

**ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
TẠI MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN THƯỜNG TÍN,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

TS. Đào Văn Khánh, dvkhanh.qldd@hunre.edu.vn, 0976710757;

Ths. Nguyễn Thị Nga, ntnga.qldd@hunre.edu.vn, 0912127553;

Khoa Quản lý đất đai, trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

TÓM TẮT

Nghiên cứu, đánh giá việc thực hiện các quy định trong đấu giá quyền sử dụng đất tại 02 dự án; đánh giá chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất thông qua các tiêu chí cụ thể nhằm rút ra kết luận về công tác đấu giá quyền sử dụng đất từ đó nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất đai. Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng gồm: thu thập số liệu, chọn điểm nghiên cứu, điều tra số liệu sơ cấp và thống kê, tổng hợp xử lý số liệu. Kết quả nghiên cứu cho thấy: Hội đồng đấu giá thực hiện đúng quy chế đấu giá QSDĐ; phần lớn ý kiến đánh giá của người dân cho rằng phương án đấu giá được công khai, minh bạch; thông tin về lô đất rõ ràng; giá khởi điểm, bước giá phù hợp quy chế đấu giá theo quy định của Nhà nước. Để nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại khu vực nghiên cứu cần thực hiện các giải pháp chính như công khai minh bạch các lô đất đưa ra đấu giá, quy hoạch đúng vị trí khu đất, xác định giá khởi điểm phù hợp hơn với giá thị trường và nghiên cứu áp dụng phương thức đấu giá công khai mỗi lô đất.

Từ khóa: Đấu giá quyền sử dụng đất, Dự án, Giá đất, Giải pháp

ABSTRACT

Researching and evaluating the implementation of regulations in the auction of land use rights in 02 projects; evaluating the quality of the auction of land use rights through clear criteria to make conclusions about the auction of land use rights, thereby improving the efficiency of land use and management. The research methods used include data collection, selection of research location, investigation of primary data and statistics, synthesis, analysis of data. The results of the survey show that The Auction Council strictly complied with the regulations on the auction of land use rights; most of the opinions of people are that the auction plan is publicly and transparently; information about the plot of land is clearly; starting price and price step are accordances with the auction regulations according to the country's regulations. To improve the effectiveness of the auction of residential land use rights in research area, it is necessary to implement main solutions such as: publicly and transparently implementing the plot of land which put up for auction, exactly planning the location of the land, determining the suitable starting price of the land with the market price and researching to apply the method of a public auction for each land lot.

Keywords: Auction of land use rights; Project; Land price; Solution

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai, Nhà nước đã có những quy định về đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Trong đó thực hiện các dự án sử dụng quỹ đất thông qua phương thức đấu giá QSDĐ là một biện pháp hữu hiệu nhằm khắc phục những khó khăn về vốn đầu tư cho các địa phương [1].

Thường Tín là một huyện nằm dọc Quốc lộ 1A, cách trung tâm thành phố Hà Nội 13km về phía Nam, là đầu mối của nhiều tuyến đường giao thông quan trọng, có nhiều ưu thế về vị trí, tiềm năng và thế mạnh, có khả năng thu hút thị trường, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội của huyện. Trong những năm gần đây, tốc độ gia tăng dân số, sự đô thị hóa trên địa bàn diễn ra tương đối mạnh mẽ và sâu sắc. Với tốc độ đô thị hóa, công nghiệp hóa và gia tăng dân số nhanh thì UBND huyện Thường Tín đã tiến hành thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở để tạo nguồn kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng, diện tích đất ở cho người dân đồng thời góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai trên địa bàn [2]. Trong giai đoạn từ năm 2018 – 2020, Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín đã tổ chức đấu giá tại 17 xã (18 vị trí). Trong tổng diện tích 290.755,41 m² có 288.062,60 m² đất đã được đấu giá thành công. Nghiên cứu 02 dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho thấy nhìn chung đã thực hiện khá tốt theo quy

định của pháp luật và quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Thường Tín; cụ thể: Dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại xã Văn Bình thu được 76.507.222.000VNĐ và dự án Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại xã Văn Phú thu về 83.767.532.000VNĐ nộp vào ngân sách Nhà nước.

Từ thực tế đó, đề tài hướng tới việc làm rõ thực trạng của công tác đấu giá quyền sử dụng đất của 02 dự án trên, từ đó đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt là đất ở, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý và sử dụng đất sau đấu giá trên địa bàn nghiên cứu.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu thống kê, báo cáo về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý, sử dụng đất và kết quả đấu giá QSDĐ của huyện Thường Tín được lấy từ phòng chuyên môn của UBND huyện Thường Tín.

2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Hai dự án được lựa chọn để đánh giá công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Thường Tín:

- Dự án 1: Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại xã Văn Bình (gồm 37 thửa đất tại thôn Bình Vọng với tổng diện tích 3.144,89m²) được thực hiện vào tháng 6 và tháng 7 năm 2020.

- Dự án 2 : Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú (gồm 37 thửa đất tại thôn Văn Trai với tổng diện tích 3.295.08m²) được thực hiện vào tháng 6, tháng 7 năm 2020.

Lý do lựa chọn các dự án trên: dự án quy mô diện tích lớn và có tính thời sự, thời điểm gần đây nhất, phản ánh rõ thực trạng quy trình, thủ tục, hiệu quả và hạn chế công tác đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Bảng 1. Xác định số lượng phiếu điều tra

Tên dự án	Số người trúng đấu giá	Sai số (%)	Số phiếu
Thôn Bình Vọng, xã Văn Bình	37	10	27
Thôn Văn Trai, xã Văn Phú	37	10	27
Tổng	74		54

Lựa chọn trực tiếp một số hộ gia đình trúng đấu giá với tổng số phiếu điều tra 54 phiếu, trong đó 27 phiếu thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở thôn Bình Vọng, xã Văn Bình và 27 phiếu thuộc dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú.

Các tiêu chí đánh giá về chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất sẽ bao gồm các khía cạnh khác nhau cấu thành nên chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Thông tin cơ bản về người tham gia đấu giá.

Tiến hành phỏng vấn trực tiếp và thăm dò ý kiến bằng phiếu điều tra theo nội dung đã định sẵn.

- Với các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thì số lượng phiếu điều tra áp dụng theo công thức Yamane (1967-1986):

$$n = \frac{N}{1 + N.e^2}$$

Trong đó:

n: Số lượng phiếu điều tra

N: Tổng số người trúng đấu giá

e: Sai số cho phép (tính 10%)

- Đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá.

- Đánh giá của hộ gia đình sau khi có dự án đấu giá như đã đưa đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào sử dụng chưa, đánh giá về đời sống, cơ sở hạ tầng, chất lượng môi trường nơi có dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

2.4. Phương pháp thống kê, tổng hợp, xử lý số liệu

Phương pháp thống kê: thống kê, sắp xếp các số liệu theo thời gian; thống kê số liệu về kết quả trúng đấu giá tại 02 dự án thuộc 02 xã: Văn Bình, Văn Phú.

Tổng hợp, phân tích xử lý số liệu đã thu thập được bằng phần mềm Excel. Cụ thể đối với bảng kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại các dự án: sử dụng phần mềm Excel lọc ra các lô đất có chung diện tích và giá khởi điểm từ đó tính ra được số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội trên địa bàn huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

Huyện Thường Tín bao gồm 28 xã, 01 thị trấn. Dân số khoảng 236.285 người. Theo số liệu kiểm kê ngày 31/12/2020, huyện Thường Tín có tổng diện tích tự nhiên là 13.012,94 ha, chiếm 3,9% tổng diện tích tự nhiên của thành phố Hà Nội.

Trong đó: Đất nông nghiệp có 7.849,89 ha, chiếm 60,32% diện tích tự nhiên; đất phi nông nghiệp có 5.163,05 ha, chiếm 39,68% diện tích tự nhiên; đất chưa sử dụng hiện không còn. Theo thống kê, trong những năm qua diện tích đất nông nghiệp có xu hướng giảm do chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp và dự báo xu hướng chuyển đổi này sẽ tiếp tục diễn ra trong những năm tới [2].

3.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Thực hiện Nghị quyết của Huyện ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân

dân huyện trong giai đoạn 2018 – 2020, Ủy ban nhân dân huyện đã tổ chức đấu giá tại 17 xã (18 vị trí). Tổng diện tích 290.755,41 m² đã đấu giá được 288.062,60 m². Diện tích còn lại là 2.692,81m².

3.2.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại Dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở thôn Bình Vọng, xã Văn Bình

Căn cứ vào Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại các xã: Nguyễn Trãi, Tân Minh, Thăng Lợi và Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội [4]; Căn cứ vào Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất số 50/2020/BBĐG ngày 09/7/2020 của Tổ chức đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 - Quốc gia đối với 36 thửa đất tại vị trí Khu Ba Đa, thôn Bình Vọng, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Căn cứ vào Tờ trình số 198/TTr-TNMT ngày 13/7/2020 về việc đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các xã: Nguyễn Trãi, Tân Minh, Thăng Lợi và Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Căn cứ vào các quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí các xã Nguyễn Trãi, Tân Minh, Thăng Lợi và Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Bảng 2. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Bình Vọng, xã Văn Bình, huyện Thường Tín

Lô đất	Tên thửa đất	Diện tích (m²)	Giá khởi điểm (VNĐ/m²)	Giá trúng đấu giá (VNĐ/m²)	Thành tiền theo giá khởi điểm (VNĐ)	Số tiền trúng đấu giá (VNĐ)	Mức chênh lệch (lần)
Lô 1	1	78,80	16.000.000	30.400.000	1.260.800.000	2.395.520.000	1,9
	2	85,00	16.000.000	24.200.000	1.360.000.000	2.057.000.000	1,5
	3	85,00	14.000.000	19.800.000	1.190.000.000	1.683.000.000	1,4
	4	85,00	14.000.000	19.600.000	1.190.000.000	1.666.000.000	1,4
	5	85,00	14.000.000	19.600.000	1.190.000.000	1.666.000.000	1,4
	6	85,00	14.000.000	19.400.000	1.190.000.000	1.649.000.000	1,4
	7	80,50	14.000.000	21.600.000	1.127.000.000	1.738.800.000	1,5
Lô 2	1	85,50	16.000.000	32.000.000	1.368.000.000	2.736.000.000	2,0
	2	92,51	16.000.000	28.600.000	1.480.160.000	2.645.786.000	1,8
	3	94,73	16.000.000	28.200.000	1.515.680.000	2.671.386.000	1,8
	4	79,90	16.000.000	24.200.000	1.278.400.000	1.933.580.000	1,5
	6	85,50	16.000.000	26.200.000	1.368.000.000	2.240.100.000	1,6
	8	85,50	16.000.000	25.800.000	1.368.000.000	2.205.900.000	1,6
	10	85,50	16.000.000	27.000.000	1.368.000.000	2.308.500.000	1,7
	13	85,50	16.000.000	24.600.000	1.368.000.000	2.103.300.000	1,5
	14	81,00	16.000.000	28.000.000	1.296.000.000	2.268.000.000	1,8
	5	85,50	14.000.000	21.000.000	1.197.000.000	1.795.500.000	1,5
	7	85,50	14.000.000	21.000.000	1.197.000.000	1.795.500.000	1,5
	9	85,50	14.000.000	20.600.000	1.197.000.000	1.761.300.000	1,5
	11	81,00	14.000.000	25.400.000	1.134.000.000	2.057.400.000	1,8
	12	85,50	14.000.000	20.600.000	1.197.000.000	1.761.300.000	1,5
Lô 3	1	80,50	14.000.000	19.600.000	1.127.000.000	1.577.800.000	1,4
	2	85,00	14.000.000	18.800.000	1.190.000.000	1.598.000.000	1,3
	3	85,00	14.000.000	18.800.000	1.190.000.000	1.598.000.000	1,3
	4	85,00	14.000.000	18.600.000	1.190.000.000	1.581.000.000	1,3

Lô đất	Tên thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (VNĐ/m ²)	Giá trúng đấu giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền theo giá khởi điểm (VNĐ)	Số tiền trúng đấu giá (VNĐ)	Mức chênh lệch (lần)
	5	85,00	14.000.000	19.000.000	1.190.000.000	1.615.000.000	1,4
Lô 4	1	80,50	14.000.000	28.000.000	1.127.000.000	2.254.000.000	2,0
	2	85,00	14.000.000	23.800.000	1.190.000.000	2.023.000.000	1,7
	5	85,00	14.000.000	19.800.000	1.190.000.000	1.683.000.000	1,4
	7	85,00	14.000.000	19.400.000	1.190.000.000	1.649.000.000	1,4
	9	85,00	14.000.000	18.800.000	1.190.000.000	1.598.000.000	1,3
	3	85,00	16.000.000	24.200.000	1.360.000.000	2.057.000.000	1,5
	4	80,50	16.000.000	27.600.000	1.288.000.000	2.221.800.000	1,7
	6	85,00	16.000.000	25.600.000	1.360.000.000	2.176.000.000	1,6
	8	85,00	16.000.000	25.000.000	1.360.000.000	2.125.000.000	1,6
	10	85,00	16.000.000	24.800.000	1.360.000.000	2.108.000.000	1,6
	12	100,15	16.000.000	25.000.000	1.602.400.000	2.503.750.000	1,6
Tổng	37	3.144,89			46.944.440.000	73.507.222.000	1,6

Nguồn: Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

Phiên đấu giá đấu giá tổng cộng 37 thửa đất chia làm 04 lô, đấu thành công 37/37 thửa, đạt mức tỉ lệ 100% với diện tích đất đấu giá là 3.144,89m²; số tiền ước tính thu được theo giá khởi điểm là 46.944.440.000 VNĐ trong khi số thực thu sau đấu giá là 73.507.722.000 VNĐ mức chênh lệch cao gấp 1,6 lần.

3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú.

Căn cứ Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở,

vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội [5]; Căn cứ Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất số 42/2020/BBĐG ngày 16/6/2020 của Tổ chức đấu giá tài sản là Công ty Đấu giá Hợp danh số 5 - Quốc gia đối với 37 thửa đất tại vị trí thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Căn cứ vào Tờ trình số 167/TTr-TNMT ngày 29/06/2020 về việc đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Căn cứ vào các Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín về

việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai xã Văn

Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

Bảng 3. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín

Tên thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (VNĐ/m ²)	Giá trúng đấu giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền theo giá khởi điểm (VNĐ)	Số tiền trúng đấu giá (VNĐ)	Mức chênh lệch (lần)
1	113,38	15.000.000	25.000.000	1.700.700.000	2.834.500.000	1,7
2	97,50	15.000.000	24.400.000	1.462.500.000	2.379.000.000	1,6
3	97,50	15.000.000	24.400.000	1.462.500.000	2.379.000.000	1,6
4	97,50	15.000.000	25.200.000	1.462.500.000	2.457.000.000	1,7
5	97,50	15.000.000	25.600.000	1.462.500.000	2.496.000.000	1,7
6	97,50	15.000.000	25.600.000	1.462.500.000	2.496.000.000	1,7
7	97,50	15.000.000	26.000.000	1.462.500.000	2.535.000.000	1,7
8	97,50	15.000.000	26.000.000	1.462.500.000	2.535.000.000	1,7
9	125,63	15.000.000	31.200.000	1.884.450.000	3.919.656.000	2,1
17	86,00	15.000.000	31.200.000	1.290.000.000	2.683.200.000	2,1
18	80,00	15.000.000	27.800.000	1.200.000.000	2.224.000.000	1,9
19	80,00	15.000.000	26.600.000	1.200.000.000	2.128.000.000	1,8
27	80,00	15.000.000	26.000.000	1.200.000.000	2.080.000.000	1,7
28	80,00	15.000.000	28.200.000	1.200.000.000	2.256.000.000	1,9
29	86,00	15.000.000	28.200.000	1.290.000.000	2.425.200.000	1,9
30	94,57	15.000.000	24.600.000	1.418.550.000	2.326.422.000	1,6
31	95,28	15.000.000	24.600.000	1.429.200.000	2.343.888.000	1,6
32	92,49	15.000.000	24.200.000	1.387.350.000	2.238.258.000	1,6
33	89,69	15.000.000	24.800.000	1.345.350.000	2.224.312.000	1,7
34	86,90	15.000.000	25.000.000	1.303.500.000	2.172.500.000	1,7
35	84,10	15.000.000	25.600.000	1.261.500.000	2.152.960.000	1,7
36	120,15	15.000.000	28.400.000	1.802.250.000	3.412.260.000	1,9

Tên thửa đất	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (VNĐ/m ²)	Giá trúng đấu giá (VNĐ/m ²)	Thành tiền theo giá khởi điểm (VNĐ)	Số tiền trúng đấu giá (VNĐ)	Mức chênh lệch (lần)
37	121,11	15.000.000	28.400.000	1.816.650.000	3.439.524.000	1,9
10	85,69	12.000.000	23.400.000	1.028.280.000	2.005.146.000	2,0
11	77,50	12.000.000	23.800.000	930.000.000	1.844.500.000	2,0
12	77,50	12.000.000	24.200.000	930.000.000	1.875.500.000	2,0
13	77,50	12.000.000	24.800.000	930.000.000	1.922.000.000	2,1
14	77,50	12.000.000	25.200.000	930.000.000	1.953.000.000	2,1
15	77,50	12.000.000	25.200.000	930.000.000	1.953.000.000	2,1
16	77,50	12.000.000	25.000.000	930.000.000	1.937.500.000	2,1
20	81,59	12.000.000	23.400.000	979.080.000	1.909.206.000	2,0
21	77,50	12.000.000	21.200.000	930.000.000	1.643.000.000	1,8
22	77,50	12.000.000	21.600.000	930.000.000	1.674.000.000	1,8
23	77,50	12.000.000	21.200.000	930.000.000	1.643.000.000	1,8
24	77,50	12.000.000	21.600.000	930.000.000	1.674.000.000	1,8
25	77,50	12.000.000	22.800.000	930.000.000	1.767.000.000	1,9
26	77,50	12.000.000	23.600.000	930.000.000	1.829.000.000	2,0
Tổng	3.295,08			46.134.360.000	83.767.532.000	1,82

Nguồn: Ủy ban nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội

Phiên đấu giá đấu giá tổng cộng 37 thửa đất, đấu thành công 37/37 thửa, đạt mức tỉ lệ 100% với diện tích đất đấu giá là 3.295,05m²; số tiền ước tính thu được theo giá khởi điểm là 46.134.360 VNĐ trong khi số thực thu sau đấu giá là 83.767.532.000 VNĐ mức chênh lệch cao gấp 1,82 lần.

3.2.3. Kết quả đánh giá mức độ hài lòng người dân đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại 02 dự án trên địa bàn huyện Thường Tín

a. Về tính công khai, minh bạch của dự án

Kết quả điều tra cho thấy đa số những người đã tham ra đấu giá khẳng định công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở huyện Thường Tín đã công khai phương án đấu giá, cung cấp đầy đủ thông tin về lô đất, giá khởi điểm và lô đất nằm trong quy hoạch.

Cụ thể, các hộ tham gia đấu giá khi được hỏi có được công khai về phương án đấu giá hay không thì có 92,3 - 100% trả lời có công khai

phương án đấu giá. Có 96,3 - 100% người dân đánh giá có công khai giá khởi điểm đấu giá. Để đạt được kết quả này là do Hội đồng đấu giá đã tăng cường công tác tuyên truyền qua loa

truyền thanh, báo đài, mạng xã hội và thực hiện các buổi họp thông báo người dân tại các xóm, thôn.

Bảng 4. Tính công khai, minh bạch của dự án

TT	Tên dự án	Công khai phương án đấu giá				Công khai giá khởi điểm			
		Có		Không		Có		Không	
		Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	25	92,3	02	7,7	26	96,3	01	3,7
2	Dự án 2	27	100	0	0	27	100	0	0

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

Mặc dù vậy vẫn còn 7,7% ý kiến cho rằng chưa công khai phương án đấu giá và 3,7% ý kiến cho rằng không công khai giá khởi điểm. Lý giải cho điều này, người dân cho biết lịch phát thanh của đài truyền thanh xã phát lúc sáng sớm và chiều muộn là khoảng thời

gian chuẩn bị đi làm nên không nắm rõ được hết các thông tin của dự án đấu giá, số ít người dân tiếp cận với bảng tin tại Ủy ban nhân dân các xã.

b. Thông tin đầy đủ về 02 dự án, thông tin về từng lô đất sẽ đấu giá

Bảng 5. Thông tin chi tiết về từng lô đất đấu giá

TT	Tên dự án	Thông tin chi tiết về lô đất đấu giá			
		Có		Không	
		Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	27	100	0	0
2	Dự án 2	27	100	0	0

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

Thông tin về từng lô đất thường được công khai tại trụ sở UBND các xã, nhà văn hóa thôn, xóm, .. vì vậy 100% người dân đánh giá là có thông tin về lô đất. Để đạt được mức tuyệt đối này Ủy ban nhân dân các cấp đã tích

cực thông báo, tuyên truyền, công khai thông tin đến từng hộ gia đình, đưa thông tin lên cổng thông tin điện tử để nhiều người biết đến dự án và tăng tính cạnh tranh trong công tác đấu giá nâng cao nguồn vốn cho ngân sách nhà nước.

c. Giá khởi điểm khi đấu giá và tiền đặt trước

Xây dựng giá khởi điểm và quy định về tiền đặt trước là một trong các bước rất quan trọng của quy trình đấu giá. Xây dựng giá khởi điểm chính xác

với vị trí, khu vực đưa ra đấu giá sẽ thu hút được người tham gia đấu giá góp phần vào thành công của dự án. Dưới đây là đánh giá của người tham gia đấu giá về giá khởi điểm và tiền đặt trước.

Bảng 6. Đánh giá về giá khởi điểm và bước giá

TT	Tên dự án	Tổng số phiếu điều tra	Cao		Vừa		Thấp	
			Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	27	2	7,41	25	92,59	0	0
2	Dự án 2	27	11	40,7	16	59,3	0	0

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

Kết quả khảo sát cho ta thấy có 2 phiếu ý kiến (chiếm 7,41%) ở dự án 1 và 11 phiếu ý kiến (chiếm 40,7%) ở dự án 2 cho rằng giá khởi điểm đưa ra là cao. Bên cạnh đó có 25 phiếu ý kiến

(chiếm 92,59%) ở dự án 1 và 16 phiếu ý kiến (chiếm 59,3%) ở dự án 2 cho rằng giá khởi điểm như vậy là vừa và hợp lý còn lại không có ý kiến giá khởi điểm thấp.

Bảng 7. Đánh giá của người dân về tiền đặt trước

TT	Tên dự án	Tổng số phiếu điều tra	Cao		Vừa		Thấp	
			Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	27	10	37	17	63	0	0
2	Dự án 2	27	9	33,3	16	66,7	0	0

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021

Đánh giá của người dân về tiền đặt trước kết quả cho thấy có đến 37% người dân tại dự án 1 và 33,3% người đấu giá tại dự án 2 cho rằng tiền đặt trước là cao. Trong khi đó có 17 ý kiến tại dự án 1 và 16 ý kiến tại dự án 2 đánh giá tiền đặt trước được đưa ra là vừa và hợp lý. Qua đó cho thấy mức giá

khởi điểm và tiền đặt trước đưa ra chưa sát với thị trường và cần điều chỉnh, điều này thể hiện rõ ở mức chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá. Hơn thế nữa hiện tại do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid tác động đến toàn bộ nền kinh tế cả nước nên với mức giá đặt trước cũng là một rào cản ban đầu cho

người tham gia đấu giá. Về phía hội đồng đấu giá tuy đã có kế hoạch và thực hiện các cuộc khảo sát, nghiên cứu giá do Nhà nước quy định và giá thị trường đề đưa ra giá khởi điểm đấu giá

phù hợp nhưng công tác xác định giá khởi điểm vẫn mang tính chủ quan, chưa sát với thực tế.

d. Đánh giá về việc thực hiện quy chế đấu giá

Bảng 8. Đánh giá về thực hiện quy chế đấu giá

TT	Tên dự án	Tổng số phiếu điều tra	Thực hiện đúng quy chế đấu giá			
			Đúng		Sai	
			Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	27	27	100	0	0
2	Dự án 2	27	27	100	0	0

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021.

Trong quá trình thực hiện đấu giá, ở cả 02 dự án đều được đánh giá là ban đấu giá đã thực hiện nghiêm túc, đúng quy chế, đúng hướng dẫn của UBND thành phố Hà Nội đã đề ra (đạt mức 100%). Vì vậy việc thực hiện đúng quy chế tại các phiên đấu giá là hoàn toàn theo trình tự và quy định pháp luật,

được người dân công nhận và đánh giá cao. Hơn thế nữa, do nắm vững thông tin và quy trình thực hiện nên không có trường hợp nào bị loại trong quá trình đấu giá.

e. Đánh giá mức độ hài lòng sau khi trúng đấu giá

Bảng 19. Đánh giá mức độ hài lòng

TT	Tên dự án	Tổng số phiếu điều tra	Đánh giá mức độ hài lòng			
			Hài lòng		Chưa hài lòng	
			Ý kiến	Tỷ lệ (%)	Ý kiến	Tỷ lệ (%)
1	Dự án 1	27	22	81,5	5	18,5
2	Dự án 2	27	23	85,2	4	14,2

Nguồn: Số liệu điều tra năm 2021

Đánh giá mức độ hài lòng của người dân kết quả cho thấy có đến 81,5% người dân tại dự án 1 và 85,2% người đấu giá tại dự án 2 hài lòng. Trong khi đó có 05 ý kiến tại dự án 1

và 04 ý kiến tại dự án 2 đánh giá chưa hài lòng.

Như vậy có thể đánh giá hầu hết giá trúng đấu giá đã phù hợp với khả năng tài chính của người tham gia trúng

đấu giá, không có tình trạng hồ sơ tham gia đấu giá ảo để trục lợi. Sau khi trúng đấu giá, cơ quan chức năng đã làm tốt nhiệm vụ của mình, 100% các trường hợp đều đã có quyết định phê duyệt và 100% trường hợp trúng đấu giá sau khi làm đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả điều tra cho thấy người dân hài lòng về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn các dự án nghiên cứu, các thủ tục được hoàn thiện nhanh chóng và đúng quy định pháp luật

3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Thường Tín

- Rà soát lại quy hoạch để lựa chọn các khu đất đấu giá phù hợp để thu hút được nhiều người tham gia đấu giá.

- Thiết kế các lô thửa đất có diện tích, giá cả đáp ứng nhu cầu, khả năng chi trả của người tham gia đấu giá, đáp ứng nhu cầu của thị trường.

- Lựa chọn hình thức đấu giá phù hợp với từng dự án, để thu hút và làm hài lòng người tham gia đấu giá, đồng thời có giá trúng đấu giá cao, mang về nguồn thu cho ngân sách.

4. KẾT LUẬN

Nghiên cứu 02 dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho thấy công tác đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện khá tốt theo quy định của pháp luật và quy chế đấu giá quyền sử dụng đất của UBND huyện Thường Tín, cụ thể: Dự án 1 thu được 76.507.222.000VNĐ và dự án

2 thu về 83.767.532.000VNĐ; nộp vào ngân sách Nhà nước.

Ý kiến đánh giá của người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội cho thấy phần lớn ý kiến cho rằng phương án đấu giá được công khai, minh bạch, thông tin về lô đất rõ ràng, giá khởi điểm, bước giá phù hợp, quy chế đấu giá theo đúng quy định của Nhà nước. Tuy vậy vẫn còn những hạn chế như, một số người dân còn chưa nắm được rõ ràng và cụ thể về lô đất mình tham gia đấu giá, một số vị trí lô đất đấu giá vẫn có sự chênh lệch giữa giá sàn và giá trúng đấu giá tương đối cao do giá sàn đưa ra tại các vị trí này chưa sát với giá thị trường.

Để công tác đấu giá quyền sử dụng đất của huyện mang lại hiệu quả cao hơn nữa trong thời gian tới chúng tôi đề xuất một số giải pháp sau: Thực hiện tốt công tác tổ chức đấu giá với việc tăng cường sự công khai minh bạch thông tin đấu giá tới người dân; tiếp tục cải cách thủ tục hành chính (một cửa) trong thực hiện tổ chức đấu giá và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người trúng đấu giá; quy định rõ về tiến độ thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và cơ sở hạ tầng xã hội của từng dự án; tăng cường năng lực và hiệu quả công tác tác kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm sau đấu giá; tăng cường quản lý các hoạt động giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đấu giá.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1] Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Thị Thanh Huyền, Hoàng Xuân Phương (2018), «Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội», *Tạp chí Nông nghiệp và phát triển nông thôn*, Số 13/2018 (114-121).
- [2] UBND huyện Thường Tín (2020), *Báo cáo đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội năm 2020, phương hướng, nhiệm vụ năm 2021*.
- [3] UBND thành phố Hà Nội (2014), *Quyết định số 71/2014/QĐ-UBND ngày 15/09/2014 của UBND thành phố Hà Nội 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 Hà Nội*
- [4] UBND thành phố Hà Nội (2020), *Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại các xã: Nguyễn Trãi, Tân Minh, Thăng Lợi và Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội*.
- [5] UBND thành phố Hà Nội (2020), *Quyết định số 1724/QĐ-UBND ngày 19/5/2020 của UBND huyện Thường Tín về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất ở, vị trí tại thôn Văn Trai, xã Văn Phú, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội*.
- [6] UBND thành phố Hà Nội (2019), *Văn bản số 1005/UBND-ĐT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản, đất đai./.*