

Huy động vốn từ đấu giá quyền sử dụng đất ở Hà Nội

LÊ VĂN BÌNH

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31-8-2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng (QSD) đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Từ năm 2006, xác định khai thác tiềm năng từ đất đai, trong đó công tác đấu giá đất là một trong những nhiệm vụ trọng tâm của Thành ủy, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Trên cơ sở phân tích thực tế đấu giá quyền sử dụng đất ở Hà Nội thời gian qua, bài viết đưa ra phương hướng và giải pháp tăng cường đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tăng nguồn thu từ đất cho ngân sách Thành phố phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng Thủ đô.

1. Cơ sở pháp lý cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Ở nước ta, trước thời kỳ đổi mới (năm 1986), thị trường bất động sản không tồn tại về mặt pháp lý. Tuy trên thực tế vẫn có những giao dịch về nhà, đất nhưng với phạm vi và qui mô nhỏ bé, chủ yếu là chuyển nhượng nhà thuộc sở hữu tư nhân gắn với khuôn viên đất để ở và sang nhượng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo phương thức hỏa hồng, nhưng không có cơ sở pháp lý thích hợp.

Sau năm 1986, khi đất nước thực hiện công cuộc đổi mới, phát triển kinh tế nhiều thành phần, nhu cầu về hình thành một thị trường bất động sản là yếu tố khách quan. Ngày 29-12-1987, Luật Đất đai gồm 6 chương 57 điều đã được Quốc hội thông qua. Đây là văn kiện quan trọng mở đầu cho việc hoàn chỉnh hệ thống pháp luật về đất đai trên nền tảng hiến pháp, đáp ứng các nhu cầu đa dạng của xã hội.

Sau khi Luật Đất đai được ban hành, hàng loạt văn bản pháp quy phục vụ cho

việc thi hành đạo luật quan trọng này lần lượt ra đời từ các cơ quan trung ương cho đến các cơ quan địa phương. Trung ương Đảng cũng có một số chỉ thị, nghị quyết chỉ đạo việc thi hành Luật Đất đai và giải quyết các vấn đề cấp bách về ruộng đất mang tính lịch sử. Chỉ tính sơ bộ từ khi Luật Đất đai năm 1987 được công bố đến tháng 7-1993 đã có trên dưới 45 văn bản của các cơ quan trung ương được ban hành liên quan đến việc quản lý và sử dụng các loại đất.

Cùng với những thành tựu của Đổi mới, quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng, đầu tư tăng nhanh, nhu cầu về bất động sản, nhất là đất công nghiệp, thương mại và xây dựng nhà ở tăng nhanh. Tại các đô thị lớn như Thủ đô Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, do tốc độ đô thị hóa cao, tỷ lệ dân số cơ học tăng nhanh, các giao dịch về bất động sản bắt đầu sôi động, đặc biệt là giao dịch về nhà ở. Ngoài những giao dịch trong dân cư, các doanh nghiệp nhà nước cũng là nhân tố

Lê Văn Bình, ThS., Quỹ Phát triển đất thành phố Hà Nội.

tích cực trong quá trình này. Giao dịch trên thị trường bất động sản chủ yếu thực hiện thông qua hình thức sang nhượng nhà ở, nhà xưởng cùng với quyền sử dụng đất.

Trong điều kiện hệ thống pháp luật chưa đầy đủ, đặc biệt là về đất đai, kinh tế thị trường càng mở rộng, nhu cầu về đất đai càng bức xúc, những vướng mắc cũ trong lĩnh vực đất đai giải quyết chưa xong thì nảy sinh thêm những khó khăn và rắc rối mới. Giá đất tăng cao, "hàng hóa quyền sử dụng đất" không được đánh giá đúng và nhất quán, việc giao, cho thuê đất không được điều chỉnh thống nhất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị trì trệ, các vấn đề chuyển dịch, thừa kế về đất đai chưa rõ, chưa có quy định việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng đất đai của các doanh nghiệp, kể cả doanh nghiệp nhà nước. Trong bối cảnh như vậy, thị trường bất động sản bùng nổ, chủ yếu là cơn sốt đất đai, với mức giá nhảy vọt đã để lại những hệ quả phức tạp; quỹ đất bị lạm dụng và lãng phí, nguồn thu của ngân sách bị thất thoát, tạo bất bình đẳng về cơ hội làm ăn và tha hóa một bộ phận cán bộ.

Trong bối cảnh trên, nhiều điều khoản của Luật Đất đai năm 1987 đã không đáp ứng được đầy đủ yêu cầu của thực tế. Trên cơ sở đòi hỏi cấp bách của cuộc sống và căn cứ vào Hiến pháp (sửa đổi) năm 1992 (điều 17 và 18), ngày 17-7-1993 Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai mới thay thế Luật Đất đai năm 1987 với 7 chương, 89 điều. Luật Đất đai năm 1993, đã cụ thể hóa một bước điều 18 Hiến pháp năm 1992, quy định hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp QSD đất; đất đai bắt đầu được xác định là loại tài sản có giá và giá đó được thể hiện thông qua chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiếp đó Bộ luật Dân sự (năm 1995) đã cụ thể hóa việc chuyển quyền

sử dụng đất đối với hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (từ điều 690 đến điều 744). Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 1993 ra đời trong bối cảnh thị trường bất động sản đang sốt ở đỉnh cao, việc ban hành các văn bản hướng dẫn Luật vừa chậm trễ, vừa bị chi phối bởi các mục tiêu mang tính chất tình thế, đồng thời lại có giá trị hồi tố lấy mốc là thời điểm Luật Đất đai năm 1993 ban hành. Việc chậm ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật là một kẽ hở về thời gian cho một số doanh nghiệp đầu cơ đất đai. Hơn nữa, việc không cụ thể hóa kịp thời đối với danh mục các loại đất được Nhà nước cho thuê và các loại đất được Nhà nước giao đã tạo tâm lý không yên tâm đối với những người thuê đất.

Trong số các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, đáng chú ý nhất là Nghị định 18/CP ngày 13-2-1995 quy định chi tiết thi hành pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất. Xét về mục tiêu ngắn hạn, trong thời điểm thị trường đất đai đang bị đầu cơ một cách tràn lan, thì việc ra đời Nghị định 18/CP đã tác động mạnh tới hạn chế đầu cơ về địa ốc. Từ năm 1998, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993 (một trong những nội dung bổ sung quan trọng là quyền của tổ chức và cá nhân được Nhà nước cho thuê đất - điều 78a và 78b) và các nghị định có liên quan đến triển khai (như Nghị định 17/1999/NĐ-CP, Nghị định số 85/1999/NĐ-CP, Nghị định số 163/1999/NĐ-CP, Nghị định 04/2000/NĐ-CP và các văn bản mới về quản lý đầu tư và xây dựng như: Nghị định 52/1999/NĐ-CP, NĐ 12/2000/NĐ-CP, Thông tư liên tịch số 09/1999/TTLT-BXD-TCĐC và Thông tư số 03/2000/TT-BXD...) và các văn bản pháp quy khác nhằm thực hiện Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai được Quốc hội thông qua năm 2001... Như vậy, có thể thấy, cùng với quá trình

phát triển kinh tế thị trường và hội nhập quốc tế, các cơ sở pháp lý cho việc đấu giá QSD đất ở Việt Nam cũng từng bước được hoàn thiện.

2. Thực tế đấu giá quyền sử dụng đất ở Hà Nội giai đoạn 2002-2011

Năm 2002, thành phố Hà Nội là địa phương đầu tiên trong cả nước thí điểm triển khai công tác đấu giá QSD đất (trên địa bàn huyện Đông Anh) để tạo nguồn vốn bổ sung phục vụ lợi ích công cộng, cải thiện đời sống nhân dân, ưu tiên đầu tư hạ tầng kỹ thuật cho địa phương nơi thu hồi đất (không thực hiện phương thức đổi đất lấy hạ tầng).

Thành ủy, UBND Thành phố đã quán triệt chủ trương, mục tiêu và nguyên tắc triển khai đấu giá QSD đất tới các cấp ủy Đảng, UBND các quận, huyện và xã, phường thị trấn nơi tổ chức thực hiện dự án. Theo đó, Thành phố coi đấu giá quyền sử dụng đất là công việc trọng tâm và là biện pháp chủ yếu để bổ sung nguồn kinh phí cải tạo, phát triển cơ sở hạ tầng trên địa bàn, giải quyết một phần nhu cầu đất cho xây dựng nhà ở của nhân dân, bước đầu góp phần bình ổn thị trường nhà đất. Đồng thời, công tác đấu giá QSD đất phải thực hiện phù hợp với chủ trương xã hội hóa, lựa chọn được các chủ đầu tư có năng lực, tuân thủ theo quy luật của thị trường có sự điều tiết của Nhà nước, từng bước thực hiện quy hoạch, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội Thành phố nói chung, sử dụng có hiệu quả nguồn lực đất đai trên địa bàn nói riêng.

Thực hiện Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ và Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31-8-2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, để có cơ sở pháp lý triển khai tổ chức đấu giá quyền sử dụng

đất thống nhất trên địa bàn Thành phố, UBND Thành phố đã xây dựng kế hoạch sử dụng đất hàng năm được Hội đồng nhân dân thành phố thông qua và ban hành các văn bản pháp quy để tổ chức thực hiện, cụ thể:

- Quyết định số 137/2005/QĐ-UB ngày 9-9-2005 của UBND Thành phố về việc Ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố.

Quyết định số 224/2005/QĐ-UB ngày 13-12-2005 của UBND Thành phố giao chỉ tiêu cho các quận, huyện và các ngành về nguồn thu ngân sách năm 2006; Kế hoạch số 07/KH-UB ngày 13-2-2006 thực hiện các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố năm 2006.

Đồng thời với ban hành các văn bản pháp quy, do tính chất đặc thù của các dự án đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện hàng loạt các thủ tục theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Xây dựng gồm các công đoạn chính: thỏa thuận địa điểm, lập quy hoạch tổng mặt bằng, lập hồ sơ để được giao đất, ứng vốn ngân sách, giải phóng mặt bằng, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và tổ chức thực hiện, lập và trình duyệt giá sàn và bước giá, ban hành quy chế tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng mời tham gia đấu giá. Để đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại các dự án đấu giá quyền sử dụng đất, UBND Thành phố đã cho phép thực hiện các cơ chế đặc thù:

- Thực hiện cơ chế ứng vốn đầu tư các dự án xây dựng hạ tầng phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất: ngân sách Thành phố ứng vốn cho công tác lập quy hoạch, chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng; nhà thầu ứng vốn xây lắp, thực hiện dự án và được hoàn trả ngay sau khi thu được kinh phí từ đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.

- Để chủ đầu tư chủ động triển khai ngay được từng phần khối lượng công việc, đồng thời thực hiện ngay phần công việc tiếp theo, Thành phố đã cho phép các chủ đầu tư được lập báo cáo nghiên cứu khả thi thành 2 dự án thành phần:

+ Dự án tạo mặt bằng (gồm hạng mục: giải phóng mặt bằng và san nền) để chuẩn bị mặt bằng khu đất chuẩn bị đấu giá.

+ Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tại một số dự án, trường hợp chưa đủ số lượng hồ sơ tham gia đấu giá, Thành phố cho phép được tiếp tục thông báo mời đấu giá và bán hồ sơ bổ sung; đồng thời với việc tổ chức đấu giá theo từng phiên với số các thửa đất phù hợp với số lượng người tham gia đấu giá. Trường hợp dự án đang đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, người trúng giá phải nộp 60% tiền theo kết quả trúng đấu giá, số tiền còn lại sẽ nộp đủ trước khi được bàn giao đất đã có hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh (không tính lãi xuất); thời gian bàn giao đất và trách nhiệm của chủ

đầu tư được quy định cụ thể trong quy chế đấu giá.

- Lựa chọn những dự án trọng tâm, trọng điểm, có điều kiện thuận lợi để làm trước, các ngành có trách nhiệm chủ động phối hợp với các quận, huyện và chủ đầu tư tập trung thực hiện chuẩn bị các điều kiện để tổ chức đấu giá theo quy định, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá rộng rãi, tổ chức phiên đấu giá đảm bảo công khai, công bằng để nhiều đối tượng tham gia.

Năm 2006 là năm tiêu biểu cho công tác đấu giá QSD đất ở Hà Nội. Được sự chỉ đạo điều hành quyết liệt, cụ thể của UBND Thành phố, sự phối hợp, kịp thời giải quyết những vướng mắc của các ngành, sự quan tâm, đôn đốc của UBND các quận, huyện và sự nỗ lực của các chủ đầu tư, kết quả thực hiện năm 2006, toàn Thành phố đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất 52 phiên với diện tích 18,7 ha đất tại 24 dự án, kết quả tiền trúng đấu giá là 2.191,6 tỷ đồng/ 2.100 tỷ đồng kế hoạch, đạt 104% chỉ tiêu kế hoạch thu ngân sách (xem bảng 1).

BẢNG 1: Kết quả từ đấu giá quyền sử dụng đất ở Hà Nội năm 2006

TT	Đơn vị	Chỉ tiêu kế hoạch năm 2006 được giao (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2006 (tỷ đồng)	Đạt chỉ tiêu kế hoạch (%)	Số lượng phiên tổ chức đấu giá
1	Quận Cầu Giấy	380	423	111,3	10 phiên
2	Quận Long Biên	200	33,2	16,6	7 phiên
3	Quận Hoàng Mai	100	11,8	11,8	1 phiên
4	Quận Thanh Xuân	70	13,6	19,4	1 phiên
5	Quận Tây Hồ	280	346	123,5	3 phiên
6	Huyện Sóc Sơn	40	31,7	79,2	2 phiên
7	Huyện Đông Anh	80	27,7	34,6	5 phiên
8	Huyện Gia Lâm	150	37,6	25	8 phiên
9	Huyện Từ Liêm	300	118,5	39,5	4 phiên
10	Huyện Thanh Trì	100	36,7	36,7	3 phiên
11	Hội đồng đấu giá Thành phố	600	1.111,7	185,3	6 phiên; lựa chọn 2 chủ đầu tư

Nguồn: Sở Tài chính-Hà Nội

Năm 2006, số thu từ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp tại Kho bạc Nhà nước Hà Nội là 1.611,355 tỷ đồng, trong đó: thu nợ đọng là 1.018,349 tỷ đồng, số thu của các dự án tổ chức đấu giá trong năm 2006 là 593,006 tỷ đồng. Các quận huyện có số thu trên 100 tỷ đồng là: Tây Hồ, Cầu Giấy, Từ Liêm và số thu từ các dự án do các sở, ngành tổ chức đấu giá.

Số thu trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách nhà nước đạt 63,9% so với dự toán năm 2006 (1.469 tỷ đồng/2.300 tỷ đồng). Số thu chuyển tiếp sang năm 2007 của các dự án tổ chức năm 2006 là 1.363,2 tỷ đồng, trong đó: 528,1 tỷ đồng phải thu của các dự án tổ chức đấu giá trong tháng 12-2006; 439,6 tỷ đồng là 40% số tiền phải nộp khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để bàn giao cho người trúng đấu giá; 395,5 tỷ đồng thuộc diện phải thu ngay của các dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.

Sở Tài chính đã chuyển thu ngân sách nhà nước và chi thanh toán hạ tầng kỹ thuật theo quy định của UBND Thành phố với kết quả:

- Số thu nộp ngân sách nhà nước năm 2006: 1.469,295 tỷ đồng.
- Chi thanh toán hạ tầng kỹ thuật cho các ban quản lý dự án theo quyết định của UBND Thành phố: 125,157 tỷ đồng.
- Thoái trả theo quy định: 2,143 tỷ đồng.

Mặc dù năm 2006 thị trường nhà đất vẫn chưa sôi động như những năm trước đây, nhưng một số đơn vị đã phấn đấu vượt chỉ tiêu kế hoạch được giao như: quận Cầu Giấy, quận Tây Hồ và Trung tâm Tư vấn dịch vụ thẩm định giá và bán đấu giá tài sản (Sở Tài chính); trong đó có sự đóng góp rất tích cực của các đơn vị được giao nhiệm vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật chuẩn bị quỹ đất đấu giá như: Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng Láng Hạ-Thanh Xuân, Ban

quản lý các dự án trọng điểm phát triển đô thị, Ban Quản lý dự án các quận, huyện: Tây Hồ, Từ Liêm, Cầu Giấy... Năm 2006, quận Cầu Giấy đã tổ chức thành công 10 phiên đấu giá quyền sử dụng đất xây dựng nhà vườn, biệt thự tại Khu đô thị Dịch Vọng, với diện tích 14.372m² đất, kết quả tiền trúng đấu giá là 423 tỷ đồng (trung bình 29,4 triệu đồng/1m² đất); quận Tây Hồ đã tổ chức thành công 3 phiên đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đô thị 18,6ha đường Lạc Long Quân, với diện tích 19.217 m² đất, kết quả tiền trúng đấu giá là 346 tỷ đồng (trung bình 18 triệu đồng/1m² đất).

Kết quả thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tạo vốn đầu tư cơ sở hạ tầng trên địa bàn Thành phố trong các năm 2003-2006 với tổng số tiền thu được là 6.297.264 tỷ đồng đã khẳng định chủ trương đúng đắn của Thành ủy và UBND Thành phố là phù hợp với điều kiện đặc thù, thực tế của Thủ đô nhằm thực hiện mục tiêu không chỉ là tăng nguồn thu ngân sách để đầu tư cơ sở hạ tầng, mà còn góp phần thực hiện quy hoạch của Thành phố, ưu tiên phát triển hạ tầng kỹ thuật ở những khu vực còn yếu kém, cải thiện môi trường xã hội, góp phần bình ổn thị trường bất động sản...

Tuy nhiên, trong thời gian gần đây, do thị trường bất động sản đang trong giai đoạn trầm lắng, cung đã vượt xa cầu, trong khi đó, các ngân hàng thắt chặt nguồn vốn tín dụng, khiến cho việc đấu giá QSD đất trên đại bàn Hà Nội không còn "nóng" như các năm trước. Chẳng hạn, năm 2011, theo kế hoạch đặt ra, Hà Nội phải tổ chức đấu giá 30 dự án với diện tích 17,96ha đất, thu ngân sách từ đấu giá quyền sử dụng đất đạt 2.450 tỷ đồng. Thực tế, theo thống kê của Sở Tài nguyên và môi trường, cả năm 2011 mới có 10/29 quận, huyện, thị xã tổ chức đấu giá các khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ trong khu dân cư với diện tích 5,7ha, thu được 892 tỷ đồng, đạt 36% kế hoạch về nguồn thu được giao,

nhưng số tiền trúng đấu giá nợ quá hạn là 707 tỷ đồng... Trong đó, đạt kết quả cao nhất là huyện Đông Anh với tổng diện tích đấu giá 9.927m² (các thửa đất thuộc xã Liên Hà và đất xen kẹt, nhỏ lẻ tại các xã trong huyện), tổng số thu 235,32 tỷ đồng; tiếp sau là huyện Gia Lâm đã đấu giá 12.456m² đất xen kẹt tại 7 xã với tổng số thu 171,7 tỷ đồng; huyện Mỹ Đức đấu giá 13.324m² đất xen kẹt, nhỏ lẻ tại 5 xã, thu 54,1 tỷ đồng; huyện Đan Phượng đấu giá 3.700m² đất, thu được 38,7 tỷ đồng. Ngoài ra, còn các huyện Phú Xuyên, Thanh Oai, Ba Vì và Thường Tín cũng đã tổ chức đấu giá thành công. Nhiều quận, huyện, thị xã mặc dù đã được giao chỉ tiêu cụ thể từ tháng 5-2011 nhưng đến nay vẫn chưa tổ chức đấu giá được phiên nào. Lý giải nguyên nhân chính dẫn đến tình trạng này, Sở Tài nguyên và môi trường cho rằng, do:

- Ảnh hưởng của suy thoái kinh tế, thị trường bất động sản ảm đạm, nền sản phẩm đấu giá chưa thu hút nhà đầu tư hoặc kết quả thu được không cao.

- Lãi suất cho vay của ngân hàng tăng cao cộng với chính sách thắt chặt cho vay đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, đã gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc bán hàng, huy động vốn.

- Một số quận, huyện, thị xã chưa chủ động triển khai theo kế hoạch được giao. Một số đơn vị còn lúng túng khi thực hiện Nghị định số 17/NĐ-CP của Chính phủ về bán đấu giá tài sản. Nghị định này đã được ban hành từ ngày 4-3-2010 nhưng đến nay vẫn chưa có thông tư hướng dẫn thi hành...

- Bên cạnh đó, do một số dự án phải điều chỉnh quy hoạch, nên hạ tầng kỹ thuật chưa xong, dẫn đến người trúng đấu giá chưa nộp tiền, thì có nhiều quận, huyện để nợ quá hạn cao, nhưng chưa ra quyết định hủy kết quả trúng đấu giá theo quy định của quy chế đấu giá. Cụ thể như huyện Gia Lâm

(504 tỷ đồng), huyện Đông Anh (160 tỷ đồng), huyện Thanh Trì (29 tỷ đồng), quận Cầu Giấy (13 tỷ đồng)...

- Ngoài ra, ở khu đấu giá Khu đô thị Nam Trung Yên, đến nay doanh nghiệp vẫn còn nợ 40% tiền trúng đấu giá (trước đó, doanh nghiệp từng nợ 105,6 tỷ đồng); tại khu đô thị mới Xuân Phương (huyện Từ Liêm), các nhà đầu tư còn nợ lên tới 279 tỷ đồng. Đây là khoản nợ đọng của 3 nhà đầu tư do phải chờ ý kiến của UBND Thành phố về việc điều chỉnh lại quy hoạch.

Công tác thu hồi, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn đạt kết quả thấp. Tình trạng lấn chiếm đất công, tự chuyển mục đích sử dụng đất còn xảy ra trên địa bàn một số quận, huyện, thị xã; đào tạo nghề khi người dân bị thu hồi đất nông nghiệp, giải quyết giao đất dịch vụ kết quả thực hiện còn thấp. Công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các tổ chức đạt tỷ lệ thấp; thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân ở một số quận, huyện, thị xã còn nhiều bất cập, gây khó khăn cho người dân... Cũng theo Sở Tài nguyên và môi trường, đến nay Thành phố đã cơ bản hoàn thành việc thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ về việc giao đất nông nghiệp cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp. Cụ thể, tổng số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân là 646.863 giấy, đạt 93% số Giấy cần cấp; 1.014.760 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phi nông nghiệp cho các hộ gia đình cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện cấp, đạt 92% số thửa cần cấp; 4.808 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, đơn vị sử dụng đất, đạt 40,9% tổ chức cần cấp, đạt 92% số thửa cần cấp.

Theo đánh giá của HĐND thành phố Hà

Nội, để xảy ra tình trạng nêu trên có phần nguyên nhân từ sự tham mưu của các quận, huyện, sở, ngành còn chậm và thiếu quyết liệt. Bên cạnh những doanh nghiệp, cá nhân cố tình chây ỳ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, còn phải kể tới tình trạng có doanh nghiệp muốn nộp tiền vào ngân sách cũng khó do sự quan liêu, thiếu trách nhiệm của một số cơ quan chức năng. Có thể kể đến trường hợp ở huyện Mê Linh, sau hơn 2 năm doanh nghiệp vẫn chưa thể nộp số tiền gần 250 tỷ đồng vào ngân sách do phải chờ hoàn thành công tác tiếp nhận và bàn giao hồ sơ kết quả trúng đấu giá đất tại Mê Linh từ tỉnh Vĩnh Phúc về Hà Nội. Hiện tại, trên địa bàn Mê Linh vẫn còn tới hơn 105.691m² đất thương phẩm tại 6 khu đô thị được tỉnh Vĩnh Phúc tổ chức đấu giá từ trước khi hợp nhất Hà Nội với số tiền phải thu cho ngân sách tại thời điểm đó là hơn 739 tỷ đồng, nhưng mới thu được hơn 347 tỷ đồng. Còn theo thống kê của Cục Thuế Hà Nội, trong số các dự án nợ tiền sử dụng đất, có 11 dự án đã bán và thu tiền theo tiến độ được 1.485 tỷ đồng. Số tiền trên chỉ bằng 26,67% số vốn mà doanh nghiệp đã đầu tư (5.570 tỷ đồng) và bằng 14% so tổng mức đầu tư. Các doanh nghiệp đã sử dụng 2.800 tỷ đồng vốn của doanh nghiệp và 1.485 tỷ đồng vốn huy động nhưng vẫn phải vay ngân hàng 1.000 tỷ đồng (bằng 18% tổng vốn đã đầu tư) với lãi suất cao. 5 dự án chưa bán hàng và chưa thu tiền đã đầu tư 607 tỷ đồng. UBND Thành phố cũng đang xem xét để xử lý nghiêm các dự án chậm triển khai theo quy định của Luật Đất đai. Đối với các đơn vị có nợ quá hạn, nhất là tại huyện Đông Anh và Gia Lâm, phải tiến hành rà soát để hủy kết quả trúng đấu giá và tổ chức đấu giá lại.

Thực tế cho thấy, thành phố Hà Nội cần chỉ đạo thực hiện đồng bộ, quyết liệt các giải pháp khắc phục để xử lý dứt điểm một số dự án nợ kéo dài; đồng thời tránh tình trạng

tham gia đấu giá đất để đẩy giá lên cao với mục đích kiếm lời, không phản ánh đúng giá trị thực của thị trường, ảnh hưởng đến những người có nhu cầu ở thực sự.

3. Phương hướng và giải pháp tăng cường đấu giá quyền sử dụng đất tăng nguồn thu từ đất trên địa bàn Hà Nội

Đấu giá QSD đất phụ thuộc nhu cầu của xã hội, gồm nhu cầu về đất ở, đất xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh, đất xây dựng các khu vui chơi giải trí, đất xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đất xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất; đồng thời, đấu giá QSD đất gắn liền với sự phát triển của cơ sở hạ tầng với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng khu vực. Thực tế ở Hà Nội cho thấy, UBND các cấp và các chủ đầu tư đã có nhiều cố gắng phối hợp giải quyết các vướng mắc về thủ tục cho các dự án đấu giá QSD đất thực hiện hoàn thành kế hoạch. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai đã bộc lộ một số tồn tại cần được quan tâm giải quyết là:

- Công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để tổ chức đấu giá ở một số dự án chưa đáp ứng được tiến độ yêu cầu.

Một số dự án thuộc quỹ đất do các ngành tổ chức đấu giá, chủ đầu tư được giao nhiệm vụ xây dựng hạ tầng kỹ thuật còn lúng túng triển khai các thủ tục đầu tư, lập hồ sơ mời thầu và tiến độ tổ chức đấu thầu xây dựng hạ tầng kỹ thuật chậm.

- Một số dự án có mức đầu tư lớn, các đơn vị trúng thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật tự ứng vốn đầu tư xây dựng gặp khó khăn về năng lực vốn thực hiện, nên tiến độ chậm.

- Tiến độ xây dựng công trình của các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá nói chung là chậm ở hầu hết các dự án, ảnh hưởng đến việc hoàn chỉnh đồng bộ công trình kiến trúc cảnh quan theo quy hoạch phát triển đô thị

đã được phê duyệt.

- Công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch của UBND quận huyện và các sở ngành còn nhiều hạn chế.

Tình trạng trên có nguyên nhân khách quan: thị trường nhà đất (đặc biệt ở khu vực ngoại thành) còn trầm lắng, chưa có dấu hiệu sôi động trở lại; tại nhiều phiên tổ chức đấu giá, số lượng người tham gia không đủ theo quy định nên đã phải hoãn phiên đấu giá; quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, các nghị định của Chính phủ và thông tư hướng dẫn của các bộ, ngành còn phức tạp, một số điểm chưa đồng bộ thống nhất, nên các chủ đầu tư và đơn vị tư vấn lúng túng khi triển khai thực hiện. Đồng thời, tình trạng này cũng có nguyên nhân chủ quan là sự phối hợp giữa ban quản lý dự án các quận huyện và các phòng ban, UBND các xã, phường liên quan đến dự án đấu giá chưa đồng bộ, đặc biệt trong công tác giải phóng mặt bằng. Năng lực của một số chủ đầu tư còn hạn chế, chưa chủ động phối hợp của chủ đầu tư được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá đất với chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá còn lúng túng chưa hiệu quả. Năng lực của một số đơn vị tư vấn còn yếu, năng lực về tài chính của các đơn vị trúng thầu thi công hạ tầng kỹ thuật theo hình thức ứng trước vốn thực hiện còn hạn chế. Việc lựa chọn một số vị trí khu đất thực hiện đấu giá chưa phù hợp với nhu cầu thị trường, nên chưa tạo được sức hấp dẫn với các đối tượng tham gia đấu giá. Các quận, huyện còn có tư tưởng chạy theo tiến độ tổ chức đấu giá, buông lỏng việc quản lý xây dựng và đôn đốc thu tiền sau đấu giá.

Kết quả thực hiện các dự án đấu giá QSD đất ở Hà Nội thời gian qua cho phép rút ra những bài học là: *thứ nhất*, cần có sự chỉ đạo quyết liệt, thống nhất cao trong tổ chức triển khai thực hiện từ Thành phố đến

các sở, ngành và các quận, huyện ngay từ những ngày, tháng đầu năm; thường xuyên kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư, kịp thời giải quyết các vướng mắc phát sinh. *Thứ hai*, việc tổ chức đấu giá đến từng thửa đất thu hút được nhiều đối tượng có nhu cầu tham gia có hiệu quả hơn so với phương thức đấu giá cả lô đất. Các phiên tổ chức đấu giá cần đảm bảo tính công bằng, công khai; kết quả được công bố kịp thời, các thủ tục hành chính đơn giản, chặt chẽ sẽ được dư luận và nhân dân tin tưởng và chấp nhận. *Thứ ba*, công tác quy hoạch phải được quan tâm đầu tư để chủ động đi trước một bước, đảm bảo chuẩn bị điều kiện tiên quyết để tổ chức thực hiện, tập trung thực hiện tại các khu đất có giá trị cao, hấp dẫn.

Xác định công tác tổ chức đấu giá QSD đất là nhiệm vụ trọng tâm của các ngành và các quận huyện trong những năm tiếp theo nhằm phát huy nội lực khai thác tiềm năng từ đất đai để bổ sung nguồn thu ngân sách tạo vốn đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng trên địa bàn thành phố Hà Nội. Đồng thời, nhằm khắc phục các mặt còn tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất, UBND thành phố Hà Nội đã xác định: tiếp tục đẩy mạnh công tác đấu giá QSD đất, tổ chức tổng kết, bổ sung hoàn thiện cơ chế, chính sách chung làm cơ sở để thực hiện tốt Luật Đất đai năm 2003, trong đó quy định việc giao đất, cho thuê đất được áp dụng chủ yếu bằng hình thức đấu giá QSD đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư các dự án có sử dụng đất. Để hoàn thành mục tiêu và chỉ tiêu kế hoạch đấu giá QSD đất tăng nguồn thu cho ngân sách trong thời gian tới, cần: tiếp tục nghiên cứu bổ sung hoàn chỉnh quy định về đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn Thành phố; phân cấp mạnh hơn cho các sở, ngành và UBND các quận, huyện tổ chức thực hiện triển khai đấu giá QSD đất cho phù hợp với Luật Đất đai năm 2003 và điều

kiện thực tế của Thành phố trong lĩnh vực quy hoạch, chuẩn bị và quản lý đầu tư xây dựng, cơ chế ứng vốn linh hoạt, tăng cường quản lý quy hoạch và xây dựng công trình sau đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý sử dụng đúng mục tiêu có hiệu quả tiền thu được từ đấu giá QSD đất. Chủ tịch UBND các quận, huyện chịu trách nhiệm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định, tập trung vào các khu đất đã có hạ tầng kỹ thuật để thu đủ 100% tiền sử dụng đất theo kết quả đấu giá, phê duyệt kết quả trúng đấu giá các dự án theo ủy quyền, đơn đốc thu tiền trúng đấu giá nộp ngân sách, cấp phép xây dựng, cấp giấy chứng nhận QSD đất, tăng cường chỉ đạo quản lý việc đầu tư xây dựng tuân thủ Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; tổ chức triển khai rà soát, đấu giá QSD đất các khu đất xen kẹt, nhỏ lẻ trên địa bàn phường, xã, thị trấn. Giám đốc các sở, ngành có trách nhiệm giải quyết công việc liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ được giao. Ban chỉ đạo đấu giá quyền sử dụng đất Thành phố thực hiện giao ban kiểm điểm tiến độ các dự án, giải quyết kịp thời các khó khăn vướng mắc, đánh giá tình hình triển khai thực hiện. Tăng cường vai

trò kiểm tra, đơn đốc của Thường trực Ban chỉ đạo đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ công tác liên ngành định kỳ hàng tháng, quý kịp thời có báo cáo UBND Thành phố giải quyết các khó khăn vướng mắc. Tổ chức kiểm tra, rà soát việc đầu tư xây dựng công trình tại các dự án đã tổ chức đấu giá, có biện pháp xử lý kịp thời các vướng mắc. UBND quận, huyện phải tăng cường công tác quản lý xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Về nguyên tắc, không điều chỉnh quy hoạch sau khi đấu giá quyền sử dụng đất. Đặc biệt, cần lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ năng lực đảm bảo tiến độ; tổ chức tốt hơn công tác tuyên truyền các dự án đấu giá QSD đất của địa phương.../.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Báo cáo công tác đấu giá QSD đất hàng năm của Sở Tài nguyên và môi trường Hà Nội.
2. Thống kê hàng năm của Cục Thống kê Hà Nội.
3. Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hàng năm của thành phố Hà Nội.
4. Cổng Thông tin điện tử thành phố Hà Nội.