

## **GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI HUYỆN BẢO YÊN, TỈNH LÀO CAI**

**Phạm Phương Nam<sup>1\*</sup>, Nguyễn Thị Loan<sup>2</sup>, Hà Đức Phương<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Khoa Tài nguyên và Môi trường, Học Viện Nông Nghiệp Việt Nam*

<sup>2</sup>*Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai*

<sup>3</sup>*Phòng Tài nguyên và Môi trường, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên*

\* Email: [ppnam@vnua.edu.vn](mailto:ppnam@vnua.edu.vn)

Ngày nhận bài: 12/03/2022

Ngày nhận bài sửa sau phản biện: 24/05/2022

Ngày chấp nhận đăng: 31/05/2022

### **TÓM TẮT**

Nghiên cứu nhằm chỉ ra những ưu điểm, hạn chế, nguyên nhân trong quá trình thực hiện đấu giá và đề xuất giải pháp hoàn thiện đấu giá tại huyện Bảo Yên. Nghiên cứu điều tra 59 người trúng đấu giá và 19 người liên quan trực tiếp đến đấu giá. Số liệu được phân tích, xử lý bằng phần mềm SPSS 20.0. Trong giai đoạn 2016-2020, có 08 dự án đấu giá đất ở với 163 thửa đất trên diện tích 21.383,97 m<sup>2</sup>. Nghiên cứu đánh giá 02 dự án đại diện. Giá khởi điểm bán đấu giá và giá trúng đấu giá trung bình tương ứng 3,78 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 4,58 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Theo trên 68% người dân, thủ tục tham gia đấu giá đơn giản. Chỉ số hài lòng của người trúng đấu giá từ 3,66 đến 4,66. Trên 78% cán bộ cho rằng áp lực công việc cao. Mức hỗ trợ tài chính chưa phù hợp theo trên 36% cán bộ. Các khoản phí, lệ phí còn cao đối với đa số người tham gia đấu giá. Tiếp cận thông tin đấu giá còn gặp khó khăn, chấp hành pháp luật đấu giá của một số người dân chưa được tốt. Các giải pháp bao gồm: đảm bảo nhân lực thực hiện đấu giá đất; hoàn thiện về mức thu tài chính và các thủ tục hành chính; đa dạng hóa hình thức công khai thông tin về các dự án đấu giá; tăng cường phổ biến pháp luật về đấu giá.

**Từ khóa:** Bảo Yên, đấu giá, hệ số chênh lệch, quyền sử dụng đất

### **SOLUTIONS TO COMPLETE LAND USE RIGHTS AUCTION IN BAO YEN DISTRICT, LAO CAI PROVINCE**

#### **ABSTRACT**

The study aims to point out the advantages, limitations, and causes in the process of conducting the auction and propose solutions to complete the auction in Bao Yen district. The study investigated 59 auction winners and 19 people directly involved in the auction. The data were analyzed and processed using SPSS 20.0 software. In the period 2016-2020, there were 08 residential land auction projects with 163 land plots on an area of 21,383.97 m<sup>2</sup>. The study evaluated 02 representative projects. The average starting price and winning prices were 3.78 million VND/m<sup>2</sup> and 4.58 million VND/m<sup>2</sup> respectively. According to over 68% of people, the procedure for participating in the auction was simple. The satisfaction index of auction winners was from 3.66 to 4.66. Over 78% of staff thought that work pressure was high. Over 36% of officials thought that the level of support was not appropriate. Fees and charges were still high for the majority of auction participants. Access to auction information was still difficult, and some people's compliance with the auction law was not good. Solutions include: ensuring human resources to conduct land auctions; perfecting the level of financial revenue and administrative procedures; diversifying forms of publicizing information on auction projects; strengthening the dissemination of the law on auction.

**Keywords:** auction, Bao Yen, difference coefficient, land use right

## 1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đấu giá quyền sử dụng đất (gọi tắt là đấu giá đất) là hình thức trao quyền sử dụng đất từ phía Nhà nước cho người có nhu cầu sử dụng đất theo hình thức cạnh tranh, bình đẳng. Người trúng đấu giá đất là người trả giá cao nhất và duy nhất tại phiên đấu giá. Đấu giá quyền sử dụng đất 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 (Đặng Văn Cường, 2022; Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ, 2022). Đấu giá quyền sử dụng đất còn là cơ sở cho phát triển thị trường bất động sản. Đấu giá đất được nhiều tác giả nghiên cứu và đã chỉ ra những ưu điểm và hạn chế trong quá trình thực hiện đấu giá (Hồ Thị Lam Trà và ntk., 2016; Lê Ngọc Phương Quý & Nguyễn Phúc Khoa, 2015; Phan Thị Thanh Huyền và ntk., 2015). Một số tác giả khác như Kagel & Levin (1986); Phạm Phương Nam và ntk., (2019); Vũ Thị Thu Hương (2015) tập trung nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến đấu giá đất và những bất cập, hạn chế trong đấu giá. Theo các tác giả, đấu giá đất tạo ra nguồn thu lớn cho ngân sách để đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống đường giao thông, trường học, bệnh viện, trạm xá,... Mặc dù vậy, đấu giá đất cũng còn những hạn chế nhất định như nhiều người tham gia đấu giá nhằm mục đích để có đủ số người theo quy định và trả giá bằng hoặc cao hơn không đáng kể so với giá khởi điểm bán đấu; sau khi trúng đấu giá, họ chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất với giá cao hơn giá trúng đấu giá; hay trả giá đất cao bất thường sau đó bỏ không mua quyền sử dụng đất nhằm đẩy giá đất lên cao, trong khi người thực sự có nhu cầu sử dụng đất thì không thể tiếp cận được đất đai do giá trúng đấu giá quá cao so với khả năng tài chính của người tham gia đấu giá; nhân lực liên quan đến đấu giá còn hạn chế; thông tin về đấu giá đất chưa được rộng rãi,...

Cũng như các nghiên cứu trên, đấu giá đất tại huyện Bảo Yên góp phần tăng thu ngân

sách, phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của huyện, đồng thời đảm bảo tính cạnh tranh trong tiếp cận đất đai, hạn chế các tiêu cực khi giao đất, nhất là đất ở. Mặc dù vậy, vẫn còn những hạn chế nhất định trong tổ chức thực hiện đấu giá đất (UBND huyện Bảo Yên, 2021a). Song, đến nay, chưa có nghiên cứu nào đi sâu đánh giá những ưu điểm, hạn chế và nguyên nhân khi thực hiện đấu giá đất tại huyện. Do vậy, đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai là cần thiết, nhằm trả lời các câu hỏi: Những ưu điểm, những hạn chế và nguyên nhân trong đấu giá đất trên địa bàn huyện Bảo Yên là gì? Cần có những giải pháp nào để hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Yên?

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung đánh giá đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất ở cho các hộ gia đình trong giai đoạn 2016-2020 tại huyện Bảo Yên, tỉnh Lào Cai.

### 2.2. Phương pháp chọn dự án nghiên cứu

Nghiên cứu chọn dự án đánh giá theo tiêu chí là *hiệu quả kinh tế của đấu giá*. Đó là *mức chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất tại các dự án*. Cụ thể, nghiên cứu chọn 01 dự án có mức chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất *thấp nhất* (dự án I) và 01 dự án có mức chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất *cao nhất* (dự án II) để đại diện cho 08 dự án (dự án nhà ở tại xã Tân Dương, dự án nhà ở tại thị trấn Phố Ràng, dự án nhà ở Kè Hồng Bùn - Bảo Hà; dự án nhà ở Tổ dân phố 4B,...) đã đấu giá thành công trong giai đoạn nghiên cứu. Mức độ chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất tại từng dự án được xác định theo công thức 1.

$$k_{tb} = \frac{\sum_{i=1}^n S_i * y_i}{\sum_{i=1}^n S_i * x_i} \quad (1)$$

Trong đó:  $k_b$  là chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất thuộc dự án;  $n$  là số thửa đất của dự án;  $s_i$  là diện tích của thửa đất thứ  $i$ ;  $y_i$  là giá trúng đấu giá của thửa đất thứ  $i$ ;  $x_i$  là giá khởi điểm bán đấu giá của thửa đất thứ  $i$ .

Theo kết quả tính toán tại Bảng 1, các mức chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất thuộc các dự án từ 1,07 đến 1,36. Do vậy, nghiên cứu chọn 02 dự án đại diện như sau:

Dự án I: Dự án khu nhà ở tại xã Tân Dương có 28 thửa đất với tổng diện tích 3789,0 m<sup>2</sup> được đấu giá năm 2016 có hệ số chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất thấp nhất (1,07).

Dự án II: Dự án khu nhà ở tại thị trấn Phố Ràng có 31 thửa đất, tổng diện tích 3415,6 m<sup>2</sup> được đấu giá năm 2019 có hệ số chênh lệch trung bình giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá của các thửa đất cao nhất (1,36).

### 2.3. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và quản lý đất đai, trong đó có đấu giá quyền sử dụng đất được thu thập tại các phòng, ban chức năng trên địa bàn huyện Bảo Yên. Nghiên cứu phỏng vấn bằng phiếu điều tra in sẵn tất cả các hộ gia đình trúng đấu giá tại 02 dự án nghiên cứu do họ nắm bắt đầy đủ nhất các thủ tục đấu giá. Nghiên cứu điều tra 28 người trúng đấu giá tại Dự án I và 31 người trúng đấu giá tại Dự án II. Nội dung điều tra người trúng đấu giá bao gồm: Thông tin về người trúng đấu giá; ý kiến về thông tin đấu giá; mục đích sử dụng đất trúng đấu giá; thủ tục tham gia đấu giá; cơ sở vật chất, nhân lực thực hiện đấu giá; các nghĩa vụ tài chính; ý kiến về giá đất trúng đấu giá, giá khởi điểm bán đấu giá; 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*) (Likert, 1932).

Nghiên cứu cũng điều tra tất cả 19 cán bộ thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, UBND các xã, thị trấn có đất bán đấu giá, tổ chức bán đấu giá,... liên quan trực tiếp đến đấu giá đất bằng phiếu điều tra in sẵn. Nội dung điều tra bao gồm: thông tin về người trả lời điều tra; ý kiến về thủ tục đấu giá, mức độ quan tâm chỉ đạo đấu giá của các cấp; nhân lực, cơ sở vật chất, kinh phí phục vụ đấu giá; hiểu biết và chấp hành pháp luật của người tham gia đấu giá; ý kiến về những thuận lợi, khó khăn và nguyên nhân khi thực hiện đấu giá đất,...

### 2.4. Phương pháp thống kê, phân tích và so sánh

Các số liệu, tài liệu đã thu thập được thống kê và tổng hợp theo các tiêu chí điều tra trên phần mềm SPSS 20.0 để lập các bảng tổng hợp số liệu liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên. Số liệu liên quan đến đấu giá được phân tích, so sánh theo từng năm, từng tiêu chí đánh giá đối với các dự án đã đấu giá thành công và đối với 02 dự án được chọn đánh giá. Từ đó, xác định những thuận lợi, khó khăn để làm cơ sở đề xuất các giải pháp hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên.

### 2.5. Phương pháp đánh giá

Đánh giá đấu giá tại các dự án nghiên cứu được thực hiện thông qua một số tiêu chí chính như: thủ tục đấu giá; quan tâm chỉ đạo của các cấp đến đấu giá; chấp hành quy chế bán đấu giá; nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; cơ sở vật chất, nhân lực, kinh phí phục vụ đấu giá đất; hiểu biết và chấp hành pháp luật của người đấu giá đất; thời hạn giao đất, cấp GCN; mức độ hài lòng của người đấu giá đất,... Mức độ tác động hài lòng đối với từng yếu tố được xác định căn cứ vào giá trị của chỉ số hài lòng của từng yếu tố ( $H_i$ ) đối với từng dự án đấu giá (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  $H_i < 1,80$ ). Giá trị của chỉ số hài lòng của từng yếu tố đầu 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:  $H_i$  là giá trị của chỉ số hài lòng thứ  $i$ ;  $n$  là số người trả lời điều tra;  $q$  là số yếu tố được khảo sát về mức độ hài lòng;  $x_{ij}$  là 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 đầu giá đất của những người trúng đầu giá được xác định theo công thức 3.

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

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

Mức độ hài lòng chung của người trúng đầu 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:  $H < 1,80$ ) (Likert, 1932).

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát địa bàn nghiên cứu

Năm 2020, huyện Bảo Yên có dân số trên 86.000 người thuộc 26 dân tộc sinh sống tại 16 xã, 01 thị trấn. Diện tích tự nhiên 81.862,84 ha. Trong đó, diện tích đất nông nghiệp 67.380,47 ha chiếm 79,50%; diện tích đất phi nông nghiệp 3.940,83 ha chiếm 4,65%; diện tích đất chưa sử dụng 13.431,49 ha chiếm 15,84% tổng diện tích đất tự nhiên. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp - xây dựng, thương mại - dịch vụ và nông nghiệp (UBND huyện Bảo Yên, 2021a).

#### 3.2. Khái quát kết quả đầu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên

Trong giai đoạn 2016-2020, tại huyện Bảo Yên đã thực hiện đầu giá thành công 08

dự án nhà ở với tổng diện tích 21.383,97 m<sup>2</sup> thuộc 163 thửa đất. Giá khởi điểm bán đầu giá và giá trúng đầu giá trung bình của các thửa đất tương ứng 3,78 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 4,58 triệu đồng/m<sup>2</sup> với hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng đầu giá và giá trung bình khởi điểm bán đầu giá là 1 (Bảng 1).

Theo kết quả điều tra, tất cả các phiên đầu giá đều thành công, không có phiên nào phải đầu giá lại do số thửa tại mỗi dự án nhỏ, giá khởi điểm bán đầu giá phù hợp với khả năng tài chính của người mua và chủ yếu những người tham gia đầu giá có nhu cầu sử dụng đất thực sự, không nhằm mục đích kinh doanh. Có thể thấy, so với nghiên cứu của Phạm Phương Nam và nnk. (2019) và Vũ Thị Thu Hương (2015) thì trên địa bàn huyện Bảo Yên số lượng dự án bán đầu giá và số thửa bán đầu giá thành công trong một năm ít hơn và cũng không phải bán đầu giá đến phiên thứ hai. Theo kinh nghiệm từ các giai đoạn trước, UBND huyện cho phép bán đầu giá ít thửa đất trong một phiên và mỗi dự án có thể tổ chức bán đầu giá một số phiên để có đủ số người tham gia đất giá theo quy định, tránh tình trạng phải đầu giá lại khi không đủ số người tham gia theo quy định. Đây cũng là điểm khác biệt của đầu giá tại huyện Bảo Yên, khác với đầu giá tại các thành phố có nhu cầu về đất ở cao như đã chỉ ra trong các nghiên cứu của Phan Thị Thanh Huyền và nnk. (2015); Phạm Phương Nam và nnk. (2012). Số người tham gia đầu giá trung bình một thửa đất cũng chỉ từ 2,18 đến 2,80 người/thửa, trung bình trung tất cả các dự án là 2,52 người/thửa (Bảng 2).

Năm 2019, tổng thu ngân sách nhà nước từ đầu giá đất cao nhất, lên tới 38.469,13 triệu đồng. Nguyên nhân là giá đất trúng đầu giá trung bình cao nhất và diện tích đất bán đầu giá cũng cao nhất. Ngoài ra, chênh lệch giữa thực thu ngân sách và ước thu ngân sách nhà nước trong năm 2019 cũng cao nhất (1,29 lần) mặc dù giá khởi điểm trung bình bán đầu giá cao nhất (4,05 triệu đồng/m<sup>2</sup>) do các dự án đầu giá có cơ sở hạ tầng tốt (UBND huyện Bảo Yên, 2021a).

**Bảng 1. Hệ số chênh lệch giá trung bình tại các dự án đấu giá**

Năm	Dự án	Tổng số thửa	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất trung bình khởi điểm (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Giá đất trung bình trúng đấu giá (triệu đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số chênh lệch trung bình
2016	1	28	3789,00	3,16	3,38	1,07
2017	2	22	2302,90	3,96	4,44	1,12
2018	3	11	1734,60	3,73	4,40	1,18
2018	4	8	1589,00	4,16	4,99	1,20
2019	5	23	2961,20	4,16	5,37	1,29
2019	6	10	2468,37	4,01	4,85	1,21
2019	7	31	3415,60	4,12	5,60	1,36
2020	8	30	3123,30	2,96	3,58	1,21
<b>Tổng/TB</b>		<b>163</b>	<b>21383,97</b>	<b>3,78</b>	<b>4,58</b>	<b>1,21</b>

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, 2021)

**Bảng 2. Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa**

Tiêu chí	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tổng
Số thửa đất	thửa	28	22	19	64	30	163
Số phiên đấu giá	phiên	3	3	5	9	10	30
Số thửa bán đấu giá một phiên	thửa	9,33	7,33	3,80	7,11	3,00	5,43
Số người tham gia	người	61	52	47	179	72	411
Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa	người	2,18	2,36	2,47	2,80	2,40	2,52

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, 2021)

### 3.3. Đấu giá quyền sử dụng đất tại các dự án nghiên cứu

#### 3.3.1. Kết quả đấu giá đất

Dự án I được đấu giá thành công với 28 thửa đã bán, tổng số tiền thu cho ngân sách 9.699,84 triệu đồng. Dự án II được bán đấu giá thành công với 31 thửa đã bán, tổng số tiền thu cho ngân sách 17.419,56 triệu đồng (Bảng 3). Dự án I có tổng diện tích đất ở bán đấu giá nhiều hơn diện tích đất ở của dự án II (tương ứng là 3.789,00 m<sup>2</sup> và 3.415,60 m<sup>2</sup>) nhưng số thửa lại ít hơn 3 thửa do diện tích trung của một thửa tại dự án I lớn hơn. Dự án I thực hiện bán quyền sử dụng đất qua 3 phiên đấu giá. Dự án II chỉ thực hiện qua 2 phiên

đấu giá với thửa bán đấu giá thành công trung bình một phiên tương ứng 9,33 thửa và 15,50 thửa. Số tiền thu được tại dự án II nhiều hơn số tiền thu được tại dự án I do giá trúng đấu giá cao hơn 1,99 lần (tương ứng 5,10 triệu đồng và 2,56 triệu đồng) và hệ số chênh lệch trung bình giữa dự kiến thu và thực tế thu từ các phiên đấu giá thuộc dự án II cũng lớn hơn hệ số chênh lệch trung bình tại dự án I. Ngoài ra, số người tham gia đấu giá tại dự án II cũng nhiều hơn số người tham gia đấu giá tại dự án I (tương ứng 109 người và 61 người). Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa đất tại dự án II cũng nhiều hơn số người trung bình tham gia đấu giá tại dự án I (tương ứng 3,52 và 2,18 người) (Bảng 4).

**Bảng 3. Hệ số chênh lệch và giá trúng đấu giá trung bình tại các dự án**

Tên dự án	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Tổng Số thửa	Tổng số phiên	Dự kiến tổng thu (triệu đồng)	Tổng thu thực tế (triệu đồng)	Hệ số chênh lệch trung bình	Giá trúng đấu giá trung bình (triệu đồng/m <sup>2</sup> )
Dự án I	3789,00	28	3	9699,84	9699,84	1,07	2,56
Dự án II	3415,60	31	2	17419,56	17419,56	1,36	5,10

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, 2021)

**Bảng 4. Diện tích và số người tham gia đấu giá một thửa**

Tên dự án	Tổng số thửa (thửa)	Tổng diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích trung bình của thửa đất (m <sup>2</sup> )	Số người đấu giá (người)	Số người đấu giá một thửa (người)
Dự án I	28	3789,00	135,32	61	2,18
Dự án II	31	3415,60	110,18	109	3,52

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên, 2021)

### 3.3.2. Ý kiến của hộ gia đình, cá nhân về đấu giá đất

Theo số liệu điều tra, thông tin về đấu giá đất tại hai dự án được công khai, dễ tiếp cận. Về thủ tục hành chính, trên 90% những người trả lời phỏng vấn đều cho rằng thủ tục tham gia đấu giá đơn giản và đúng quy định của pháp luật. Về thời hạn cấp GCN, đa số người trả lời phỏng vấn cho rằng thời hạn hợp lý và ngắn, chỉ có tỷ lệ dưới 22,00% cho rằng thời hạn cấp GCN còn dài (30 ngày) vì họ muốn được cấp sớm hơn để có giấy tờ thể chấp ngân hàng vay vốn kinh doanh hay để xây dựng nhà ở trên đất trúng đấu giá và vì mục đích khác. Đa số người dân cho rằng, ứng xử của cán bộ ở mức thân thiện, bình thường. Chỉ có 10,71% và 9,68% tương ứng với dự án I và dự án II cho rằng ứng xử của cán bộ chưa được thân thiện nên người dân chưa hài lòng. Trên 80% tổng số người cho rằng cán bộ đã hướng dẫn chi tiết các thủ tục và đã giải đáp thắc mắc rõ ràng, thuyết phục; cán bộ có tác phong làm việc chuyên nghiệp. Mặc dù vậy, vẫn còn dưới 20% cho rằng, cán bộ làm việc chưa chuyên nghiệp. Hệ thống giao thông tại dự án II được đánh giá hoàn thiện hơn dự án I (Bảng 5). Đây là một trong những lý do làm giá khởi điểm bán đấu giá tại dự án II cao hơn giá khởi điểm bán đấu giá tại dự

án I và thu ngân sách nhà nước tại dự án II cũng cao hơn dự án I mặc dù dự án II có tổng diện tích đấu giá nhỏ hơn tổng diện tích đấu giá của dự án I.

Theo Bảng 6, tiền đặt trước khi tham gia đấu giá còn cao so với khả năng tài chính của người đấu giá (theo đánh giá của 71,43% và 80,65% tổng số người trả lời phỏng vấn tương ứng với dự án I và dự án II). Lý do chính là tiền đặt trước được tính theo tỷ lệ tối đa (20% giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất đấu giá). Bên cạnh đó, phí mua hồ sơ đấu giá và tham gia đấu giá cũng cao (trung bình 500.000 đồng/hồ sơ). Giá khởi điểm bán đấu giá được đánh giá là hợp lý, thấp với cung cầu thị trường của đất đấu giá (tương ứng 60,71% và 64,52% đối với dự án I và dự án II). Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đất tại 2 dự án được nghiên cứu theo 04 tiêu chí chính (*thủ tục đấu giá, tổ chức chủ trì phiên đấu giá, thực hiện thủ tục hành chính của cán bộ, cơ sở vật chất phục vụ đấu giá*) và tiêu chí hài lòng chung cho cả 04 tiêu chí (Bảng 7). Người đấu giá tại cả hai dự án đều khá hài lòng (mức 2) nhưng điểm đánh giá của người đấu giá tại dự án II cao hơn điểm đánh giá tại dự án I. Mức độ hài lòng về tổ chức chủ trì phiên đấu giá tại dự án I của người tham gia đấu giá thấp hơn đối

với dự án I (tương ứng là hài lòng trung bình – mức 3 và khá hài lòng – mức 2). Những người đầu giá tại dự án II rất hài lòng (mức 1) với người thực hiện các thủ tục hành chính, còn tại dự án I thì chỉ khá hài lòng (mức 2).

Mức độ hài lòng về cơ sở vật chất phục vụ đấu giá và mức độ hài lòng chung đều ở mức 2 (khá hài lòng). Như vậy, nhân lực và cơ sở vật chất về cơ bản đã đáp ứng được yêu cầu người tham gia đấu giá.

**Bảng 5. Ý kiến về cơ sở hạ tầng tại các dự án nghiên cứu**

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Đường giao thông				
<i>Hoàn thiện</i>	15	53,57	21	67,74
<i>Chưa hoàn thiện</i>	13	46,43	10	32,26
2. Hệ thống cấp nước				
<i>Hoàn thiện</i>	15	53,57	19	61,29
<i>Chưa hoàn thiện</i>	13	46,43	12	38,71
3. Hệ thống thoát nước				
<i>Hoàn thiện</i>	12	42,86	16	51,61
<i>Chưa hoàn thiện</i>	16	57,14	15	48,39
4. Hệ thống điện sinh hoạt				
<i>Hoàn thiện</i>	10	35,71	13	41,94
<i>Chưa hoàn thiện</i>	18	64,29	18	58,06
5. Hệ thống thông tin liên lạc				
<i>Hoàn thiện</i>	10	35,71	15	48,39
<i>Chưa hoàn thiện</i>	18	64,29	16	51,61

**Bảng 6. Ý kiến về các khoản tiền phải nộp khi tham gia đấu giá**

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Phí mua hồ sơ đấu giá				
<i>Cao</i>	19	67,86	25	80,65
<i>Hợp lý</i>	7	25,00	5	16,13
<i>Thấp</i>	2	7,14	1	3,23
2. Phí tham gia đấu giá				
<i>Cao</i>	23	82,14	27	87,10
<i>Hợp lý</i>	5	17,86	4	12,90
<i>Thấp</i>	0	0,00	0	0,00
3. Tiền đặt trước				
<i>Cao</i>	20	71,43	25	80,65
<i>Hợp lý</i>	7	25,00	6	19,35
<i>Thấp</i>	1	3,57	0	0,00
4. Giá khởi điểm bán đấu				
<i>Cao</i>	8	28,57	6	19,35
<i>Hợp lý</i>	11	39,29	11	35,48
<i>Không hợp lý</i>	9	32,14	14	45,17

**Bảng 7. Ý kiến về mức độ hài lòng về đấu giá đất**

Tiêu chí đánh giá	Dự án I				Dự án II			
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Điểm đánh giá	Mức độ hài lòng	Số phiếu	Tỷ lệ (%)	Điểm đánh giá	Mức độ hài lòng
<i>1. Mức độ hài lòng về thủ tục tham gia đấu giá</i>								
Rất hài lòng	12	42,86	3,75	KHL	15	48,39	3,94	KHL
Khá hài lòng	9	32,14			7	22,58		
Hài lòng trung bình	2	7,14			3	9,68		
Ít hài lòng	4	14,29			4	12,90		
Không hài lòng	1	3,57			2	6,45		
<i>2. Mức độ hài lòng về tổ chức chủ trì phiên đấu giá</i>								
Rất hài lòng	9	32,14	3,39	HLTB	13	41,94	3,81	KHL
Khá hài lòng	10	35,71			8	25,81		
Hài lòng trung bình	3	10,71			3	9,68		
Ít hài lòng	4	14,29			5	16,13		
Không hài lòng	2	7,14			2	6,45		
<i>3. Mức độ hài lòng về người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá</i>								
Rất hài lòng	15	53,57	3,46	KHL	19	61,29	4,35	RHL
Khá hài lòng	4	14,29			6	19,35		
Hài lòng trung bình	5	17,86			4	12,90		
Ít hài lòng	2	7,14			2	6,45		
Không hài lòng	2	7,14			0	0,00		
<i>4. Mức độ hài lòng về cơ sở vật chất phục vụ đấu giá</i>								
Rất hài lòng	17	60,71	4,04	KHL	18	58,06	4,16	KHL
Khá hài lòng	6	21,43			6	19,35		
Hài lòng trung bình	3	10,71			3	9,68		
Ít hài lòng	2	7,14			2	6,45		
Không hài lòng	0	0,00			2	6,45		
<i>5. Mức độ hài lòng chung</i>								
			3,66	KHL			4,06	KHL

*Ký hiệu: KHL - khá hài lòng, RHL - rất hài lòng.*

**Bảng 8. Ý kiến về trình tự, thủ tục trong công tác đấu giá**

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá				
<i>Đơn giản</i>	15	78,95	16	84,21
<i>Phức tạp</i>	1	5,26	1	5,26
<i>Bình thường</i>	3	15,79	2	10,53
2. Thủ tục nộp tiền đặt trước				
<i>Đơn giản</i>	13	68,42	14	73,68
<i>Phức tạp</i>	2	10,53	1	5,26
<i>Bình thường</i>	4	21,05	4	21,05
3. Thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính sau trúng đấu giá				
<i>Đơn giản</i>	13	68,42	14	73,68
<i>Phức tạp</i>	2	10,53	2	10,53
<i>Bình thường</i>	4	21,05	3	15,79
4. Thủ tục giao nhận đất và GCN				
<i>Đơn giản</i>	17	89,47	16	84,21
<i>Phức tạp</i>	1	5,26	1	5,26
<i>Bình thường</i>	1	5,26	2	10,53

### 3.3.3. Ý kiến của cán bộ về đấu giá

Trương tự đánh giá của những người đấu giá đất, theo đa số cán bộ liên quan trực tiếp đến đấu giá đất, thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá đất đơn (Bảng 8). Các thủ tục khác như nộp tiền đặt trước, nghĩa vụ tài chính hay giao đất và cấp GCN cũng được đa số cán bộ đánh giá từ mức bình thường đến đơn giản. Một số người cho rằng các thủ tục này còn phức tạp vì người đấu giá phải nộp hồ sơ trực tiếp, phải chờ đợi mà chưa được nộp trực tuyến cho đỡ mất thời gian đi lại và có thể nộp hồ sơ, nghĩa vụ tài chính ở bất cứ đâu vào bất thời điểm nào trước thời hạn nộp cuối cùng.

Mức độ hiểu biết, chấp hành pháp luật đất đai, trong đó có đấu giá đất của người tham

gia đấu giá đất tại dự án II cao hơn dự án I, nhưng đều chiếm tỷ lệ trên 78% tổng số cán bộ trả lời điều tra. Chỉ có tỷ lệ nhỏ người đấu giá chưa hiểu biết đầy đủ các quy định của pháp luật đấu giá đất cũng như thực hiện các thủ tục sau khi trúng đấu giá như nộp tiền sử dụng đất, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật. Người tham gia đấu giá về cơ bản đã chấp hành pháp luật đấu giá, pháp luật đất đai. Mặc dù vậy, còn tỷ lệ nhỏ chưa chấp hành tốt pháp luật do chưa nắm vững quy định hoặc do có khả năng tài chính hạn hẹp nên chưa nộp tiền sử dụng đất đúng hạn, làm ảnh hưởng đến việc cấp GCN đồng loạt cho các hộ gia đình trúng đấu giá.

Đấu giá đất là một trong những việc trọng tâm của huyện Bảo Yên nên cũng được các

cấp quan tâm với mức độ rất quan tâm đều trên 89% tại cả hai dự án đấu giá (Bảng 9). Không có cán bộ nào cho rằng các cấp lãnh đạo không quan tâm đến đấu giá đất. Chất lượng nhân lực về cơ bản đáp ứng được yêu cầu công việc, nhưng số lượng chưa đủ và phải thực hiện cùng một lúc nhiều công việc liên quan đến quản lý đất đai nên có áp lực công do phải giải quyết công việc liên quan đến đấu giá trong thời hạn quy định. Điều này

cũng giống như thực trạng của cán bộ liên quan đến đấu giá đã được chỉ ra trong nghiên cứu của Phạm Phương Nam và nnk. (2019) và Vũ Thị Thu Hương (2015). Cũng theo ý kiến của một số cán bộ, kinh phí hỗ trợ cho thực hiện các công việc liên quan đến đấu giá chưa phù hợp, cụ thể là còn thấp so với áp lực công việc cần giải quyết (trung ứng với tỷ lệ lần lượt là 36,84% và 47,37% đối với dự án I và dự án II).

**Bảng 9. Ý kiến về mức độ quan tâm của cấp trên, nhân lực, cơ sở vật chất, kinh phí, áp lực công việc**

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Mức độ quan tâm của các cấp đến đấu giá đất				
<i>Thường xuyên quan tâm</i>	17	89,47	18	94,74
<i>Ít quan tâm</i>	2	10,53	1	5,26
<i>Không quan tâm</i>	0	0,00	0	0,00
2. Nhân lực liên quan đến đấu giá đất				
<i>Đáp ứng được yêu cầu</i>	13	68,42	14	73,68
<i>Không đáp ứng yêu cầu</i>	6	31,58	5	26,32
3. Mức kinh phí hỗ trợ cho người thực hiện đấu giá đất				
<i>Phù hợp</i>	12	63,16	10	52,63
<i>Chưa phù hợp</i>	7	36,84	9	47,37
4. Áp lực về tiến độ thực hiện đấu giá đất				
<i>Áp lực cao</i>	16	84,21	15	78,95
<i>Bình thường</i>	3	15,79	3	15,79
<i>Không áp lực</i>	0	0,00	1	5,26

### 3.4. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### 3.4.1. Đảm bảo nhân lực thực hiện các thủ tục đấu giá đất

Để giảm bớt áp lực cho người thực hiện đấu giá đất, nhất là đối với dự án có nhiều thửa đất bán đấu giá và cần thực hiện trong thời gian ngắn, UBND huyện Bảo Yên cần bổ sung

biên chế cho các đơn vị còn thiếu hoặc thực hiện luân chuyển cán bộ từ nơi có áp lực công việc thấp đến nơi có áp lực công việc cao trong khoảng thời gian hợp lý. Trong trường hợp không thể bổ sung biên chế hay luân chuyển cán bộ, có thể tính đến phương án thuê lao động hợp đồng theo thời gian. Trong trường hợp không thể thực hiện được các giải

pháp trên mà cán bộ vẫn phải thực hiện thì cần hỗ trợ tài chính cho họ thỏa đáng tương ứng với công sức của họ.

### **3.4.2. Hoàn thiện về mức thu tài chính và các thủ tục hành chính**

Nên cấp miễn phí hồ sơ tham gia đấu giá cho người có tham gia đấu giá như là hình thức quảng cáo về đấu giá. Đồng thời, công khai hồ sơ đấu giá trên mạng để người dân có thể đọc trực tiếp hoặc tải về xem mà không cần mua hồ sơ như hiện nay. Song song với đó, cần giảm phí tham gia đấu giá để thu hút thêm người có nhu cầu đấu giá, tăng khả năng cạnh tranh vì tại địa bàn nghiên cứu, số người tham gia đấu trung bình chỉ là 2,52 người. Về tiền đặt trước, nên áp dụng tỷ lệ thấp hơn dưới mức trung bình (10%) để nhiều người cùng tham gia đấu giá và giảm bớt gánh nặng tài chính cho họ. Đặc biệt, cần trả lại tiền đặt trước ngay cho người không trúng đấu giá, không để họ phải chờ đến 03 ngày sau mới được nhận lại. Tất cả các khoản tiền, ngoài hình thức nộp trực tiếp, người tham gia đấu giá có thể nộp trực tuyến, cũng như nộp hồ sơ đấu giá và các thủ tục khác trực tuyến sau đấu giá. Đặc biệt, cần nghiên cứu rút ngắn hơn thời gian cấp GCN xuống không quá 10 ngày làm việc kể từ khi kết thúc phiên đấu giá (hiện tại trên 30 ngày), công nhận kết quả đấu giá đất và xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp trong thời gian không quá 5 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá để người dân có thể thể chấp quyền sử dụng đất vay vốn cũng như làm các thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

### **3.4.3. Đa dạng hóa hình thức công khai thông tin về các dự án đấu giá đất**

Để thu hút nhiều người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, cần thông báo rộng rãi kế hoạch đấu giá các khu đất trong năm trên địa bàn cả huyện Bảo Yên để người dân quan tâm theo dõi. Đối với phiên đấu giá đất cụ thể, ngoài thông tin trên trang thông tin điện tử của huyện và các đơn vị thực hiện đấu giá

đất, cần công khai trên các phương tiện đại chúng như loa đài của các xã, thị trấn, tổ dân cư về nội dung liên quan đến đấu giá đất.

### **3.4.4. Tăng cường phổ biến pháp luật về đấu giá đất**

Trong hồ sơ bán đấu giá, cần bổ sung bản liệt kê các công việc có đánh số thứ tự từ khi chuẩn bị hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ, tham gia đấu giá... đến khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, các bên có liên quan cần hướng dẫn cụ thể hơn từng bước để người tham gia đấu giá đọc, nắm bắt thông tin, tra cứu thông tin trước khi thực hiện các bước. Như vậy, sẽ hạn chế việc giải thích của các cán bộ cũng như giúp người đấu giá thực hiện đúng hơn các quy định của pháp luật và tránh những sai sót có thể xảy ra. Ngoài ra, với các xã, thị trấn có tổ chức đấu giá thì tại nhà văn hóa của các tổ dân cư cũng nên có các sổ tay hướng dẫn tham gia đấu giá đất để mọi người quan tâm tiếp cận, tra cứu.

## **4. KẾT LUẬN**

Trong giai đoạn 2016-2020, tại huyện Bảo Yên đã thực hiện đấu giá thành công 08 dự án nhà ở trên địa bàn của 01 thị trấn và 07 xã với tổng diện tích 21.383,97 m<sup>2</sup> thuộc 163 thửa đất. Giá khởi điểm bán đấu giá và giá trúng đấu giá trung bình của các thửa đất tương ứng là 3,78 triệu đồng/m<sup>2</sup> và 4,58 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng đấu giá và giá trung bình khởi điểm bán đấu giá là 1,21. Thủ tục tham gia đấu giá đơn giản. Người trúng đấu giá về cơ bản hài lòng với đấu giá đất với điểm đánh giá 3,66 và 4,06 tương ứng với dự án I và dự án II. Mặc dù vậy, các cán bộ trực tiếp thực hiện các thủ tục liên quan đến đấu giá đất và sau đấu giá đất còn chịu rất nhiều áp lực công việc. Mức hỗ trợ kinh phí cho người thực hiện các công việc liên quan đến đấu giá cũng còn chưa phù hợp. Các khoản phí, lệ phí còn cao theo đánh giá của đa số người tham gia đấu giá. Một số người tham gia đấu giá tiếp cận thông tin đấu giá còn gặp khó khăn, một số khác chưa nắm rõ các quy định nên chấp

hành pháp luật đất đai và đấu giá chưa được tốt. Để hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Yên, cần đảm bảo nhân lực thực hiện liên quan đến đấu giá đất; hoàn thiện về mức thu tài chính và các thủ tục hành chính; đa dạng hóa hình thức công khai thông tin về các dự án đấu giá quyền sử dụng đất; tăng cường phổ biến pháp luật về đấu giá. Nghiên cứu chưa đánh giá các yếu tố tác động đến đấu giá quyền sử dụng đất nên cần được nghiên cứu tiếp vấn đề này.

## **TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- Đặng Văn Cường. (2022). Sớm hoàn thiện một số nội dung đấu giá quyền sử dụng đất trong Luật Đất đai sửa đổi. *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, Số 3/377, 18-19.
- Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Thị Ngọc & Phan Thị Thanh Huyền. (2016). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định giai đoạn 2011-2015. *Tạp chí Khoa học Đất*, Số 48, 96-102.
- Kagel J. & Levin D. (1986). The winner's curse and public information in common value auctions. *American Economic Review*, 76 (5), 894-920.
- Lê Ngọc Phương Quý & Nguyễn Phúc Khoa (2015). Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Huế. *Tạp chí Khoa học Đại học Huế*, Số 13 (112).
- Likert R. (1932). *A technique for the measurement of attitudes*. New York: The Science Press.
- Phạm Phương Nam & Nguyễn Thị Huệ. (2022). Một số biện pháp hạn chế tăng giá đất bất thường, *Tạp chí Tài nguyên và Môi trường*, Số 3/377, 15-17.
- Phạm Phương Nam, Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền. (2019). Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. *Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam 2019*, Số 17(6), 493-501.
- Phan Thị Thanh Huyền, Phan Đình Bình, Nguyễn Lê Thục Anh. (2015). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Đại học Thái Nguyên*, Số 143(13/2), 105-119.
- Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bảo Yên. (2021). *Báo cáo công tác đấu giá quyền sử dụng đất từ năm 2016 đến năm 2020 trên địa bàn huyện Bảo Yên*.
- Ủy ban Nhân dân huyện Bảo Yên. (2021a). *Báo cáo Công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Bảo Yên năm 2020*.
- Ủy ban Nhân dân huyện Bảo Yên. (2021b). *Báo cáo phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn huyện Bảo Yên năm 2020 và kế hoạch năm 2021*.
- Ủy ban Nhân dân tỉnh Lào Cai. (2020). *Báo cáo công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai*.
- Vũ Thị Thu Hương. (2015). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, Số 1, 125-132.