ĐẠI HỌC HUẾ

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT

NGUYỄN THỊ THANH MINH

PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUA THỰC TIỄN Ở TỈNH QUẢNG BÌNH

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ, năm 2019

Công trình được hoàn thành tại:

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS. Hà Thị Mai Hiên**

Phản biện 1: ……

Phản biện 2: …….

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng ..... năm.....2019

MỤC LỤC

MỞ ĐẦU 1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài 1
2. Tình hình nghiên cứu đề tài 1
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu 2
4. Đối tượng và Phạm vi nghiên cứu 3
5. Phương pháp nghiên cứu 3
6. Những đóng góp về khoa học của luận văn 3
7. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn 4
8. Kết cấu của luận văn 4
Chương 1. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT 5
1.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của đấu giá QSDĐ 5
1.1.1. Khái niệm đấu giá QSDĐ 5
1.1.2. Đặc điểm của đấu giá QSDĐ 5
1.1.2.1. Đấu giá QSDĐ là hình thức mua bán tài sản đặc biệt 5
1.1.2.2. Đấu giá QSDĐ là hoạt động vừa mang tính chất dân sự - thương mại, vừa mang tính chất hành chính 5
1.1.2.3. Người trúng đấu giá QSDĐ phải là người trả giá cao nhất 5
1.1.2.4. Trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ được pháp luật quy định cụ thể ... 6
1.1.3. Vai trò của đấu giá QSDĐ 6
1.1.3.1. Đấu giá QSDĐ góp phần phản ánh đúng giá trị QSDĐ và sát với giá thị trường 6
1.1.3.2. Đấu giá QSDĐ góp phần tạo lập sự ổn định, minh bạch, công bằng xã hội; đảm bảo lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất 6
1.1.3.3. Đấu giá QSDĐ là biện pháp tăng cường quản lý đất đai, làm đơn giản các thủ tục về giao đất, cho thuê đất 6
1.1.3.4. Đấu giá QSDĐ là phương thức nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế 6
1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về đấu giá QSDĐ 6
1.2.1. Khái niệm pháp luật về đấu giá QSDĐ 6
1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về đấu giá QSDĐ 7
1.3. Nội dung của pháp luật về đấu giá QSDĐ 7
1.4. Những yếu tố tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ 7
1.4.1. Những yếu tố mang tính chính trị tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ 7
1.4.2. Những yếu tố mang tính kinh tế - xã hội tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ 8

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1 8
Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TỈNH QUẢNG BÌNH 9
2.1. Thực trạng pháp luật về đấu giá QSDĐ 9
2.1.1. Các quy định về nguyên tắc đấu giá QSDĐ 9
2.1.2. Quy định về chủ thể tham gia đấu giá QSDĐ 9
2.1.2.1. Bên tham gia đấu giá QSDĐ là tổ chức, cá nhân đáp ứng các điều kiện theo luật định 9
2.1.2.2. Bên tổ chức đấu giá QSDĐ 9
2.1.2.3. Bên có QSDĐ đem ra đấu giá 9
2.1.3. Quy định về các hình thức, phương thức đấu giá QSDĐ 9
2.1.4. Quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ 10
2.1.5. Quy định về công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ ... 10
2.1.6. Quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong đấu giá QSDĐ 10
2.2. Thực tiến thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 10
2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Quảng Bình 10
2.2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Quảng Bình 10
2.2.2.1. Về chủ thể trong quan hệ đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 10
2.2.2.2. Thực hiện các quy định về phương thức, hình thức đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 11
2.2.2.3. Thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 11
2.2.2.4. Một số khó khăn, vướng mắc trong thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình 11
KẾT LUẬN CHƯƠNG 2 12
Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM 13
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ 13
3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ phải hướng tới mục tiêu thúc đẩy hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN 13
3.1.2. Trình tự, thủ tục của đấu giá QSDĐ phải rõ ràng, công khai, minh bạch; trong mối quan hệ với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan 13

3.1.3. Phải xem xét đến hiệu quả QLNN, đồng thời khuyến khích thúc đẩy xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung, đấu giá QSDĐ nói riêng 13
3.1.4. Đảm bảo kế thừa, phát huy các quy định của pháp luật phù hợp, tiến bộ, đồng thời đáp ứng yêu cầu của quá trình chủ động hội nhập kinh tế quốc tế 13
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam 13
3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về nguyên tắc đấu giá QSDĐ 13
3.2.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về phương thức đấu giá QSDĐ 13
3.2.3. Hoàn thiện quy định về người tham gia đấu giá QSDĐ 13
3.2.4. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản 14
3.2.5. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, kinh tế 14
3.2.6. Hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm trong đấu giá QSDĐ 14
3.2.7. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về xử lý các vấn đề phát sinh trong đấu giá QSDĐ 14
3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ . 14
3.3.1. Thực hiện rà soát tổng thể các quy định của pháp luật về đất đai, thương mại, đấu giá tài sản đảm bảo thống nhất các quy định trong đấu giá QSDĐ. 14
3.3.2. Công khai quy trình và đơn giản hóa các thủ tục tổ chức đấu giá QSDĐ, tạo thuận lợi cho các chủ thể khi tham gia đấu giá QSDĐ. 14
3.3.3. Tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan trong hoạt động đấu giá QSDĐ. 14
3.3.4. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đấu giá QSDĐ nâng cao nhận thức và ý thức pháp luật của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong đấu giá QSDĐ. 14
3.3.5. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước đối với công tác bán đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng. 14
KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 15
KẾT LUẬN 16
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 17

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài

Ở nước ta, để thể chế hóa các chủ trương của Đảng về đấu giá QSDĐ, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản pháp luật để điều chỉnh trong hoạt động này. Tuy nhiên, việc áp dụng các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam vẫn bộc lộ những bất cập và hạn chế nhất định làm giảm tính hiệu quả trong hoạt động đấu giá QSDĐ, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp và rủi ro cho người trúng đấu giá QSDĐ. Quá trình thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ thời gian qua vẫn còn một số hạn chế, yếu kém; tình trạng thông đồng, dìm giá vẫn còn xảy ra; các tranh chấp liên quan đến hoạt động đấu giá QSDĐ vẫn còn tồn tại, gây thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, tập thể và cá nhân. Chính vì vậy, việc nghiên cứu và đề xuất hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ luôn là vấn đề mang tính cấp thiết và tất yếu khách quan.

Xuất phát từ sự nhận thức trên, tác giả quyết định chọn đề tài ***"Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành ở tỉnh Quảng Bình"*** làm đề tài Luận văn thạc sĩ của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Ở Việt Nam, hiện đã có các công trình nghiên cứu khoa học về vấn đề này, tuy nhiên mỗi công trình nghiên cứu có những cách nhìn nhận khác nhau, khai thác các khía cạnh khác nhau về đấu giá QSDĐ. Hơn nữa, những đòi hỏi thiết thực của thị trường đối với bán đấu giá tài sản trong đó có đấu giá QSDĐ ngày càng trở nên cấp thiết qua từng năm. Do đó việc nghiên cứu pháp luật về đấu giá QSDĐ với những quy định của pháp luật hiện hành là vấn đề cần thiết.

2.1. Các công trình nghiên cứu trong nước

Các công trình nghiên cứu liên quan tới đấu giá QSDĐ và pháp luật về đấu giá QSDĐ trong nước trong thời gian qua có một số công trình như:

Cuốn *"Giáo trình Luật Dân sự Việt Nam"* của Trường Đại học Luật Hà Nội, do PGS.TS Đinh Văn Thanh và Ths. Nguyễn Minh Tuấn chủ biên, Nxb Công an nhân dân xuất bản năm 2007; cuốn *"Hoàn thiện cơ chế điều chỉnh pháp luật đất đai ở Việt Nam",* của TS. Nguyễn Cảnh Quý do Nxb Tư pháp xuất bản năm 2010; sách chuyên khảo *"Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam"* của TS. Đặng Thị Bích Liễu, Nxb Chính trị quốc gia xuất bản năm 2013; đề tài khoa học cấp bộ *"Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa"* năm 2011 của Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp do TS. Võ Đình Toàn làm chủ nhiệm; đề tài luận án Tiến sĩ *"Thực*

hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở các tỉnh Bắc Trung bộ Việt Nam hiện nay" của TS. Trần Tiến Hải. Bên cạnh các công trình nghiên cứu chuyên sâu về đấu giá QSDĐ, về pháp luật và thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ nêu trên còn có các đề tài luận văn thạc sĩ, các bài viết nghiên cứu của nhiều tác giả khác.

2.2. Các công trình nghiên cứu ở nước ngoài

Ở nước ngoài việc nghiên cứu các đề tài liên quan đến bán đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng cũng được nhiều học giả nghiên cứu, tiếp cận dưới nhiều gốc độ khác nhau. Đây là các tài liệu tham khảo quan trọng có liên quan tới đề tài luận văn.

2.3. Một số nhận xét, đánh giá về các công trình đã nghiên cứu

Các cuốn sách, bài viết, đề tài, luận án tiến sĩ, luận văn thạc sĩ cơ bản tập trung nghiên cứu các vấn đề: Lý luận về QSDĐ để làm rõ khái niệm, đặc điểm, bản chất của QSDĐ; nghiên cứu những vấn đề lý luận và thực tiễn pháp luật về bán đấu giá tài sản; phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật hiện hành có những nội dung phù hợp, chưa phù hợp, những nội dung cần trao đổi để có quan điểm thống nhất trong quá trình áp dụng; đánh giá thực trạng THPL về đấu giá QSDĐ ở một số địa phương từ đó đề xuất các giải pháp nhằm đảm bảo THPL về đấu giá QSDĐ.

Dưới góc độ pháp luật, cho đến nay đã có không ít tác giả công bố các tác phẩm khoa học nghiên cứu của mình về lĩnh vực này. Tuy nhiên, chưa có công trình nào nghiên cứu chuyên sâu, toàn diện, đầy đủ về các vấn đề lý luận và thực tiễn THPL về đấu giá QSDĐ ở địa bàn tỉnh Quảng Bình, nhất là sau khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành.

2.4. Những vấn đề cần tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, tập trung nghiên cứu làm rõ hơn một số vấn đề lý luận cơ bản về đấu giá QSDĐ và pháp luật về đấu giá QSDĐ.

Thứ hai, tập trung nghiên cứu, đánh giá thực trạng các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ, nhất là từ sau khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành.

Thứ ba, nghiên cứu, đánh giá làm rõ thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ ở tỉnh Quảng Bình.

Thứ tư, nghiên cứu đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

3.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài luận văn nhằm làm sáng tỏ hơn những vấn đề lý luận về đấu giá QSDĐ và pháp luật về đấu giá QSDĐ. Đồng thời, đánh giá thực tiễn THPL về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình để chỉ ra những kết

quả đã đạt được cũng như những vấn đề còn tồn tại, hạn chế, bất cập và những nguyên nhân của tình trạng đó. Trên cơ sở đó, đưa ra định hướng và đề xuất một số giải pháp góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về bán đấu giá QSDĐ ở Việt Nam hiện nay.

3.2 Nhiệm vụ nghiên cứu

- Nghiên cứu làm rõ hơn những vấn đề lý luận về đấu giá QSDĐ, pháp luật về đấu giá QSDĐ.
- Phân tích, đánh giá thực tiễn THPL về đấu giá QSDĐ ở tỉnh Quảng Bình.
- Nghiên cứu quy định pháp luật về đấu giá QSDĐ của một số nước trên thế giới, từ đó tham chiếu đến tình hình thực tiễn, điều kiện của nước ta để có thể vận dụng vào hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam.
- Trên cơ sở lý luận và thực tiễn, luận văn đề xuất định hướng, giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ và nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá QSDĐ ở Việt Nam nói chung và ở tỉnh Quảng Bình nói riêng.

4. Đối tượng và Phạm vi nghiên cứu

4.1. Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu các quan hệ pháp luật về đấu giá QSDĐ, các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam về đấu giá QSDĐ trong mối tương quan với các quy định của pháp luật khác có liên quan.
- Thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

4.2. Phạm vi nghiên cứu

Về mặt thời gian: Nghiên cứu các quy định của pháp luật liên quan đến đấu giá QSDĐ từ khi Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực pháp luật, nhất là sau khi Luật Đất đai năm 2013 được ban hành đến nay.

Về mặt không gian: Nghiên cứu các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về đấu giá QSDĐ qua thực tiễn thi hành trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp nghiên cứu

Chương 1: Sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp, phương pháp lịch sử.

Chương 2: Sử dụng phương pháp phân tích quy phạm và phân tích vụ việc, phương pháp so sánh pháp luật.

Chương 3: Sử dụng phương pháp tổng hợp, phương pháp so sánh pháp luật.

6. Những đóng góp về khoa học của luận văn

Luận văn góp phần làm rõ thêm khái niệm, đặc điểm về đấu giá QSDĐ, pháp luật về đấu giá QSDĐ; phân tích làm rõ hơn chủ thể, nội dung

của quan hệ pháp luật về đấu giá QSDĐ; trình tự, điều kiện tham gia đấu giá QSDĐ. Phân tích mối tương quan giữa pháp luật đấu giá QSDĐ của Việt Nam với một số nước trên thế giới. Trên cơ sở nghiên cứu, phân tích, đánh giá một cách toàn diện thực tiễn THPL về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình, từ đó đưa ra định hướng và đề xuất một số giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá QSDĐ.

7. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn

Ý nghĩa khoa học: Những kết quả nghiên cứu của luận văn có giá trị tham khảo cho những người làm công tác nghiên cứu, học tập, thực hiện pháp luật và bảo vệ pháp luật.

Ý nghĩa thực tiễn: Kết quả nghiên cứu của luận văn góp phần nâng cao nhận thức, hiệu lực, hiệu quả trong thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ trên thực tiễn.

8. Kết cấu của luận văn

Luận văn ngoài Lời cam đoan, Mục lục, Lời mở đầu, Kết luận, Danh mục tài liệu tham khảo, bố cục của Luận văn được chia thành 3 chương như sau:

- *Chương 1*: Những vấn đề lý luận cơ bản về đấu giá QSDĐ và pháp luật về đấu giá QSDĐ.
- *Chương 2*: Thực trạng pháp luật về đấu giá QSDĐ và thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ ở tỉnh Quảng Bình.
- *Chương 3*: Định hướng các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam.

Chương 1
NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm, đặc điểm, vai trò của đấu giá QSDĐ

1.1.1. Khái niệm đấu giá QSDĐ

Đấu giá QSDĐ là một hình thức mua, bán tài sản đặc biệt, công khai, trên cơ sở thỏa thuận giữa một bên là hộ gia đình, cá nhân, tổ chức có QSDĐ hoặc cơ quan đại diện cho Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu đất đai với một bên là tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất. Kết quả, người có được QSDĐ phải tham gia cạnh tranh với nhau về giá theo một trình tự thủ tục nhất định; người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là trúng đấu giá và được công nhận QSDĐ.

1.1.2. Đặc điểm của đấu giá QSDĐ

1.1.2.1. Đấu giá QSDĐ là hình thức mua bán tài sản đặc biệt

Trong quan hệ đấu giá QSDĐ, ở đó có sự tham gia của người có QSDĐ, người tổ chức đấu giá, người tham gia đấu giá và có cả sự tham gia của Nhà nước. Đấu giá QSDĐ được thực hiện theo một trình tự, thủ tục do pháp luật quy định từ việc xây dựng phương án, kế hoạch đấu giá, thành phần hồ sơ tham gia đấu giá, hình thức đấu giá cho đến các thủ tục pháp lý tiếp theo sau khi người tham gia đấu giá đã đấu trúng. Hơn nữa, trong từng phiên đấu giá có nhiều chủ thể tham gia và những chủ thể tham gia đấu giá phải cạnh tranh một cách công khai, liên tục cho đến khi xác định được người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá. Bên cạnh đó, trong đấu giá QSDĐ trình tự thực hiện có sự chứng kiến, giám sát của tất cả mọi người tham gia đấu giá, khi cần thiết có sự tham gia của một số cơ quan có thẩm quyền (Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính). Mọi diễn biến của cuộc đấu giá đều được thực hiện một cách công khai, liên tục.

1.1.2.2. Đấu giá QSDĐ là hoạt động vừa mang tính chất dân sự - thương mại, vừa mang tính chất hành chính

Đấu giá QSDĐ tuân thủ tất cả quy định về trình tự, thủ tục của một cuộc mua bán tài sản. Bên cạnh đó, trong hoạt động đấu giá QSDĐ có nhiều công đoạn được thực hiện bằng mệnh lệnh hành chính, quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, có thể thấy trong hoạt động đấu giá QSDĐ, ngoài tính chất dân sự - thương mại còn thể hiện rõ tính chất hành chính.

1.1.2.3. Người trúng đấu giá QSDĐ phải là người trả giá cao nhất

Trong quan hệ mua bán tài sản thông thường, giá bán có thể bằng và

thấp hơn giá được đưa ra ban đầu. Trong đấu giá QSDĐ, ai trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc chấp nhận giá do Đấu giá viên nêu ra là người mua được QSDĐ.

1.1.2.4. Trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ được pháp luật quy định cụ thể

Trong mua bán tài sản thông thường, không có một trình tự, thủ tục nào quy định cho quá trình mua bán. Trong hoạt động đấu giá QSDĐ, pháp luật quy định cụ thể về trình tự, thủ tục quá trình tổ chức đấu giá từ trước thời điểm tổ chức đấu giá đến trong quá trình tổ chức đấu giá và sau khi kết thúc đấu giá.

1.1.3. Vai trò của đấu giá QSDĐ

1.1.3.1. Đấu giá QSDĐ góp phần phản ánh đúng giá trị QSDĐ và sát với giá thị trường

Đấu giá QSDĐ đã góp phần hạn chế tình trạng tồn tại song song hai giá đất, đó là giá đất do Nhà nước định giá, thông qua việc ban hành bảng giá đất và giá đất tự do chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường bất động sản.

1.1.3.2. Đấu giá QSDĐ góp phần tạo lập sự ổn định, minh bạch, công bằng xã hội; đảm bảo lợi ích của Nhà nước, của người sử dụng đất

Hoạt động đấu giá QSDĐ được thực hiện trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối tượng tham gia đấu giá không hạn chế, nếu đủ điều kiện; các thông tin liên quan đến việc đấu giá được công khai rộng rãi; các chủ thể có điều kiện tham gia đấu giá đều được cạnh tranh bình đẳng, không phân biệt.

1.1.3.3. Đấu giá QSDĐ là biện pháp tăng cường quản lý đất đai, làm đơn giản các thủ tục về giao đất, cho thuê đất

Thông qua đấu giá QSDĐ các thông tin về người sử dụng đất, thời điểm giao đất, cho thuê đất được theo dõi, quản lý chặt chẽ. Sau khi trúng đấu giá QSDĐ hầu như các thủ tục về giao đất, cho thuê đất đều do các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính phối hợp, liên thông với nhau để thực hiện.

1.1.3.4. Đấu giá QSDĐ là phương thức nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế

Thông qua hình thức đấu giá QSDĐ đã giúp các địa phương huy động một nguồn thu tương đối lớn, đóng góp vào ngân sách địa phương, góp phần đầu tư cơ sở hạ tầng, đảm bảo an sinh xã hội, bảo vệ môi trường, góp phần thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

1.2. Khái niệm, đặc điểm của pháp luật về đấu giá QSDĐ

1.2.1. Khái niệm pháp luật về đấu giá QSDĐ

Pháp luật đấu giá QSDĐ là hệ thống những QPPL do các cơ quan

nhà nước có thẩm quyền ban hành nhằm điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực đấu giá QSDĐ, bao gồm những quy định về nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của các bên của chủ thể trong quan hệ pháp luật về đấu giá QSDĐ (bao gồm: Người có QSDĐ đem ra đấu giá, người bán đấu giá, người tham gia đấu giá); thủ tục đấu giá QSDĐ; quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá QSDĐ.

1.2.2. Đặc điểm của pháp luật về đấu giá QSDĐ

- Pháp luật về đấu giá QSDĐ là một bộ phận pháp luật trong hệ thống pháp luật về bán đấu giá tài sản, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh về cơ bản mang tính chất "tư", do đó các chủ thể tham gia trong quan hệ về cơ bản bình đẳng với nhau về quyền và nghĩa vụ.

- Pháp luật về đấu giá QSDĐ là một chế định riêng điều chỉnh trong hoạt động đấu giá QSDĐ. Quan hệ pháp luật trong đấu giá QSDĐ chủ yếu mang tính chất dân sự - thương mại nhưng cũng có quan hệ mang tính chất hành chính.

- Pháp luật về đấu giá QSDĐ thể hiện sự công khai trong quan hệ đấu giá QSDĐ. Điều này xuất phát từ nguyên lý chung là nếu không công khai thì sẽ không phải là đấu giá.

1.3. Nội dung của pháp luật về đấu giá QSDĐ

Nội dung điều chỉnh của pháp luật về đấu giá QSDĐ bao gồm: (i) Quy định những nguyên tắc trong đấu giá QSDĐ, định giá đất; (ii) Quy định xác định quỹ đất đấu giá; (iii) Quy định về chủ thể, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong các quan hệ pháp luật đấu giá QSDĐ; (iv) Quy định trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ; (v) Quy định về cơ quan quản lý các tổ chức thực hiện chức năng đấu giá tài sản trong đó có QSDĐ; (vi) Quy định về xử lý vi phạm trong thực hiện pháp luật về bán đấu giá tài sản, trong đó có đấu giá QSDĐ.

1.4. Những yếu tố tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ

1.4.1. Những yếu tố mang tính chính trị tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ

Trên cơ sở quan điểm của Đảng, Nhà nước đã từng bước điều chỉnh, sửa đổi, ban hành mới nhiều văn bản pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực đất đai.

Với định hướng, quan điểm của Đảng đối với đất đai, quy định của Hiến pháp là cơ sở chính trị - pháp lý để giúp chúng ta có được định hướng đúng đắn trong công tác quản lý đất đai, hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai nói chung và pháp luật về đấu giá QSDĐ nói riêng.

1.4.2. Những yếu tố mang tính kinh tế - xã hội tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ

Đấu giá QSDĐ là phương thức giúp Nhà nước huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo cơ sở cho sự phát triển thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản; góp phần tạo lập sự ổn định, sự minh bạch, công bằng xã hội.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Thông qua việc phân tích những vấn đề lý luận cơ bản về đấu giá QSDĐ, pháp luật về đấu giá QSDĐ và những yếu tố tác động đến pháp luật về đấu giá QSDĐ như các yếu tố mang tính chính trị, kinh tế, xã hội, đã làm rõ hơn khái niệm, đặc điểm, vai trò của đấu giá QSDĐ. Đồng thời, thấy được quan điểm, định hướng chính trị của Đảng trong công tác quản lý đất đai, coi đất đai là một tài sản đặc biệt, được đưa vào trao đổi, mua, bán trên thị trường và nhu cầu của tình hình phát triển kinh tế xã hội, trong đó có sự tác động rất lớn của đất đai đối với nhu cầu sử dụng, giá trị của đất đối với đời sống xã hội. Từ đó thấy rõ sự cần thiết trong việc thể chế hóa quan điểm của Đảng thành những quy định pháp luật cụ thể phục vụ yêu cầu QLNN về đất đai nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng. Bên cạnh đó, nghiên cứu các quy định về đấu giá QSDĐ của một số quốc gia trên thế giới nhằm rút ra một số bài học kinh nghiệm có thể tham chiếu, vận dụng áp dụng vào đấu giá QSDĐ ở nước ta.

Chương 2
THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TỈNH QUẢNG BÌNH

2.1. Thực trạng pháp luật về đấu giá QSDĐ

2.1.1. Các quy định về nguyên tắc đấu giá QSDĐ

Đấu giá QSDĐ được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham giá. Việc đấu giá QSDĐ phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Tuy nhiên, với quy định "đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai" còn rất chung chung, cần phải được cụ thể hóa, tương thích với quy định của Luật Đất đai.

2.1.2. Quy định về chủ thể tham gia đấu giá QSDĐ

2.1.2.1. Bên tham gia đấu giá QSDĐ là tổ chức, cá nhân đáp ứng các điều kiện theo luật định

Tuy nhiên, pháp luật chưa quy định rõ các đối tượng: tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp dân lập, người nước ngoài có thuộc đối tượng tham gia đấu giá QSDĐ không? Các điều kiện đối với đối tượng này được xác định như thế nào. Quy định về người tham gia đấu giá QSDĐ phải chứng minh được nhu cầu sử dụng đất thực tế của họ để xác định tư cách người tham gia đấu giá. Quy định về gười tham gia đấu giá thuộc trường hợp bị pháp luật cấm tham gia đấu giá.

2.1.2.2. Bên tổ chức đấu giá QSDĐ

Pháp luật về đấu giá đã quy định tách bạch các hoạt động QLNN với dịch vụ công trong lĩnh vực đất đai. Theo đó, hiện nay trong hoạt động đấu giá QSDĐ có Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và doanh nghiệp đấu giá.

2.1.2.3. Bên có QSDĐ đem ra đấu giá

Bên có QSDĐ đem ra đấu giá bao gồm các đối tượng là chủ sử dụng đất (bao gồm: Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận QSDĐ) hoặc đại diện chủ sở hữu (Nhà nước) hoặc người có quyền đưa QSDĐ ra đấu giá (các tổ chức nhận bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong quan hệ dân sự, kinh tế).

2.1.3. Quy định về các hình thức, phương thức đấu giá QSDĐ

Về phương thức: Việc đấu giá QSDĐ được thực hiện bằng một trong hai phương thức trả giá lên hoặc đặt giá xuống.

Về hình thức: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói; đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp; đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp; đấu giá trực tuyến.

2.1.4. Quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ

Được xác định là một loại tài sản đặc biệt nên đấu giá QSDĐ có một trình tự, thủ tục đấu giá khá phức tạp, nhiều giai đoạn và thủ tục khác nhau.

2.1.5. Quy định về công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ

Luật Đất đai, Nghị định 17/2010/NĐ-CP trước đây và Luật Đấu giá tài sản hiện nay chưa quy định rõ thời điểm tham gia của Công chứng viên. Vì vậy, khi áp dụng, có nhiều quan điểm khác nhau về thời điểm tham gia của Công chứng viên.

2.1.6. Quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong đấu giá QSDĐ

Hiện nay, chế tài xử lý vi phạm pháp luật trong lĩnh vực bổ trợ tư pháp nói chung và bán đấu giá tài sản nói riêng (trong đó có đấu giá QSDĐ) được quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Bộ luật Hình sự, Nghị định số 110/2013/NĐ-CP ngày 24/9/2013 của Chính phủ. Tuy nhiên, đối với chế tài xử lý vi phạm hành chính trong đấu giá tài sản (bao gồm cả đấu giá QSDĐ), nhất là đối với hành vi thông đồng, dìm giá được quy định tại Nghị định số 110/2013/NĐ-CP còn ở mức thấp, chưa đủ sức răn đe.

2.2. Thực tiến thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

2.2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của Quảng Bình

Quảng Bình là danh xưng thiêng liêng của một vùng đất có diện tích tự nhiên là 8.065 km^2 nằm ở Miền Trung Việt Nam. Quỹ đất của tỉnh Quảng Bình gồm: Đất nông nghiệp 721.848,99 ha, chiếm 90,23 % diện tích tự nhiên; đất phi nông nghiệp 54.224,31 ha chiếm 6,78 % diện tích tự nhiên; đất chưa sử dụng: 23.929,78 ha chiếm 2,99% diện tích tự nhiên.

2.2.2. Thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Quảng Bình

Trong những năm qua, hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng trên địa bàn tỉnh Quảng Bình luôn được sự quan tâm, chỉ đạo của Tỉnh ủy, HĐND và UBND tỉnh. Tiền sử dụng đất thu được hàng năm chiếm khoảng 20 - 30% tổng thu ngân sách của tỉnh.

2.2.2.1. Về chủ thể trong quan hệ đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

a) Bên tổ chức đấu giá QSDĐ

Hiện nay, trên địa bàn tỉnh chỉ có duy nhất tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đó là Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản, đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở Tư pháp, với 18 biên chế, trong đó có 06 Đấu giá viên.

b) Bên tham gia đấu giá QSDĐ

Với nhu cầu sử dụng đất ở, đất để sản xuất, kinh doanh, những năm qua nhiều tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh đã thông qua việc tham gia đấu giá QSDĐ để được giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

2.2.2.2. Thực hiện các quy định về phương thức, hình thức đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Thời gian qua, Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá khi tổ chức đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh áp dụng phương thức đấu giá lên và lựa chọn một trong hai hình thức: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói và đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp.

2.2.2.3. Thực hiện các quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

Quá trình tổ chức đấu giá QSDĐ tỉnh Quảng Bình tuân thủ đầy đủ các trình tự, thủ tục về đấu giá bao gồm: (i) Lập phương án đấu giá QSDĐ; (ii) Chuẩn bị hồ sơ đấu giá QSDĐ; (iii) Quyết định đấu giá QSDĐ; (iv) Xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; (v) Lựa chọn, ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá QSDĐ.

Trình tự tổ chức phiên đấu giá được thực hiện: (i) Về niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá; (ii) Đăng ký tham gia đấu giá; (iii) Mở phiên đấu giá; (iv) Phê duyệt kết quả đấu giá QSDĐ; (v) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ; (vi) Cấp giấy chứng nhận QSDĐ, giao đất trên thực địa.

2.2.2.4. Một số khó khăn, vướng mắc trong thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình

- Về xác định giá khởi điểm để đưa ra đấu giá còn nhiều khó khăn, do giá chuyển nhượng trên thị trường của địa phương thực tế rất cao, còn chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật lại rất thấp.

- Đối với đấu giá QSDĐ là tài sản thi hành án, tài sản bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tiền vay ít người tham gia đấu giá hoặc đấu trúng đấu giá rồi nhưng việc bàn giao gặp nhiều khó khăn.

- Do chưa hình dung được sự phát triển trong tương lai của khu vực đấu giá, nên một số trường hợp đã tạo ra sự chênh lệch về giá đất khi đấu giá quá cao hoặc quá thấp.

- Đối với trường hợp người thứ nhất rút lại giá đã trả và người thứ hai tuy đã trả giá cao hơn giá khởi điểm từ vòng đấu trước nhưng không trả giá tiếp, trường hợp này cũng sẽ bị coi là cuộc đấu giá không thành. Như vậy, thực tế đã có người trả giá cao hơn giá khởi điểm, nhưng cuộc đấu giá vẫn không thành.

- Đối với việc thành lập doanh nghiệp đấu giá: còn rất hạn chế, khó khăn.

- Về phát triển đội ngũ đấu giá viên và QLNN về đấu giá còn thiếu biên chế.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua nghiên cứu thực trạng pháp luật về đấu giá QSDĐ bao gồm các chủ thể trong quan hệ đấu giá QSDĐ; hình thức, phương thức đấu giá QSDĐ; trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ; vấn đề công chứng hợp đồng đấu giá QSDĐ cho thấy những năm qua Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản QPPL để điều chỉnh các quan hệ pháp luật trong đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc đấu giá QSDĐ để thực hiện các nghĩa vụ bảo đảm cơ bản phù hợp với tính chất, đặc điểm của quan hệ đấu giá QSDĐ và phù hợp với yêu cầu của kinh tế thị trường. Tuy nhiên, một số quy định vẫn còn ảnh hưởng của tư duy cũ, của cơ chế quản lý tập trung, quan liêu nên chưa thật phù hợp với điều kiện kinh tế thị trường.

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, đánh giá kết quả đạt được cũng như những khó khăn, vướng mắc trên địa bàn tỉnh Quảng Bình trong những năm qua đã làm rõ hơn đặc trưng pháp lý, những nội dung cơ bản của pháp luật về đấu giá QSDĐ như: Đối tượng, chủ thể, quyền, nghĩa vụ của các bên trong các quan hệ đấu giá QSDĐ; trình tự, thủ tục của đấu giá QSDĐ. Từ đó, chỉ ra được những hạn chế, bất cập của pháp luật về đấu giá QSDĐ làm cơ sở cho việc định hướng các giải pháp cho việc hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam.

Chương 3
ĐỊNH HƯỚNG VÀ CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ

3.1.1. Hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ phải hướng tới mục tiêu thúc đẩy hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN

3.1.2. Trình tự, thủ tục của đấu giá QSDĐ phải rõ ràng, công khai, minh bạch; trong mối quan hệ với hoàn thiện tổng thể pháp luật đất đai và các lĩnh vực pháp luật khác có liên quan

3.1.3. Phải xem xét đến hiệu quả QLNN, đồng thời khuyến khích thúc đẩy xã hội hóa mạnh mẽ hoạt động bán đấu giá tài sản nói chung, đấu giá QSDĐ nói riêng

3.1.4. Đảm bảo kế thừa, phát huy các quy định của pháp luật phù hợp, tiến bộ, đồng thời đáp ứng yêu cầu của quá trình chủ động hội nhập kinh tế quốc tế

3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam

3.2.1. Hoàn thiện pháp luật về nguyên tắc đấu giá QSDĐ

Pháp luật về đấu giá QSDĐ cần bổ sung thêm nguyên tắc: Việc tổ chức đấu giá QSDĐ phải đảm bảo tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3.2.2. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về phương thức đấu giá QSDĐ

Trong đấu giá QSDĐ pháp luật chỉ nên quy định phương thức đấu giá lên hoặc nếu quy định cả phương thức đấu giá lên và đặt giá xuống thì cần có các giải pháp khắc phục triệt để tình trạng thông đồng, dìm giá, khống chế việc đấu giá QSDĐ.

3.2.3. Hoàn thiện quy định về người tham gia đấu giá QSDĐ

Pháp luật về đấu giá QSDĐ cần quy định các trường hợp tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp dân lập hoặc người nước ngoài cũng thuộc đối tượng được tham gia đấu giá QSDĐ với những điều kiện cụ thể.

Ngoài ra, cần phải quy định các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân muốn tham gia đấu giá QSDĐ phải chứng minh được nhu cầu sử dụng đất thực tế của họ. Quy định để các đối tượng trên khi có nhu cầu cũng được tham gia đấu giá như những đối tượng khác.

3.2.4. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về thành lập doanh nghiệp đấu giá tài sản

Pháp luật về đấu giá cần quy định trách nhiệm liên thông trong thủ tục thành lập doanh nghiệp đấu giá giữa Sở Tư pháp và Sở Kế hoạch và Đầu tư.

3.2.5. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá là QSDĐ dùng để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, kinh tế

Pháp luật về đấu giá QSDĐ cần quy định cụ thời điểm tham gia của công chứng viên trong quá trình thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán tài sản là QSDĐ đảm bảo thuận lợi, thống nhất trong quá trình áp dụng.

3.2.6. Hoàn thiện các quy định về xử lý vi phạm trong đấu giá QSDĐ

Cần sớm sửa đổi các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong đấu giá tài sản, trong đó có đấu giá QSDĐ theo hướng nâng mức xử phạt, đảm bảo đủ sức răn đe.

3.2.7. Hoàn thiện các quy định của pháp luật về xử lý các vấn đề phát sinh trong đấu giá QSDĐ

3.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ

3.3.1. Thực hiện rà soát tổng thể các quy định của pháp luật về đất đai, thương mại, đấu giá tài sản đảm bảo thống nhất các quy định trong đấu giá QSDĐ.

3.3.2. Công khai quy trình và đơn giản hóa các thủ tục tổ chức đấu giá QSDĐ, tạo thuận lợi cho các chủ thể khi tham gia đấu giá QSDĐ.

3.3.3. Tăng cường sự phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan, tổ chức có liên quan trong hoạt động đấu giá QSDĐ.

3.3.4. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đấu giá QSDĐ nâng cao nhận thức và ý thức pháp luật của các tổ chức, cá nhân có liên quan trong đấu giá QSDĐ.

3.3.5. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng và quản lý của Nhà nước đối với công tác bán đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng là một tất yếu khách quan trong giai đoạn hiện nay. Để thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ này, cần phải được xác lập trên cơ sở quan điểm, đường lối của Đảng, Nhà nước, đáp ứng yêu cầu hội nhập quốc tế và phù hợp điều kiện kinh tế, chính trị, xã hội của nước ta.

Từ kết quả nghiên cứu các quy định về đấu giá tài sản, đấu giá QSDĐ, tác giả đề xuất các giải pháp cho việc hoàn thiện và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ ở Việt Nam, bao gồm: những giải pháp mang tính lập pháp và những giải pháp mang tính thực thi.

KẾT LUẬN

Đấu giá QSDĐ được ghi nhận trong Luật Đất đai năm 2003 và tiếp tục được quy định tại Luật Đất đai năm 2013, đã thể chế hóa các quan điểm, chủ trương của Đảng, cụ thể hóa quy định của Hiến pháp. Pháp luật về đấu giá QSDĐ cơ bản điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong hoạt động đấu giá QSDĐ. Tuy nhiên, qua thực tiễn cho thấy việc đấu giá QSDĐ còn gặp những vướng mắc, bất cập. Kết quả nghiên cứu đề tài: "Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất và thực tiễn thi hành ở tỉnh Quảng Bình" đã giải quyết cơ bản những vấn đề về lý luận và thực tiễn về đấu giá QSDĐ để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc đấu giá QSDĐ để thực hiện các nghĩa vụ bảo đảm dân sự, thương mại.

Về phương diện lý luận, đề tài đã làm rõ bản chất của đấu giá QSDĐ là một hình thức đấu giá tài sản nhưng là một loại tài sản đặc biệt. Thông qua hoạt động đấu giá QSDĐ, Nhà nước chính thức đưa QSDĐ vào tham gia thị trường bất động sản, tham gia giao lưu dân sự. Về phương diện thực tiễn, đề tài đã tiếp cận, khảo cứu và đưa ra những nhận xét đánh giá tình hình thi hành pháp luật về đấu giá QSDĐ trên địa bàn tỉnh Quảng Bình; đánh giá những kết đạt được, những khó khăn, vướng mắc. Trên cơ sở đó, đề xuất những giải pháp cho việc hoàn thiện và bảo đảm thực thi hiệu quả pháp luật về đấu giá QSDĐ.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Thế Anh (2006), "Pháp luật Trung quốc về bán đấu giá tài sản", *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, Bộ Tư pháp, (Chuyên đề tháng 10).
2. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5 về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020*, Hà Nội.
3. Bộ Chính trị (2005), *Nghị quyết số 49-NQ/TW ngày 02 tháng 06 năm 2005 của Bộ Chính trị về chiến lược cải cách tư pháp đến năm 2020*, Hà Nội.
4. Bộ Tư pháp (2010), *Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06 tháng 12 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản*, Hà Nội.
5. Bộ Tư pháp - Vụ Bổ trợ Tư pháp (2004), *Các quy định nước ngoài về bán đấu giá tài sản, Luật về bán đấu giá tài sản của nước CHND Trung Hoa*.
6. Bộ Tư pháp (2014), *Báo cáo sơ kết 4 năm thi hành Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, số 180/BC-BTP*, Hà Nội.
7. Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp (2015), *Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 04 năm 2015 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*, Hà Nội.
8. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2003), *Báo cáo tổng kết 10 năm thi hành Luật Đất đai, số 712/BTNMT-ĐĐ,* Hà Nội.
9. Bộ Tài chính (2016), *Thông tư 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, số 332/2016/TT-BTC*, Hà Nội.
10. Bộ Tài chính (2016), *Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP, số 333/2016/TT-BTC*, Hà Nội.
11. Bộ Tài chính (2012), *Thông tư hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, số 48/2012/TT-BTC,* Hà Nội.

12. Chính phủ (2005), *Nghị định số 05/2005/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản,* Hà Nội.
13. Chính phủ (2010), *Nghị định số 83/2010/NĐ-CP về đăng ký giao dịch bảo đảm,* Hà Nội.
14. Chính phủ (2010), *Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản*, Hà Nội.
15. Chính phủ (2014), *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
16. Chính phủ (2016), *Nghị định số 135/2016/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuế mặt nước*, Hà Nội.
17. Chính phủ (2017), *Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*, Hà Nội.
18. Nguyễn Vĩnh Diện (2006), *Bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội*, Luận văn thạc sĩ Luật học, Trường đại học Luật Hà Nội, Hà Nội.
19. Nguyên Đào (2007), "Giá đất chưa hợp lý là kẽ hở của cơ chế xin – cho", *Báo Kinh tế đô thị*, (ngày 08/3), tr.84.
20. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ IX*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
21. Đảng Cộng sản Việt Nam (2006), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ X*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
22. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XI*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
23. Đảng Cộng sản Việt Nam (2003), *Văn kiện Hội nghị lần thứ bảy Ban chấp hành Trung ương khóa IX*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
24. Đảng Cộng sản Việt Nam (2012), *Văn kiện Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương khóa XI*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
25. Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình (2014), *Nghị quyết số 100/2014/NQ-HĐND ban hành Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh giai đoạn 2015 – 2019*, Quảng Bình.
26. Trần Tiến Hải (2013), "Bất cập trong thực hiện pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất", *Tạp chí Dân chủ và pháp luật,* 12(261), tr.35.
27. Trần Tiến Hải (2015), *Thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở các tỉnh Bắc Trung bộ Việt Nam hiện nay*, Luận án tiến sỹ luật học, Học viện Chính trị Quốc gia Hồ Chí Minh, Hà Nội.
28. Trần Quang Huy và Phạm Xuân Hoàng (2004), *Quyền sử dụng đất*

trong thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nxb Tư pháp.
29. Đặng Thị Bích Liễu (2013), *Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam (Sách chuyên khảo)*, Nxb Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
30. Nguyễn Văn Mạnh (2006), "Một số bất cập của pháp luật về bán đấu giá tài sản", *Tạp chí Dân chủ và pháp luật*, Bộ Tư pháp, (Chuyên đề tháng 10).
31. Phạm Hữu Nghị (2005), "Vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai", *Tạp chí Nhà nước và Pháp luật*, (1), tr.51-56.
32. Nguyễn Thị Nga (2004), "Lý luận và thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất", *Tạp chí Luật học*, Trường Đại học Luật Hà Nội, (5).
33. Trần Đình Quang (2014), *Đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Quảng Ngãi*, Luận văn thạc sĩ Nông nghiệp.
34. Quốc hội (1980), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam,* Hà Nội.
35. Quốc hội (1992), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam,* Hà Nội.
36. Quốc hội (2013), *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam,* Hà Nội.
37. Quốc hội (2005), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
38. Quốc hội (2015), *Bộ luật Dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
39. Quốc hội (2003), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
40. Quốc hội (2013), *Luật Đất đai*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
41. Quốc hội (2016), *Luật Đấu giá tài sản*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
42. Quốc hội (2014), *Luật Kinh doanh bất động sản*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
43. Quốc hội (2008), *Luật Quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
44. Quốc hội (2003), *Luật Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
45. Quốc hội (2015), *Luật Luật Tổ chức chính quyền địa phương*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
46. Quốc hội (2008), *Luật Thi hành án dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
47. Quốc hội (2014), *Luật Thi hành án dân sự*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
48. Quốc hội (2005), *Luật Thương mại*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.

49. Quốc hội (2012), *Luật Xử lý vi phạm hành chính*, Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội.
50. Thủ tướng Chính phủ (2005), *Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 ban hành Quy chế đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất*, Hà Nội.
51. Võ Đình Toàn (2011), *Hoàn thiện pháp luật về bán đấu giá tài sản nhằm thúc đẩy thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa*, Viện Khoa học pháp lý - Bộ Tư pháp.
52. Trường Đại học Luật Hà Nội (2003), *Giáo trình Luật Dân sự*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
53. Trường Đại học Luật Hà Nội (2007), *Giáo trình luật Đất đai*, Nxb Tư pháp, Hà Nội.
54. Trường Đại học Luật Hà Nội (2008), *Lý luận về Nhà nước và pháp luật*, Nxb Công an nhân dân, Hà Nội.
55. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình (2015), *Báo cáo số 198/BC-BĐG về kết quả công tác bán đấu giá tài sản,* Quảng Bình.
56. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình (2016), *Báo cáo số 198/BC-BĐG về kết quả công tác bán đấu giá tài sản,* Quảng Bình.
57. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình (2017), *Báo cáo số 30/BC-BĐG về kết quả công tác bán đấu giá tài sản,* Quảng Bình.
58. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản tỉnh Quảng Bình (2018), *Báo cáo số 27/BC-BĐG về kết quả công tác bán đấu giá tài sản,* Quảng Bình.
59. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2011), *Quyết định* số *27/2011/QĐ-UBND ban hành Quy chế bán đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*, Quảng Bình.
60. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2012), *Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND sửa đổi, bổ sung Điều 9 Quy chế bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình được ban hành kèm theo Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND*, Quảng Bình.
61. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (2012), *Chỉ thị số 08/2012/CT-UBND về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động bán đấu giá tài sản trên địa bàn tỉnh Quảng Bình*, Quảng Bình.