với các phòng Tài chính, phòng Thuế dưới sự giám sát của lãnh đạo huyện Bảo Yên, bộ phận thanh tra và Trung tâm Phát triển quỹ đất, gọi chung là tổ giám sát.

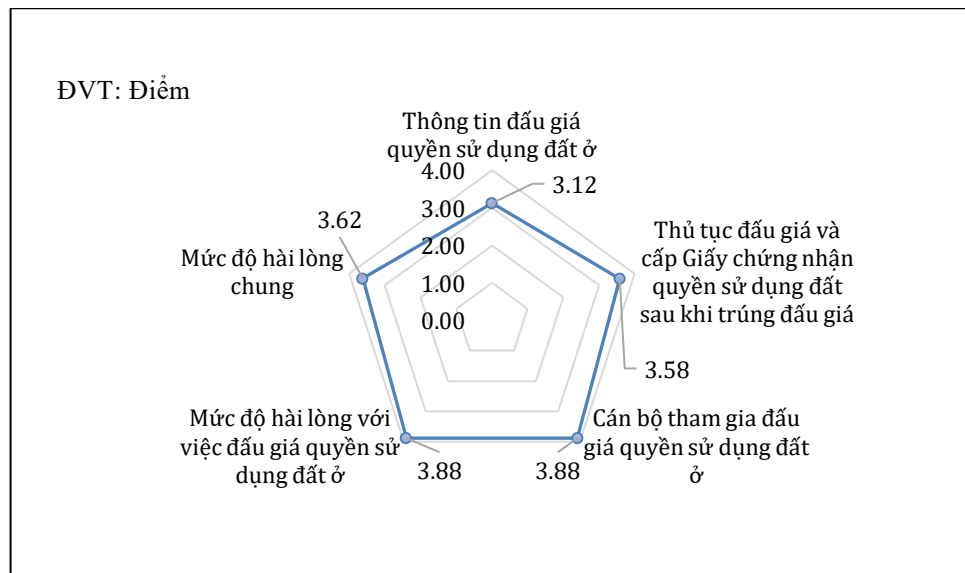
Đối với những người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá (đấu giá viên) đều được cấp chứng chỉ về đấu giá, phong cách làm việc cẩn chu, chuyên nghiệp vì vậy với tiêu chí mức độ hài lòng về người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá đạt 90% người trả lời hài lòng (4 điểm), chỉ có 10% đánh giá hài lòng trung bình (3 điểm). Về cơ sở vật chất phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất, tất cả các phiên đấu giá của huyện Bảo Yên đều được tổ chức tại trung tâm văn hoá và nhà văn hoá huyện Bảo Yên, nên cơ sở vật chất khá tốt. Vì thế, 26 người trả lời phỏng vấn đánh giá 4 điểm (tốt), 4 người đánh giá 3 điểm (trung bình) tương ứng với 86,67% và 13,33%.

**Bảng 3.8. Đánh giá mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở**

Tiêu chí đánh giá	Điểm đánh giá (điểm)					Tỷ lệ (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Mức độ hài lòng về thủ tục tham gia đấu giá	0	0	2	28	0	0,00	0,00	6,67	93,33	0,00
2. Mức độ hài lòng về tổ chức chủ trì phiên đấu giá	0	0	5	25	0	0,00	0,00	16,67	83,33	0,00
3. Mức độ hài lòng về người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá	0	0	3	27	0	0,00	0,00	10,00	90,00	0,00
4. Mức độ hài lòng về cơ sở vật chất phục vụ đấu giá	0	0	4	26	0	0,00	0,00	13,33	86,67	0,00

Kết quả đánh giá khách quan đã phản ánh thực tế mức độ hài lòng của người tham gia đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai với các mức độ khác nhau. Với sự hài lòng về thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở đạt 3,12 điểm (mức trung bình); Về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đạt 3,58 (khá hài lòng); Về cán bộ liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở và mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở cùng đạt 3,88 (khá hài lòng). Như vậy với 4 nhóm tiêu chí đánh giá thì có 3 nhóm tiêu chí đạt mức tốt, 1 nhóm tiêu chí đạt mức trung bình. Mức độ hài lòng chung mà người trả lời phỏng vấn đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở đạt 3,64 (khá hài lòng). Điều đó khẳng định công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đang được triển khai thực hiện tốt và nhận được sự đánh giá cao của người tham gia đấu giá (Hình 3.4).





**Hình 3.4. Mức độ hài lòng về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên**

### 3.5. Đánh giá chung

#### 3.5.1. Ưu điểm

Công tác đấu giá QSDD tại huyện Bảo Yên được các cấp lãnh đạo hết sức quan tâm, chỉ đạo sát sao. Quá trình tổ chức thực hiện bài bản, công khai, minh bạch. Hình thức đấu giá hiện đang áp dụng là phù hợp và thu được kết cao. Sau khi đấu giá, cơ sở hạ tầng tại khu đấu giá được xây dựng tốt hơn trước, cảnh quan đô thị khang trang hơn. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên đã đạt được những hiệu quả kinh tế và xã hội nhất định như góp phần khai thác hợp lý quỹ đất, tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

#### 3.5.2. Tồn tại

Khả năng tiếp nhận thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất ở đối với những người dân tại các thôn bản còn hạn chế do người dân chưa thành thạo công nghệ, việc nhận thông tin trên các trang điện tử còn khó khăn. Giá bán quyền sử dụng đất khởi điểm còn cao hơn so với thu nhập của người dân do chi phí máy móc để san tạo mặt bằng, tạo quỹ đất trên địa hình miền núi lớn. Có hiện tượng đầu cơ đất đai, khi một số hồ sơ trúng đấu giá quyền sử dụng đất là những người từ các tỉnh khác tới tham gia đấu giá nhưng họ không có nhu cầu ở thực.

### 3.6. Giải pháp hoàn thiện đấu giá QSDD

#### 3.6.1. Tăng cường khả năng tiếp cận thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất

Cần tiếp tục đẩy mạnh và nâng cao chất lượng, hiệu quả tác tuyên truyền, phổ biến các thông tin về các dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tới người dân, đặc biệt là

người dân tại các thôn bản xa xôi bằng cách đa dạng hoá hình thức tuyên truyền có tính hiệu quả hơn phương thức gọi loa hoặc công khai tại uỷ ban nhân dân các xã như có thể cử cán bộ đến tận nhà phổ biến thông tin về các dự án, tổ chức họp phổ biến thông tin chung tại các thôn, bản của người dân.

Đồng thời, cần tổ chức các lớp đào tạo về sử dụng các phương tiện công nghệ để cập nhật các thông tin liên quan đến chính sách pháp luật đất đai nói chung và thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng cho người dân có trình độ chưa cao.

### ***3.6.2. Tăng khả năng đấu giá thành công quyền sử dụng đất ở của người dân có nhu cầu***

Nên xem xét, cân đối giữa mức thu nhập của người dân so với mức giá khởi điểm của các lô đất đấu giá. Nghiên cứu các phương án giảm chi phí san tạo mặt bằng, tạo quỹ đất để người dân có nhu cầu dễ dàng tiếp cận với giá khởi điểm khi đấu giá quyền sử dụng đất. Bổ sung các giải pháp về chính sách như hỗ trợ vay vốn với lãi suất thấp dùng vào mục đích đấu giá quyền sử dụng đất ở nói riêng và đấu giá quyền sử dụng đất nói chung đối với người dân địa phương.

### ***3.6.3. Giải pháp chính sách chống đầu cơ đất đai***

Nhà nước cần có những biện pháp hạn chế tình trạng đầu cơ đất đai của những cá nhân có tiền từ các địa phương khác tham gia đấu giá, dẫn đến tình trạng giá đất ở cao càng thêm cao. Từ đó, hệ thống pháp luật có thể xem xét việc đánh thuế lũy tiến đất đai đối với bất động sản thứ 2 trở đi để tránh tình trạng giới đầu cơ tạo nên các cơn sốt đất ảo, đẩy giá đất lên cao khiến cho cơ hội được sử dụng đất của người dân trở nên thấp hơn nữa.

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. KẾT LUẬN**

1. Bảo Yên là huyện vùng thấp của Tỉnh Lào Cai, nằm cách trung tâm tỉnh Lào Cai 75 km về phía Đông Nam có tổng diện tích tự nhiên 80.816,84 ha. Dân số có mức sinh tương đối ổn định, dân số trẻ đang ở tuổi lao động đáp ứng đủ nhu cầu lao động trong và ngoài huyện. Thu nhập bình quân đầu người ước hết năm 2023 đạt 35,5 triệu đồng/người/năm, đạt 100% so với mục tiêu, bằng 113,78% so với kế hoạch (tương ứng với tăng 4,3 triệu đồng/người/năm).

2. Trong giai đoạn 2021 – 2023, huyện Bảo Yên tổ chức thực hiện 11 đợt đấu giá quyền sử dụng đất đối với 35 dự án, tổng số hồ sơ trúng đấu giá là 248 hồ sơ. Trong đó, năm 2021 tổ chức 5 đợt có 123 hồ sơ trúng đấu giá, năm 2022 tổ chức 4 đợt có 100 hồ sơ trúng đấu giá, năm 2023 tổ chức 2 đợt với 25 hồ sơ trúng đấu giá.

3. Mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá về thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở đạt 3,12 điểm (mức trung bình); Về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở đạt 3,58 (khá hài lòng); Về cán bộ liên quan đến công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở và mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở cùng đạt 3,88 (khá hài lòng). Như vậy với 4 nhóm tiêu chí đánh giá thì có 3 nhóm tiêu chí đạt mức tốt, 1 nhóm tiêu chí đạt mức trung bình. Mức độ hài lòng chung mà người trả lời phỏng vấn đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở đạt 3,64 (khá hài lòng). Điều đó khẳng định công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai đang được triển khai thực hiện tốt và nhận được sự đánh giá cao của người tham gia đấu giá

4. Để khắc phục và hoàn thiện công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai, cần thực hiện đồng thời các giải pháp: Tăng cường khả năng tiếp cận thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ở của người dân; Tăng khả năng đấu giá quyền sử dụng đất ở thành công với người dân có nhu cầu; Giải pháp chính sách chống đầu cơ đất đai.

### **2. KIẾN NGHỊ**

- Nghiên cứu sâu hơn về chính sách và các yếu tố ảnh hưởng đến đấu giá QSDĐ để đưa ra được nhiều hơn nữa các biện pháp thực hiện hiệu quả công tác đấu giá QSDĐ.

- Mở rộng hơn phạm vi nghiên cứu tới các địa bàn khác trong tỉnh Lào Cai.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Jindal, R., Kerr, J. M., Ferraro, P. J., & Swallow, B. M. (2013). Social dimensions of procurement auctions for environmental service contracts: Evaluating tradeoffs between cost-effectiveness and participation by the poor in rural Tanzania. *Land Use Policy*, 31, 71–80. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2011.11.008>
2. Leimona, B., & Carrasco, L. R. (2017). Auction winning, social dynamics and non-compliance in a payment for ecosystem services scheme in Indonesia. *Land Use Policy*, 63, 632–644. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.10.022>
3. Kvartiuk, V., Herzfeld, T., & Bukin, E. (2022). Decentralized public farmland conveyance: Rental rights auctioning in Ukraine. *Land Use Policy*, 114, 105983. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105983>
4. Myrna, O. (2023). Competition in online land lease auctions in Ukraine: Reduced-form estimation. *Land Use Policy*, 125, 106481. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106481>
5. Quốc hội, 2013. Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
6. Quốc hội, 2013. Luật Đất đai
7. Phạm Phương Nam, Trương Đình Tửu, Bùi Nguyên Hạnh & Ngô Thị Hà (2012). Nghiên cứu công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. *Tạp chí Khoa học Đất*. 40: 110-113.
8. Nguyễn Thị Khuy, 2018. Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao tính công khai và minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với luật đất đai năm 2013. Đề tài khoa học cấp bộ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.
9. Quốc hội, 2024. Luật Đất đai
10. P. Cramton, Y. Shoham and R. Steinberg (editors): Introduction to Combinatorial Auctions, *Combinatorial Auctions* (ngày 7 tháng 11 năm 2004), 29-54, MIT Press, Boston, 2005.
11. McAfee, Dinesh Satam; McMillan, Dinesh (1987), “Auctions and Bidding” (PDF), *Journal of Economic Literature*, American Economic Association (xuất bản tháng 6 năm 1987), 25 (2), tr. 699–738.
12. Nguyễn Thị Minh (2010). Chuyên đề đấu giá tài sản và pháp luật về đấu giá. Hội đồng phối

13. Nguyễn Tân Thịnh (2012). Đấu giá quyền sử dụng đất: Công cụ giải quyết bức xúc về đất đai. Tạp chí Tài chính, số 10.
14. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2012). Báo cáo tổng hợp kinh nghiệm nước ngoài về quản lý và pháp luật đất đai.
15. Nguyễn Trọng Tuấn (2010). Kinh nghiệm quản lý đất đai của một số nước trên thế giới và vấn đề đối với Việt Nam. Tạp chí Châu Mỹ ngày nay, số 03.tr.11-15.
16. Yamane, T. (1967), *Statistics An Introductory Analysis*. 2nd Edition (Second Edition edition). Harper & Row.
17. Likert R.A (1932), “A technique for measurement of attitudes”. *Archives of Psychology*. 140(55)/1932, p. 5.
18. Phòng kinh tế huyện Bảo Yên (2023). Số liệu kinh tế năm 2023.
19. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên (2021-203). Báo cáo tổng kết các dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021, 2022, 2023.

**PHỤ LỤC 1**

**Bảng 1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của từng dự án trên địa bàn huyện Bảo Yên tỉnh Lào Cai giai đoạn năm 2021 - 2023**

STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức chênh lệch (lần)	mức chênh lệch tuyệt đối(1000d)
<b>Năm 2021</b>											
1	Thửa đất tại trụ sở cũ UBND xã Bảo Hà, Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	117.2	100%	609.440	640.000	1,05	30.560
2	Thửa đất tại tổ 2B, thị trấn Phố Ràng, Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	100.0	100%	360.000	370.000	1,02	10.000
3	Thửa đất tại Khu xây dựng hạ tầng kỹ thuật + san tạo mặt bằng trung tâm xã Việt Tiên, Huyện Bảo Yên	3	3	1	1	485,9	100%	680.260	681.100	1	840
4	Thửa đất tại san tạo mặt bằng Bản Phìa 2, trung tâm xã Lương Sơn, Huyện Bảo Yên	3	3	2	1	362,5	100%	543.750	544.300	1	550
5	Thửa đất tại khu Xây dựng hạ tầng kỹ thuật + san tạo mặt bằng bản Lự, xã Yên Sơn, Huyện Bảo Yên (Khu 94)	2	2	1	1	320	100%	320.000	326.000	1,01	6.000

STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức trên lệch (lần)	mức trên lệch tuyệt đối(1000d)
6	Thửa đất tại tổ dân phố 4B, thị trấn Phố Ràng, Huyện Bảo Yên	2	2	1	1	269	100%	941.500	941.700	1	200
7	Thửa đất tại nhà văn hóa cũ thôn Già Hạ 1, xã Việt Tiến, Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	165.8	100%	92.848	93.048	1	200
8	Thửa đất tại san tạo mặt bằng Bản Phìa 2, trung tâm xã Lương Sơn, Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	121,5	100%	182.250	184.500	1,01	2,25
9	Thửa đất tại tổ 2B, TT Bảo Yên, Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	150	100%	540.000	540.200	1	200
10	Thửa đất tại tổ 7B. TT Bảo Yên. Huyện Bảo Yên	27	27	13	1	2340	100%	6.767.280	7.265.170	1,07	11.980
11	Thửa đất tại KĐT Hoa Ban, TT Phố Ràng , Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	100	100%	300.000	303.000	1,01	3.000
12	Thửa đất tại Quỹ đất công TDP 4B, TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên	1	1	1	1	72	100%	252.000	253.600	1	1.600
13	Thửa đất tại TDP 4B, TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên	3	3	2	1	310,2	100%	228.600	229.580	1	1.200

STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức trên lệch (lần)	mức trên lệch tuyệt đối(1000d)
14	Thửa tại TDP 7B, TT Phố ràng, huyện Bảo Yên	7	7	4	1	624,8	100%	1.840.400	1.976.500	1,07	136.100
15	Thửa đất tại san tạo mặt bằng + XD HTKT trung tâm xã Vĩnh Yên Huyện Bảo Yên	19	19	10	1	1.900	100%	6,080,000	7.419.600	1,2	1.339.600
16	Thửa đất tại KĐT Hoa Ban, TT Phố Ràng , Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	100	100%	300.000	418.000	1,39	118.000
17	Thửa đất tại Trung tâm xã Long Khánh, huyện Bảo Yên	2	2	2	1	244,3	100%	702.240	1.141.099	1,62	438.859
18	San tạo mặt bằng chợ trung tâm xã Vĩnh Yên huyện Bảo Yên	11	11	6	1	1100	100%	3,300,000	3.826.800	1,15	526.800
19	Thửa đất tại bên trái ban chỉ huy quân sự huyện Bảo Yên	18	18	11	1	2932,9	100%	5.279.220,00	7.217.068	1,36	1.937.348
20	Thửa đất tại Tổ dân phố 7B, TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên	17	17	11	1	1675,6	100%	5.178.241	5.678.005	1,09	499.764
<b>năm2022</b>											



STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức trên lệch (lần)	mức trên lệch tuyệt đối(1000d)
1	Thửa đất tại công trình San tạo MB Bản Phịa 2, trung tâm xã Lương Sơn , Huyện Bảo Yên	3	3	2	1	362,1	100%	543.150	660.200	1,21	117.05
2	Thửa đất tại nhà Văn hóa cũ thôn Hàm Rông 1, xã Việt Tiến, Huyện Bảo Yên	3	3	1	1	423	100%	327.552	409.725	1,14	52.200
3	Thửa đất tại công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật = san tạoj mặt bằng trung tâm xã Việt Tiến huyện Bảo Yên	8	8	1	1	1254,5	100%	1.756.300	1.886.000	1,07	129.700
4	Thửa tại TDP 4B, TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên	14	14	6	1	1387,2	100%	5.128.410	6.676.000	1,3	1.547.590
5	Thửa đất tại Tổ dân phố 7B, TT Phố Ràng, huyện Bảo Yên	56	56	10	1	6094,5	100%	15.209.460	22.117.309	1,45	6.907.849
6	Thửa đất tại San tạo MB Bản Phịa 2, trung tâm xã Lương Sơn , Huyện Bảo Yên	3	3	3	1	361,6	100%	542.400	543.700	1	1.300
7	Thửa đất tại công trình San tạo MB Bản	1	1	1	1	121,3	100%	181.950	182.050	1	100

STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức trên lệch (lần)	mức trên lệch tuyệt đối(1000d)
	Phịa 2, trung tâm xã Lương Sơn , Huyện Bảo Yên										
8	Các thửa đất tại công trình San tạo mặt bằng xây dựng chợ + trường học và tạo quỹ đất bán đấu giá khu dân cư tổ dân phố 7B, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai	3	3	1	1	364,3	100%	1.151.764	1.304.350	1,13	152.586
9	Thửa đất tại Bản Lâm Sản, xã Bảo Hà , Huyện Bảo Yên	1	1	1	1	131	100%	1.965.000	4.356.000	2,21	2.391.000
10	Các thửa đất tại công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật + san tạo mặt bằng trung tâm chợ xã Long Khánh, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai	7	7	3	1	770	100%	2.156.000	2.540.222	1,17	556.336
<b>năm 2023</b>											
1	Thửa đất tại công trình: San tạo MB bản Phịa 2, trung tâm xã Lương Sơn, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai	1	1	1	1	120,6	100%	180.900	186.100	0,02	5.200

STT	Tên dự án	số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt tham gia đấu giá	Diện tích trúng đấu giá	Tỉ lệ %	Tổng số tiền ước thu(1000d)	Tổng số tiền trúng đấu giá(1000d)	Mức trên lệch (lần)	mức trên lệch tuyệt đối(1000d)
2	Tại Bản Liên Hà 1, xã Bảo Hà, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai (Công trình: Kè suối bảo vệ khu dân cư bản Liên Hà 1 + San tạo mặt bằng tạo quỹ đất bán giá dọc tuyến đường Bảo Hà - Hồng Bùn, xã Bảo Hà, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai)	10	10	10	1	940,6	100%	5.002.650	5.105.440	1,02	102.290
3	Tại bản Pác Mạc, xã Vĩnh Yên, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai (Công trình: San tạo mặt bằng bản Pác Mạc, xã Vĩnh Yên, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai)	2	2	2	1	200	100%	700.000	705.500	1	5.500
4	Tại Tổ dân phố 3B, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai (Công trình: Khu đô thị Hoa Ban, thị trấn Phố Ràng, huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai)	12	12	9	1	1200.4	100%	421.400	4.628.425	1,1	427.052

**PHỤ LỤC 2**

**Bảng 2. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá**

STT	Số Lô	Diện tích(m <sup>2</sup> )	GKD(đ/m <sup>2</sup> )	giá trúng đấu giá		Số tiền ước thu(triệu đồng)	Số tiền trúng đấu giá(triệu đồng)	Mức chênh lệch (lần)
				giá trúng thấp nhất	giá trúng cao nhất			
1	1	117.2	5.199.658	5.460.750	5.460.750	609.440	640.000	1,05
2	1	100.0	3.600.000	3.700.000	3.700.000	360.000	370.000	1,02
3	3	485,9	1.400.000	1.401.446	1.401,88	680.260	681.100	1
4	3	362,5	1.500.000	1.501.240	1.501.655	543.750	544.300	1
5	2	320	1.000.000	1.018.750	1.018.750	320.000	326.000	1,01
6	2	269	3.500.000	3.500.733	3.500.753	941.500	941.700	1
7	1	165.8	560.000	561.206	561.206	92.848	93.048	1
38	1	121,5	1.500.000	1.518.518	1.518.518	182.250	184.500	1,01
8	1	150	3.600.000	1.601.333	1.601.333	540.000	540.200	1
9	27	2340	2.892.000	2.601.111	3.120.973	6.767.280	7.265.170	1,07
10	1	100	3.000.000	3.030.000	3.030.000	300.000	303.000	1,01
11	1	72	3.500.000	3.522.222	3.522.222	252.000	253.600	1
12	3	310,2	3.685.686	3.506.153	4.001.320	1.143.300	1.144.550	1
13	7	624,8	2.945.582	2.855.579	4.364.705	1.840.400	1.976.500	1,07

14	19	1.900	3.200.000	3.569.000	4.206.000	6,080,000	7.419.600	1,2
15	1	100	3.000.000	4.180.000	4.180.000	300.000	418.000	1,39
16	2	244,3	2.874.498	3.174.044	11.210.967	702.240	1.141.099	1,62
17	1	120,7	1.500.000	1.501.242	1.501.242	181.050	181.200	1
18	11	1100	3.000.000	3.002.000	5.120.000	3,300,000	3.826.800	1,15
19	18	2932,9	1.800.000	2.178.666	3.541.666	5.279.220,00	7.217.068	1,36
20	17	1675,6	3.090.380	2.958.378	3.202.313	5.178.241	5.678.005	1,09
21	3	362,1	1.500.000	1.502.487	1.999.172	543.150	660.200	1,21
22	3	1364,8	240.000	298.083	302.657	327.552	409.725	1,14
23	8	1254,5	1.400.000	1.489.234	1.500.000	1.756.300	1.886.000	1,07
24	14	1387,2	3.696.756	4.707.692	5.004.405	5.128.410	6.676.000	1,3
25	56	5152,7	2.951.745	3.970.917	5.005.561	15.209.460	22.117.309	1,45
26	3	361,6	1.500.000	1.501.242	1.508.319	542.400	543.700	1
27	1	121,3	1.500.000	1.500.824	1.500.824	181.950	182.050	1
28	3	364,3	3.161.581	3.450.000	3.678.332	1.151.764	1.304.350	1,13
29	1	131	15.000.000	33.251.908	33.251.908	1.965.000	4.356.000	2,21
30	7	770	2.800.000	3.354.536	4.709.095	2.156.000	2.540.222	1,17
31	1	120,6	1.500.000	1.543.117	1.543.117	180.900	186.100	0,47
32	10	940,6	5.318.573	5.033.333	73.146.019	5.002.650	5.105.440	1,02

33	2	200	3.500.000	3.515.000	3.540.000	700.000	705.500	1
34	12	1200,4	3.500.000	3.689.000	4.280.000	4.201.400	4.628.452	1,1
Tổng	244	27118.5				74.458.465,00	92.506.409,58	1.04

### PHỤ LỤC 3

#### PHIẾU PHÒNG VẤN ĐIỀU TRA MỨC ĐỘ HÀI LÒNG CỦA NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI HUYỆN BẢO YÊN, TỈNH LÀO CAI

*Xin chào ông/bà, tôi là Nguyễn Thị Huệ là giảng viên Khoa Quản lý đất đai – Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội, hiện tôi đang thực hiện đề tài nghiên cứu khoa học “Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai”, xin ông/bà vui lòng cung cấp một số thông tin và ý kiến đánh giá vào nội dung điều tra dưới đây.*

(Mọi thông tin ông/bà cung cấp được giữ kín, nên không ảnh hưởng đến ông/bà)

#### **I. Thông tin về người trả lời phỏng vấn**

1. Họ và tên:.....

2. Nghề nghiệp:.....

3. Địa chỉ: .....

#### **II. Đánh giá về mức độ tác động của các yếu tố đến công tác định giá đất ở tại thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh**

Kính đề nghị ông/bà cho biết mức độ tác động của các yếu tố theo 5 mức (rất tác động - 5 điểm, tác động - 4 điểm, tác động trung bình - 3 điểm, ít tác động - 2 điểm, rất ít tác động - 1 điểm).

STT	Yếu tố	Mức độ tác động				
		5	4	3	2	1
<b>I</b>	<b>Thông tin đấu giá quyền sử dụng đất</b>					
1	Công khai thông tin về dự án đấu giá					
2	Khả năng tiếp cận thông tin về các lô đất đấu giá					
3	Giới thiệu vị trí dự án tại thực địa					
<b>II</b>	<b>Thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất</b>					
4	Thủ tục tham gia ĐGQSĐĐ					
5	Thực hiện thủ tục tại phiên đấu giá QSĐĐ					
6	Cấp GCNQSĐĐ sau khi trúng đấu giá					

7	Thời hạn cấp GCNQSDĐ hiện hành					
<b>III</b>	<b>Ứng xử của cán bộ</b>					
8	Ứng xử của cán bộ tham gia đấu giá QSDĐ					
9	Hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính					
10	Giải đáp thắc mắc					
11	Tác phong làm việc					
<b>IV</b>	<b>Mức độ hài lòng về đấu giá QSDĐ</b>					
12	Mức độ hài lòng về thủ tục tham gia đấu giá					
13	Mức độ hài lòng về tổ chức chủ trì phiên đấu giá					
14	Mức độ hài lòng về người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá					
15	Mức độ hài lòng về cơ sở vật chất phục vụ đấu giá					
16	Mức độ hài lòng chung					

*Xin chân thành cảm ơn ông/bà đã trả lời phiếu điều tra!*

*Bắc Ninh, ngày ..... tháng ..... năm 2024*

**Người phỏng vấn**

**Người trả lời phỏng vấn**

*(ký và ghi họ tên)*



Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2024

## GIẤY XÁC NHẬN

Ban Biên tập Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường đã nhận bài báo: "Assessing the auction work of residential land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province - Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai"

Của các tác giả: Nguyễn Thị Huệ<sup>1,2</sup>, Nguyễn Thị Khuy<sup>1</sup>, Trần Trọng Nghĩa<sup>2</sup>.

Địa chỉ: <sup>1</sup>Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;

<sup>2</sup>Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Ngày nhận: 10 tháng 8 năm 2024

Bài báo đã phản biện xong và đã được duyệt đăng trong Tạp chí Khoa học Tài nguyên và Môi trường (chỉ số ISSN 0866 - 7608) số 54 (Tiếng Anh năm 2024), dự kiến sẽ xuất bản và công bố vào ngày 30 tháng 12 năm 2024.

KT. TỔNG BIÊN TẬP  
PHÓ TỔNG BIÊN TẬP

Nguyễn Bá Dũng

Xác nhận của Trường Đại học  
Tài nguyên và Môi trường Hà Nội  
TP. TỔ CHỨC - HÀNH CHÍNH



Nguyễn Văn Hương

# ASSESSING THE AUCTION WORK OF RESIDENTIAL LAND USE RIGHTS IN BAO YEN DISTRICT, LAO CAI PROVINCE

Nguyen Thi Hue<sup>1\*</sup>, Nguyen Thi Khuy<sup>1</sup>, Tran Trong Nghia<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Faculty of Land Administration, Hanoi University of Natural Resources and Environment*

<sup>2</sup>*Bao Yen District Land Fund Development Center*

\**Author contact: Nthue@hunre.edu.vn. Phone: 0969.913.179*

## ABSTRACT

The study aims to assess the current status of land use rights auctions in Bao Yen district, Lao Cai province. Secondary data was collected mainly at the Land Fund Development Center of Bao Yen district, primary data was investigated from 30 people who won auctions of residential land use rights using pre-printed questionnaires with questions in 4 categories: The group includes 15 criteria with evaluation scores from 1 to 5. During the period 2021-2023, Bao Yen district successfully auctioned 35 residential land projects with 248 plots of land, total area of 54,237m<sup>2</sup>. The average starting price from 2021 to 2023 is 2,612.68 thousand VND/ m<sup>2</sup>, respectively; 2664.2 thousand VND/ m<sup>2</sup>; 18,240 thousand VND/ m<sup>2</sup>. The average winning price has a difference coefficient of 1.001 to 1.015 compared to the starting price. People rated the auction work with an overall satisfaction score of 3.62 points (quite satisfied). However, there are still some limitations in terms of people's ability to access auction information, which is still low, the starting price is high compared to people's income... From there, it is necessary to come up with solutions to enhance village access to information. auctioning people's residential land use rights and increasing the ability to successfully auction residential land use rights with people in need.

**Keywords:** *Bao Yen district, land auction, starting price, winning price.*

## 1. INTRODUCTION

Land auction is the granting of land ownership or use rights to subjects in need through land bidding. Many countries around the world have used land auctions to distribute different types of land to users, which is clarified in studies by [1-4]... In Vietnam, the 2013 Constitution regulations, land is owned by the entire people with the State representing the owner and uniformly managing it [5], so land auction is an auction of land use rights. This is the local competent authority organizing a public auction of land plots to obtain capital for other purposes in the locality according to the order and procedures prescribed by the land law and the law on land. Law on asset auctions and conduct them openly, continuously, objectively, honestly, equally, protecting the legitimate rights and interests of participating parties [6] or we can understand land use rights auctions in general and auction of residential land use rights in particular is a form of granting land use rights to subjects who have a need to use land publicly and the person who is awarded land use rights is the person who offers the highest price. , unique [7]. The auction of residential land use rights is implemented based on market land prices, which plays an important role for land users and the real estate market. The auction of land use rights helps the State mobilize maximum revenue for the budget, create investment capital for infrastructure construction and economic development. Thereby, contributing to creating stability, transparency, and social justice in land allocation and land leasing activities, ensuring the interests of the State and the interests of land users [8].

Bao Yen district, Lao Cai province is the eastern gateway of Lao Cai province, 75 km from Lao Cai city, 263 km from Hanoi. Has a natural area of 818.34 km<sup>2</sup>. In recent years, the district has paid special attention to land management for the purpose of comprehensive economic, political and social development. Therefore, the work of auctioning land use rights in the district is given special attention with the aim of both mobilizing land resources and

putting land to use in a reasonable way. In addition to the achievements, the auction of land use rights also faces some difficulties such as low educational level, many ethnic minorities in mountainous areas have low education level, so access to information is limited. The starting price is higher than people's income, the cost of creating a large land fund, and the phenomenon of land speculation... Therefore, the author conducted research: "Assessing the auction work of residential land use rights in bao yen district, lao cai province" to answer the questions: *"What is the current status of auctioning residential land use rights in Bao Yen district?"* *How satisfied are people with the auction of land use rights in Bao Yen district?* *What are the advantages and disadvantages?* and *What solution to complete the auction of land use rights in Bao Yen?*

## **2. RESEARCH METHODS**

### **2.1. Research scope**

The study focuses on evaluating the current status of land use rights auctions in Bao Yen district, Lao Cai province in the period 2021-2023.

### **2.2. Data collection methods**

Secondary data on natural, socio-economic conditions, and land use rights auctions were collected at the Land Fund Development Center of Bao Yen district. The study also directly investigated land use rights auction winners in the period 2021 – 2023, using pre-printed ballots because they fully grasped information related to land auctions from auction announcement to actual land handover. location and receive a land use right certificate according to formula (1) [9].

$$n_1 = \frac{N_1}{1 + e^2 * N_1} \quad (1)$$

In which:  $n_1$  - number of survey forms (number of winners of residential land auctions who responded to the survey);  $N_1$  – total number of land use rights auction winners in the period 2021 - 2023 ( $N_1 = 248$  people);  $e$  - allowable error ( $e = 5-15\%$ ), choose  $e = 5\%$ . Substituting into formula (1), we have,  $n_1 = 18.5$ . To increase reliability, the study investigated 30 votes, each auction winner answered 1 vote. Information about auction winners is taken from auction participation records

The content of the auction winner investigation includes: Basic information about the winner of the land use right auction; comments on auction information at projects; Purpose of use of auctioned land; auction participation procedures; facilities and human resources to serve valuable land; financial obligations that must be fulfilled; Opinions on the winning land price and auction starting price; Certificate issuance deadline; level of satisfaction with some auction factors... The level of satisfaction of land auction winners with some factors is assessed on a 5-level Likert scale (Very satisfied - 5 points, quite satisfied – 4 points, moderately satisfied – 3 points, less satisfied – 2 points, dissatisfied – 1 point) [10].

### **2.3. Methods of synthesizing, analyzing and comparing data**

Collected data is processed, analyzed, and synthesized using Excel software. Compare the auction starting price with the market land price; The winning price is the starting price of the auction. Evaluation of the level of satisfaction impact on 4 criteria groups including 15 criteria including: information group on land use rights auctions, assessment group on officials involved in land use rights auctions, group land use rights auction procedures, satisfaction level about land use rights auctions.

The level of satisfaction is determined based on the value of the satisfaction index of each factor group ( $H_i$ ) (very satisfied -  $H_i \geq 4.20$ ; quite satisfied -  $H_i = 3.40 \div 4.19$ ; moderately satisfied -  $H_i = 2.60 - 3.39$ ; less satisfied -  $H_i = 1.80 \div 2.59$ ; unsatisfied  $H_i < 1.80$ )

[10]. The value of the satisfaction index of each group of auction criteria is determined according to formula 2.

$$H_i = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^q \sum_{j=1}^n x_{ij} \quad (2)$$

In which:  $H_i$  – value of  $i$ th satisfaction index;  $n$  – number of people responding to the survey;  $q$  – number of factors surveyed about satisfaction level;  $x_{ij}$  – assessment score of the  $j$ th respondent's satisfaction with the  $i$ th factor. The value of the overall satisfaction index with the land auction of the auction winners is determined according to formula 3.

$$H = \frac{1}{q} * \sum_{i=1}^q H_i \quad (3)$$

In which:  $H$  – value of the overall satisfaction index for land auctions of the auction winners;  $H_i$  - satisfaction index for  $i$ th factor;  $q$  – number of factors surveyed about satisfaction level.

The overall satisfaction level of land auction winners is determined according to the value of the general satisfaction index (very satisfied -  $H \geq 4.20$ ; quite satisfied -  $H = 3.40 \div 4.19$ ; moderately satisfied -  $H = 3.40 \div 4.19$ ). average -  $H = 2.60 - 3.39$ ; less satisfied -  $H = 1.80 \div 2.59$ ; dissatisfied  $H < 1.80$ ) [10].

### 3. RESULTS AND DISCUSSION

#### 3.1. The current status of land use rights auctions in Bao Yen district

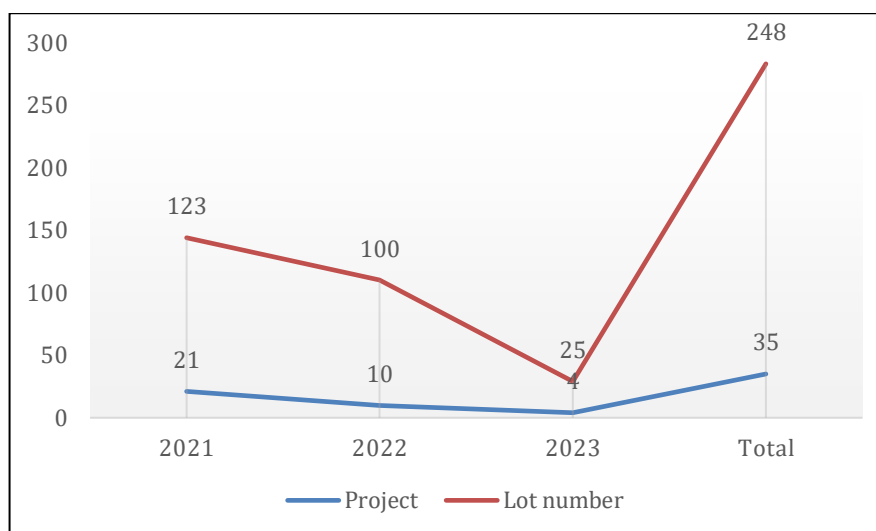
Bao Yen is a lowland district of Lao Cai Province, located 75 km southeast of Lao Cai province center with a total natural area of 81,834.48 hectares. Bao Yen district's population according to 2023 statistics is 88,795 people, mainly working in the fields of agriculture, forestry and rural development. The total residential land area in Bao Yen district is 559.32 hectares, including 500.52 hectares of rural land and 58.8 hectares of urban land, accounting for 14.19% of the total non-agricultural land area.

In the period 2021 - 2023, Bao Yen district will organize 11 auctions of land use rights for 35 projects, the total number of winning auction documents is 248 documents. In particular, in 2021, there will be 5 batches with 123 winning documents, in 2022 there will be 4 batches with 100 winning documents, and in 2023 there will be 2 batches with 25 winning documents (Table 1).

**Table 1. Summary of the number of successful auction documents for residential land use rights Bao Yen district**

Phase	Number of documents winning the auction of residential land use rights		
	2021	2022	2023
1	12	84	1
2	2	3	24
3	28	4	-
4	31	9	-
5	50	-	-

Source: Bao Yen District Land Fund Development Center for the period 2021-2023



**Figure 1. Summary of project numbers and land use rights auction lots**

### 3.2. Assessing the results of the auction of use rights in Bao Yen district

In the period 2021 - 2023, Bao Yen district will auction land use rights for 35 projects with a total successful auction area of 54,237 m<sup>2</sup>, total proceeds of 185,012,819 thousand VND (Table 2).

**Table 2. Results of auction of land use rights in Bao Yen district period 2021 - 2023**

Year	Area (m <sup>2</sup> )	Amount collected (thousand VND)	Average amount collected (thousand VND/ m <sup>2</sup> )
2021	13,387	40,689,400	3,039
2022	11,270	41,191,557	3,655
2023	2,462	10,625,453	4,316
Total	54,237	185,012,819	14,422

Source: Bao Yen District Land Fund Development Center for the period 2021-2023

Results Table 2 shows that in 3 years of organizing land use rights auctions in Bao Yen district, there was no unsuccessful auction of land plots, and the successful residential land use rights auction rate reached 100%. The most residential land area auctioned is in 2021 with 123 auctions, an area of 13,387 m<sup>2</sup>, however the highest amount of money collected in 2022 is 41,191,557 thousand VND with only 100 auctions. The reason is that the average auction land price in 2022 is 20.27% higher than in 2021. In 2023, the highest average winning price in 3 years is 4,316 thousand VND. In 2023, there will only be 25 auctions, much less than in 2021 and 2022.

The starting price is determined according to Circular No. 36/2014/TT-BTNMT dated June 30, 2014 of the Ministry of Natural Resources and Environment detailing the method of determining land prices; Build and adjust land price list; Determine specific land prices and advise on land price determination. During the period 2021 - 2023, Bao Yen district will conduct 35 auctions with different starting prices, the lowest starting price is 240 thousand VND/ m<sup>2</sup>, the highest starting price is 7,300 thousand VND/ m<sup>2</sup>. The average starting price in 2021 is 2612.68 thousand VND/ m<sup>2</sup>, in 2022 it is 2664.20 thousand VND/ m<sup>2</sup>, the highest average starting price in 2023 is 18240 thousand VND/ m<sup>2</sup>, (Table 3).

**Table 3. Starting prices of land plots in Bao Yen district**

TT	Starting price (thousand VND/m <sup>2</sup> )	Lot number		
		2021	2022	2023
1	240	0	3	0
2	560	1	0	0
3	1000	2	0	0
4	1400	3	8	0
5	1500	9	10	1
6	1800	18	0	0
7	2600	32	0	0
8	2800	6	7	0
9	2900	0	58	0
10	3000	17	0	0
11	3100	2	0	0
12	3200	21	0	0
13	3400	2	0	0
14	3500	5	9	14
15	3600	3	0	0
16	4000	1	4	0
17	4200	0	1	0
18	5000	0	0	9
19	5200	1	0	0
20	7300	0	0	1
Lot Total		123	100	25
Average starting price		2,612.68	2,664.2	18,240

Source: Bao Yen District Land Fund Development Center for the period 2021-2023

According to summary data of Bao Yen District Land Fund Development Center, the average difference between the winning land price at the auction of residential land use rights and the starting price is from 1,001 to 1,015%. The relatively low difference reflects the reality of the small number of people participating in the auction of land use rights. The reason is that the auction price of residential land use rights is still high compared to the income of local people, due to the specific terrain of the mountainous province, leading to machinery costs to level the ground and create a large clean land fund. Most of the auction winners came from other localities. This also poses a potential risk of land speculation when people who need to use the land do not have enough funds to buy it, and the bidders are people who have money but do not really need to use it.

### **3.3. Assessing the level of satisfaction with the auction of land use rights in Bao Yen district**

#### ***3.3.1. Assessing the information on auction of residential land use rights***

The majority of people surveyed believe that information about auctions of land use rights in Bao Yen district is clearly publicized in many forms such as posting information on

the website of Bao Yen district and other agencies. Relevant authorities such as the Center for Land Fund Development, Department of Natural Resources and Environment... or for remote village areas, publicize it at the Commune People's Committee and call on loudspeaker. That's why 80% of respondents rated it 3 points (publicity level), 13.33% rated it 4 points (clear disclosure) and 6.67% rated it 5 points (very clear transparency).

Regarding the criteria of accessibility to information about auctioned land plots, 86.67% of respondents answered that access was averagely easy, while 13.33% rated it as difficult to access. The reason is that people in remote villages are not proficient in information technology, so access to information on electronic portals is very limited. Although there is also a form of calling on loudspeakers or publicizing it on the People's Committees of communes, people often ignore it, so very few people know the information about the auction of residential land use rights in the district. When it is necessary to introduce the project location in the field, people are brought to the field by officials in charge of auctioning residential land use rights, so 23 people rate this criterion at level 3 (medium). average), 7 people at level 4 (fast), (Table 4).

**Table 4. Assessing the auction information for residential land use rights**

Assessment criteria	Rating score (point)					Rate (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Publicize information about the auction project	0	0	24	4	2	0.00	0.00	80.00	13.33	6.67
2. Ability to access information about auctioned land plots	0	4	26	0	0	0.00	13.33	86.67	0.00	0.00
3. Introducing the project location in the field	0	0	23	7	0	0.00	0.00	76.67	23.33	0.00

### 3.3.2. Assessing the auction and certification procedures

Regarding administrative procedures when participating in land auctions, 100% of respondents said that the auction procedures were simple and in accordance with the law at auctions, specifically 50% rated it as 3 (normal procedure), 50% rated 4 points (simple procedure). This is completely consistent with the reality of implementing the auction of land use rights in the district. Bao Yen district hires an auction organization, this unit is responsible for guiding auction participants on auction procedures, how to participate, how to pay, auction regulations... Therefore, compliance Procedures at auctions of residential land use rights are always well guaranteed.

Specifically, 83.33% of interview respondents rated 3 points (average compliance) and 16.67% rated 4 points (good compliance). The criteria for granting land use rights certificates after winning the auction are also highly rated, with 66.67% rating 4 points (good), the remaining 33.33% rating 3 points (average). Most respondents understood that after paying the full auction winning amount, after 30 days of applying for a land user certificate, the certificate will be issued, in accordance with the provisions of the Land Law (Table 5).

**Table 5. Assessing of auction procedures and issuance of land use rights certificates after winning the auction**

Assessment criteria	Rating score (point)					Rate (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Procedures for participating in the auction of residential land use rights	0	0	15	15	0	0.00	0.00	50.00	50.00	0.00
2. Comply with procedures at the residential land use rights auction	0	0	25	5	0	0.00	0.00	83.33	16.67	0.00

3. Time to issue Land Use Rights Certificate after winning the auction	0	0	10	20	0	0.00	0.00	33.33	66.67	0.00
--	---	---	----	----	---	------	------	-------	-------	------

### 3.3.3. Assessing the officials involved in land use rights auctions

Based on the evaluation results of Table 6, the criterion "Conduct of officials towards the people" in the auction of land use rights in Bao Yen district is highly appreciated, the interviewees rated it highly. The officials have a gentle, friendly, and dedicated attitude towards the people, so 66.67% rated it 4 points (good behavior), 26.67% rated it 5 points (very good behavior), Only 6.67% rated 3 points (average). The working style of the ministries is rated at two levels: 3 and 4, corresponding to 33.33% and 66.67%, which is an average and good professional style. With the criteria of guiding administrative procedures, 16.67% rated the average - 3 points, the remaining 83.33% rated the enthusiastic and detailed guidance - 4 points. All people's questions were answered clearly and promptly, so 83.33% rated it 4 points - satisfied, the remaining few rated it average - 3 points.

**Table 6. Evaluation of officials involved in land use rights auctions**

Assessment criteria	Rating score (point)					Rate (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1. Behavior of officials towards people	0	0	2	20	8	0.00	0.00	6.67	66.67	26.67
2. Working style of staff	0	0	10	20	0	0.00	0.00	33.33	66.67	0.00
3. Instructions for implementing administrative procedures	0	0	5	25	0	0.00	0.00	16.67	83.33	0.00
4. Answer people's questions	0	0	5	25	0	0.00	0.00	16.67	83.33	0.00

### 3.3.4. Assessing the level of satisfaction with the auction of residential land use rights

Table 7 shows that the criteria for satisfaction with auction participation procedures are evaluated well with 28 votes of 4 points (satisfaction) accounting for 93.33%, with only 2 votes of 3 points (average satisfaction) accounting for 6.67%. This is consistent with the current situation of the auction of residential land use rights in Bao Yen. Because a third party is hired to organize the auction, the procedures are explained and supported by the consulting unit. until completed. Regarding the level of satisfaction, the organization hosting the auction was also highly appreciated, 25 votes corresponding to 83.33% rated 4 points (satisfied), 5 votes corresponding to 16.67% rated 3 points (average satisfaction). It can be seen that the above evaluation results accurately reflect the reality of auctions, there is always an auctioneer running the auction, coordinating smoothly with the Finance and Tax departments under the supervision of leaders. Bao Yen district, inspection department and Land Fund Development Center, collectively known as the supervision team.

Those who carry out auction administrative procedures (auctioneers) are all certified in auctions, have a neat and professional working style, and therefore meet the criteria of satisfaction with the person carrying out the procedures. Auction administration reached 90% of respondents satisfied (4 points), only 10% rated average satisfaction (3 points). Regarding facilities to serve the auction of land use rights, all auctions of Bao Yen district are held at the cultural center and cultural house of Bao Yen district, so the facilities are quite good. . Therefore, 26 interviewees rated 4 points (good), 4 people rated 3 points (average) corresponding to 86.67% and 13.33%.

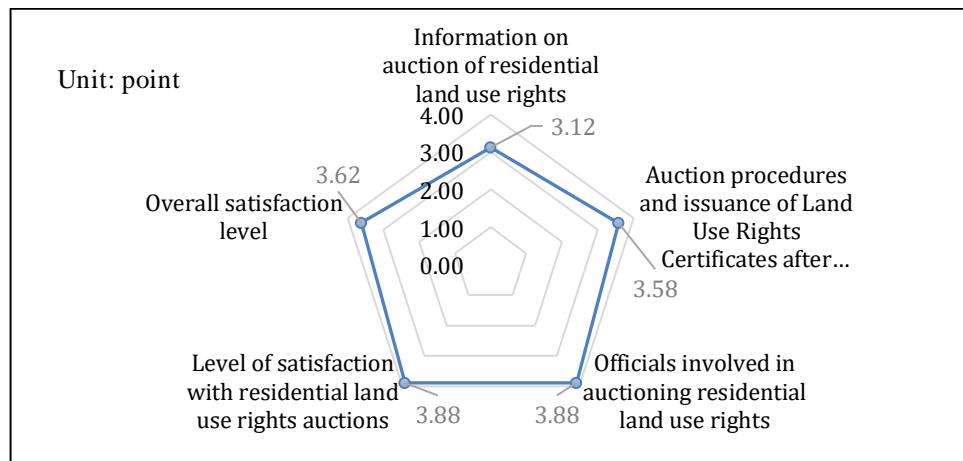
**Bảng 7. Đánh giá mức độ hài lòng về đấu giá quyền sử dụng đất ở**

Assessment criteria	Rating score (point)					Rate (%)				
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5



1. Level of satisfaction with auction participation procedures	0	0	2	28	0	0.00	0.00	6.67	93.33	0.00
2. Level of satisfaction with the organization hosting the auction	0	0	5	25	0	0.00	0.00	16.67	83.33	0.00
3. Level of satisfaction with the person carrying out auction administrative procedures	0	0	3	27	0	0.00	0.00	10.00	90.00	0.00
4. Level of satisfaction with auction facilities	0	0	4	26	0	0.00	0.00	13.33	86.67	0.00

The objective assessment results have reflected the actual level of satisfaction of participants with the auction of residential land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province with different levels. With satisfaction with information on auctions of residential land use rights reaching 3.12 points (average level); Regarding auction procedures and issuance of certificates of residential land use rights, the score was 3.58 (quite satisfied); Regarding officials involved in the auction of residential land use rights and the level of satisfaction with the auction of residential land use rights both reached 3.88 (quite satisfied). Thus, with 4 groups of evaluation criteria, 3 groups of criteria reach a good level, 1 group of criteria reaches an average level. The overall level of satisfaction that interviewees assessed about the auction of residential land use rights reached 3.64 (quite satisfied). This confirms that the auction of residential land use rights in Bao Yen district, Lao Cai province is being implemented well and receiving high appreciation from auction participants (Figure 2).



**Figure 2: Level of satisfaction with the auction of land use rights in Bao Yen district**

### 3.4. General assessment

#### 3.4.1. Advantage

The auction of land use rights in Bao Yen district is closely cared for and directed by leaders at all levels. The organization and implementation process is methodical, open and transparent. The auction format currently applied is appropriate and achieves high results. After the auction, the infrastructure at the auction site was built better than before, and the urban landscape was more spacious. The auction of land use rights in Bao Yen district has achieved certain economic and social effects such as contributing to reasonable exploitation of land funds, increasing revenue for the budget, creating investment capital for building facilities, infrastructure.

#### 3.4.2. Disadvantage

The ability of people in villages to receive information about auctions of residential land use rights is limited because people are not proficient in technology and receiving

information on electronic websites is still difficult. The starting price of land use rights is higher than people's income due to the cost of machinery to level the ground and create a land fund in large mountainous terrain. There is a phenomenon of land speculation, when some winning documents for land use rights auctions are people from other provinces who came to participate in the auction but they have no real need for housing.

### **3.5. Solution to complete auction of land use rights in Bao Yen district**

#### ***3.5.1. Enhance access to information on land use rights auctions***

It is necessary to continue to promote and improve the quality and effectiveness of propaganda and dissemination of information about residential land use rights auction projects to people, especially people in remote villages by Diversify propaganda methods that are more effective than loudspeaker calls or publicity at commune People's Committees, such as sending officials to homes to disseminate information about projects, holding meetings to disseminate information. general information in the villages and hamlets of the people.

At the same time, it is necessary to organize training classes on the use of technological means to update information related to land law policies in general and information on land use rights auctions in particular for people have not high level.

#### ***3.5.2. Increase the ability to successfully auction residential land use rights of people in need***

It is necessary to balance people's income level with the starting price of auctioned land plots to increase the likelihood of successfully auctioning people's residential land use rights. Research options to reduce site leveling costs and create a land fund so that people in need can easily access the starting price when auctioning land use rights. Additional policy solutions such as supporting loans with low interest rates for the purpose of auctioning residential land use rights in particular and auctioning land use rights in general for local people.

#### ***3.5.3. Policy solutions to combat land speculation***

The state needs to take measures to limit land speculation by individuals with money from other localities participating in the auction, leading to even higher residential land prices. From there, the legal system can consider progressive land taxation for second and subsequent real estate to avoid speculators creating virtual land fevers, pushing up land prices, making it difficult to People's opportunity to use land becomes even lower.

## **4. CONCLUSIONS**

During the period 2021-2023, Bao Yen district successfully auctioned 35 residential land projects with 248 plots of land with a total area of 54,237m<sup>2</sup>. The average starting price at auction from 2021 to 2023 is 2,612.68 thousand VND/ m<sup>2</sup>, respectively; 2664.2 thousand VND/ m<sup>2</sup>; 18,240 thousand VND/ m<sup>2</sup>. The average auction winning price has a difference coefficient from 1.001 to 1.015 compared to the starting price, the average difference coefficient between the auction winning price is quite satisfied with the overall satisfaction score reaching 3.62 points (fair level), satisfied).

Land use rights auctions have brought about economic, social and state management effects on land. However, there are still some limitations such as people's ability to access land use rights auction information is low, the starting price is high compared to people's income... From there, it is necessary to come up with solutions to strengthen people's ability to access residential land use rights auction information and increase the ability to successfully auction residential land use rights with people in need.

## REFERENCES

- [1].Jindal, R., Kerr, J. M., Ferraro, P. J., & Swallow, B. M. (2013). Social dimensions of procurement auctions for environmental service contracts: Evaluating tradeoffs between cost-effectiveness and participation by the poor in rural Tanzania. *Land Use Policy*, 31, 71–80. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2011.11.008>
- [2].Leimona, B., & Carrasco, L. R. (2017). Auction winning, social dynamics and non-compliance in a payment for ecosystem services scheme in Indonesia. *Land Use Policy*, 63, 632–644. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.10.022>
- [3].Kvartiuk, V., Herzfeld, T., & Bukin, E. (2022). Decentralized public farmland conveyance: Rental rights auctioning in Ukraine. *Land Use Policy*, 114, 105983. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105983>
- [4].Myrna, O. (2023). Competition in online land lease auctions in Ukraine: Reduced-form estimation. *Land Use Policy*, 125, 106481. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106481>
- [5].Quốc hội, 2013. Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam
- [6].Quốc hội, 2013. Luật Đất đai
- [7].Phạm Phương Nam, Trương Đình Tửu, Bùi Nguyên Hạnh & Ngô Thị Hà (2012). Nghiên cứu công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. *Tạp chí Khoa học Đất*. 40: 110-113.
- [8].Nguyễn Thị Khuy, 2018. Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao tính công khai và minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với luật đất đai năm 2013. Đề tài khoa học cấp bộ. Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- [9]. Yamane, T. (1967), *Statistics An Introductory Analysis*. 2nd Edition (Second Edition edition). Harper & Row.
- [10]. Likert R.A (1932), “A technique for measurement of attitudes”. *Archives of Psychology*. 140(55)/1932, p. 5.

Hà Nội, ngày tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO VỀ VIỆC HOÀN THIỆN HỒ SƠ ĐÁNH GIÁ, NGHIỆM THU KẾT  
QUẢ ĐỀ TÀI KH&CN CẤP CƠ SỞ HỖ TRỢ KINH PHÍ NĂM 2024**

**I. Những thông tin chung**

1. Tên đề tài: Nghiên cứu thực trạng và đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

2. Mã số: 13.01.24.M.08

3. Chủ nhiệm đề tài: Ths. Nguyễn Thị Huệ

4. Chủ tịch hội đồng (ghi rõ họ tên, học vị, học hàm, cơ quan công tác):

TS. Nguyễn Thị Hồng Hạnh – Khoa Quản lý đất đai, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội.

5. Thời gian đánh giá: Bắt đầu: 8h00 ngày 18 /10 /2024

Kết thúc: 9h00 ngày 18 /10 /2024

**II. Nội dung đã thực hiện theo kết luận của hội đồng :**

Căn cứ kết luận của Hội đồng tư vấn, đánh giá nghiệm thu, chủ nhiệm đề tài xin tiếp thu và sửa chữa đề tài theo các điểm sau:

TT	Yêu cầu của Hội đồng	Sửa chữa hoặc bảo lưu	Số trang
1	Sửa lại tên đề tài theo quyết định ban hành	Đã tiếp thu và chỉnh sửa	Trang bìa, Trang 2
2	Mục tiêu nghiên cứu cần rà soát lại. Cần đưa ra mục tiêu chính và bám sát với tên đề tài	Đã tiếp thu và chỉnh sửa	Trang 3
3	Phương pháp nghiên cứu: Bổ sung thêm phương pháp chọn điểm nghiên cứu	Đề tài thực hiện đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất cho huyện Bảo Yên, không giới hạn 1 khu vực nào nên không sử dụng phương pháp chọn điểm nghiên cứu	
4	Nội dung nghiên cứu các đề mục cần khớp với chương 3.	Đã tiếp thu và chỉnh sửa	Trang 20
5	Phương pháp nghiên cứu cần làm rõ phương pháp điều tra thu thập số liệu sơ cấp từ cách chọn mẫu phiếu điều tra và nội	Đã tiếp thu và chỉnh sửa phương pháp điều tra số liệu sơ cấp. Trong đề tài không có phương pháp thống kê và xử lý số liệu.	Trang 21, 22

	dung điều tra. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu cần làm rõ hơn.		
6	Tại bảng 3.4 tác giả cần bổ sung cột giá chúng đầu giá và chênh lệch	Đã tiếp thu và chỉnh sửa	Trang 44, 45, 46
7	Bổ sung phiếu điều tra xã hội học.	Đã tiếp thu và chỉnh sửa	Phụ lục

1. Những nội dung đã bổ sung hoàn thiện (*liệt kê và trình bày lần lượt các vấn đề cần hoàn thiện theo ý kiến kết luận của hội đồng*):

Tác giả đã thống nhất tên đề tài theo quyết định ban hành số 4744/ QĐ-TĐHHN. Đã chỉnh sửa nội dung nghiên cứu để phù hợp với chương 3 gồm:

- Nghiên cứu tổng quan về đấu giá quyền sử dụng đất;
- Khái quát đặc điểm điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Khái quát thực trạng và đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở của đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai;
- Phân tích ưu điểm, tồn tại, đề xuất giải pháp hoàn thiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

Đã hoàn thiện lại phương pháp điều tra số liệu sơ cấp:

Nghiên cứu tiến hành điều tra trực tiếp những người trúng đấu giá QSDĐ tại các dự án nghiên cứu bằng phiếu điều tra in sẵn về mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất, do họ là những người nắm bắt đầy đủ các thông tin liên quan đến đấu giá đất từ thông báo đấu giá đến khi nhận bàn giao đất thực địa và nhận giấy chứng nhận QSDĐ theo công thức (1) [16].

$$n_1 = \frac{N_1}{1 + e^2 * N_1} \quad (1)$$

Trong đó:  $n_1$  - số phiếu điều tra (số người trúng đấu giá sử dụng đất ở trả lời điều tra);  $N_1$  – tổng số người trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2021 - 2023 ( $N_1 = 248$  người);  $e$  - sai số cho phép ( $e = 5-15\%$ ), chọn  $e = 5\%$ . Thay vào công thức (1), ta có,  $n_1 = 18,5$ . Để tăng độ tin cậy, nghiên cứu điều tra 30 phiếu, mỗi người trúng đấu giá trả lời 1 phiếu.

Thông tin về người trúng đấu giá được lấy từ hồ sơ tham gia đấu giá. Nội dung điều tra người trúng đấu giá bao gồm: Thông tin cơ bản về người trúng đấu giá QSDĐ; ý kiến về thông tin về đấu giá tại các dự án thủ tục tham gia đấu giá; cơ sở vật chất, nhân lực phục vụ đất giá; các nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; thời hạn cấp GCN; mức độ hài lòng đối với một số yếu tố đấu giá...

Mức độ hài lòng của người trúng đấu giá đất đối với một số yếu tố được đánh giá theo thang đo Likert 5 cấp độ (Rất hài lòng – 5 điểm, khá hài lòng – 4 điểm, hài lòng trung bình – 3 điểm, ít hài lòng – 2 điểm, không hài lòng – 1 điểm).

2. Những vấn đề bổ sung mới:

Không có vấn đề bổ sung mới

3. Những vấn đề chưa hoàn thiện được (nêu rõ lý do):

Đã hoàn thiện và chỉnh sửa theo góp ý của hội đồng

**III. Kiến nghị của chủ nhiệm đề tài (nếu có):**

**CHỦ NHIỆM ĐỀ TÀI**

*(Họ, tên và chữ ký)*



**Nguyễn Thị Huệ**

**XÁC NHẬN CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG**

*(Họ, tên và chữ ký)*



**TS. Nguyễn Thị Hồng Hạnh**



