

ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

Phạm Phương Nam¹, Nguyễn Thị Huệ², Đoàn Thị Thu Hà³

¹Khoa Tài Nguyên và Môi trường, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

Email: ppnam@vnua.edu.vn

² Khoa Quản lý đất đai, Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

³Học viên cao học K29, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

TÓM TẮT

Nghiên cứu nhằm chỉ ra những ưu điểm, hạn chế, bất cập và đề xuất giải pháp góp phần hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Số liệu thứ cấp được thu thập tại các cơ quan, đơn vị tại thành phố Bắc Ninh. Số liệu sơ cấp được thu thập từ 101 người trúng đấu giá tại 2 dự án đại diện. Số liệu được xử lý, phân tích bằng phần mềm SPSS20.0. Các tiêu chí đánh giá: số lượng dự án đấu giá; số người tham gia đấu giá; giá trúng đấu giá; giá khởi điểm bán đấu giá; hệ số chênh lệch; mức độ hài lòng về đấu giá,... Nhìn chung, người tham gia đấu giá khá hài lòng (mức 2). Mặc dù vậy, nhiều người tham gia đấu giá chưa nắm rõ pháp luật đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm tại một số dự án còn thấp hơn giá thị trường,... Các giải pháp đề xuất để hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm: giải pháp về tuyên truyền pháp luật đấu giá; cung cấp thông tin đấu giá; về xác định giá khởi điểm, và nghĩa vụ tài chính khi tham gia đấu giá.

Từ khóa: Đấu giá đất, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, hệ số chênh lệch.

ABSTRACT

The study aims to highlight the advantages, limitations, shortcomings, and propose solutions to improve the auction of land use rights in Bac Ninh city, Bac Ninh province. Secondary data was collected from agencies and units in Bac Ninh city. Primary data was gathered from 101 auction winners from two representative projects. The data was processed and analyzed using SPSS20.0 software. Evaluation criteria include: number of auction projects; number of auction participants; winning auction price; starting auction price; price difference ratio; satisfaction level with the auction, etc. Overall, auction participants are quite satisfied (level 2). However, many participants are not fully aware of the land use rights auction law; the starting price in some projects is lower than the market price, etc. Proposed solutions to improve the auction of land use rights include: promoting auction laws; providing auction information; determining the starting price, and financial obligations when participating in the auction.

Keywords: Land auction, starting price, winning auction price, price difference ratio

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) nói chung, đấu giá QSDĐ ở nói riêng là hình thức trao QSDĐ cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất công khai,

cạnh tranh và người nhận được QSDĐ là người trả giá đất cao nhất, duy nhất [1]. Đấu giá QSDĐ tạo ra môi trường công khai, minh bạch, công bằng khi giao đất, cho thuê đất, đảm bảo hài hoà

lợi ích của Nhà nước và người sử dụng đất [2], [3]. đấu giá QSDĐ cũng góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước. Ngoài ra, đấu giá QSDĐ còn đóng vai trò góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai [1], [4]. Đấu giá QSDĐ được áp dụng tại nhiều nước trên thế giới [1], [5], [6], [7]. Đến nay có nhiều nghiên cứu về các khía cạnh khác nhau của đấu giá QSDĐ, gọi tắt là đấu giá đất với các nhận định, đề xuất khác nhau về đấu giá đất [5], [7], [8].

Cũng như cả nước, tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, đấu giá QSDĐ đã thể hiện được tính ưu việt của mình và góp phần tăng thu ngân sách nhà nước, đồng thời cải thiện đời sống nhân dân. Mặc dù vậy, trong quá trình thực hiện công tác đấu giá QSDĐ còn bộc lộ một số tồn tại nhưng đến nay chưa có nghiên cứu nào đánh một cách toàn diện về vấn đề này [8]. Do vậy, nghiên cứu đấu giá QSDĐ tại thành phố Bắc Ninh là cần thiết nhằm trả lời các câu hỏi: *Đấu giá QSDĐ tại thành phố Bắc Ninh trong những năm gần đây có những ưu điểm, hạn chế, bất cập nào? nguyên nhân là gì? Cần có những giải pháp nào để hoàn thiện đấu giá QSDĐ trong thời gian tới?*

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phạm vi nghiên cứu

Nghiên cứu tập trung đánh giá thực trạng đấu giá QSDĐ ở tại thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh trong giai đoạn 2019-2021 thông qua 02 dự án đấu giá đại diện (*Dự án I và Dự án II*). Tiêu chí lựa chọn các dự án là mức chênh lệch thực tế trung bình giữa số tiền tổng thu thực tế và số tiền tổng thu dự kiến. Cụ thể, Dự án I là Dự án đấu giá QSDĐ có hệ số chênh lệch thấp nhất (1,01). Dự án II là Dự án đấu giá QSDĐ có hệ số chênh lệch cao nhất (1,51).

2.2. Phương pháp thu thập số liệu

Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, đấu giá QSDĐ được thu thập tại các phòng ban chức năng tại thành phố Bắc Ninh. Nghiên cứu cũng điều tra trực tiếp tất cả những người trúng đấu giá QSDĐ tại các dự án nghiên cứu bằng phiếu in sẵn do họ nắm bắt đầy đủ các thông tin liên quan đến đấu giá đất từ thông báo đấu giá đến khi nhận bàn giao đất tại thực địa và nhận giấy chứng nhận QSDĐ (*điều tra 26 người trúng đấu giá tại Dự án I và 75 người trúng đấu giá tại Dự án II*). Thông tin về người trúng đấu giá được lấy từ hồ sơ tham gia đấu giá. Nội dung điều tra người trúng đấu giá bao gồm: *Thông tin cơ bản về người trúng DGQSDĐ; ý kiến về thông tin về đấu giá tại các dự án; mục đích sử dụng đất trúng đấu giá; thủ tục tham gia đấu giá; cơ sở vật chất, nhân lực phục vụ đất giá; các nghĩa vụ tài chính phải thực hiện; 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*) [9].

2.3. Phương pháp xử lý, phân tích, tổng hợp số liệu, so sánh, đánh giá

Số liệu thu thập được xử lý, phân tích, tổng hợp số liệu bằng phần mềm SPSS20.0. So sánh giá khởi điểm bán đấu giá với giá đất thị trường; giá trúng đấu giá với giá khởi điểm bán đấu giá. Đánh giá về đấu giá được thực hiện theo các tiêu chí như số người tham gia đấu

giá, số người trúng đấu giá, số thửa đất đấu giá; trình tự, thủ tục bán đấu giá; đánh giá về quy chế đấu giá đất, quy trình thực hiện đấu giá đất; chấp hành pháp luật đấu giá đất; thực hiện các thủ tục sau khi bán đấu giá đất thành công; cơ sở vật chất phục vụ cho đấu giá,... Mức độ tác động hài lòng đối với từng yếu tố được xác định căn cứ vào giá trị 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* $H_i < 1,80$) [4]. Giá trị chỉ số hài lòng của từng yếu tố đấu giá được xác định theo công thức 1.

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

Trong đó: H_i – giá trị chỉ số hài lòng thứ i ; n – số người trả lời điều tra; q - số yếu tố được khảo sát về mức độ hài lòng; x_{ij} – điểm đánh giá về mức độ hài lòng của người trả lời thứ j đối với yếu tố thứ i . Giá trị chỉ số mức độ hài lòng chung đối với đấu giá đất của những người trúng đấu giá được xác định theo công thức 2.

$$H = \frac{1}{q} * \sum_{i=1}^q H_i \quad (2.)$$

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

Mức độ hài lòng chung của người trúng đấu giá đất được xác định theo giá trị chỉ số hài lòng chung (*rất hài lòng* - $H \geq 4,20$; *khá hài lòng* - $H = 3,40 \div 4,19$; *hài lòng trung bình* - $H = 2,60 - 3,39$; *ít hài*

lòng - $H = 1,80 \div 2,59$; *không hài lòng* $H < 1,80$) [4].

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Khái quát đấu giá QSDĐ tại thành phố Bắc Ninh

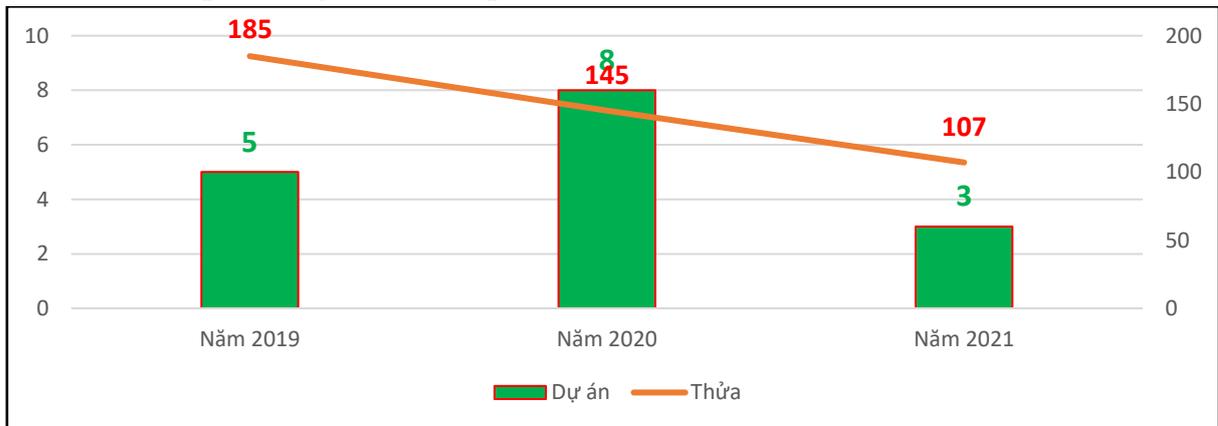
Trong giai đoạn 2019-2021, thành phố Bắc Ninh đã thực hiện đấu giá QSDĐ thành công 16 dự án đấu giá gồm 437 thửa đất với tổng diện tích đấu giá 36.403,3 m². Giá đất trung bình khởi điểm và giá đất trung bình trúng đấu giá tương ứng lần lượt là 15.933.650 triệu đồng/m² và 17.176.438 triệu đồng/m² và hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm là 1,08 lần. Năm 2019 có 04 dự án đấu giá QSDĐ, giá khởi điểm cũng tương đối cao (dự án thứ 5 có giá khởi điểm là 24.617.098 triệu đồng/m²) nhưng hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng và giá khởi điểm cũng chỉ là 1,01 lần. Năm 2020 là năm có số dự án được đưa ra đấu giá nhiều nhất, giá khởi điểm và giá trúng đấu giá qua các dự án cũng có sự thay đổi khác nhau nhưng hệ số chênh lệch trung bình của các dự án đều từ 1,01 - 1,17 lần. Năm 2021 là năm chỉ có 03 dự án được đưa ra đấu giá nhưng có dự án có hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm cao nhất là 1,51 lần. Một phần nguyên nhân là do nhu cầu về nhà ở của người dân và thị trường bất động sản tại vị trí đó (phường Võ Cường) bắt đầu tăng, nên giá trúng đấu giá cũng tăng lên.

Theo khảo sát, tại thành phố Bắc Ninh, mỗi năm có từ 3 đến 8 dự án đấu giá với số thửa từ 107 đến 185 thửa đất. Tất cả các dự án đều đấu giá thành công qua các phiên đấu giá, có dự án có số thửa đất đấu giá ít thì thành công ngay

lần đầu tiên công bố giá, dự án số thửa đất đấu giá nhiều thì chia thành các đợt đấu giá và đều thành công sau mỗi lần đấu giá. Năm 2021 do chỉ có 03 dự án đấu giá, nên tổng số thửa đưa ra đấu giá cũng thấp nhất là 107 thửa. Năm 2019 có số dự án đấu giá thấp hơn năm 2020, nhưng lại có tổng số thửa đưa ra đấu giá cao nhất là 185 thửa đất. Tuy vậy, các dự án đều được đánh giá là thành công từ lần đầu do những người tham gia đấu giá đều có nhu cầu sử dụng đất thực sự, giá khởi điểm hợp lý, phù hợp với khả năng tài chính của người dân.

Theo Hình 1, tổng số thửa đất đưa ra đấu giá trong từng năm có xu hướng giảm dần. Năm 2019 tổng số thửa đất đấu giá là 185 thửa, năm 2021 tổng số thửa là 107 thửa (giảm 78 thửa) do quỹ đất của thành phố cũng dần thu hẹp, tình

hình dịch bệnh Covid-19 nên các dự án GPMB để đấu giá QSDĐ bị trì trệ nên chưa có nhiều quỹ đất để đấu giá. Số thửa đất bán đấu giá trung bình cũng thay đổi qua từng năm do số lượng dự án thay đổi. Năm 2019 có tổng số thửa đấu giá nhiều nhất nên số thửa bán đấu giá trung bình một phiên cũng cao nhất khoảng 41,6 thửa, năm 2021 là thấp nhất 13,8 thửa. Tuy vậy, năm 2019 lại có số người trung bình tham gia đấu giá một thửa thấp nhất là 2,2 người/thửa, năm 2021 lại có số người tham gia đấu giá cao nhất là 6,3 người/thửa. Nhìn chung, theo kết quả, tất cả các dự án đều có số người tham gia trung bình khoảng 3,87 người/thửa đủ điều kiện để công bố giá và có được kết quả đấu giá thành công (Bảng 1).



Hình 1. Số lượng dự án và thửa đất bán đấu giá tại thành phố Bắc Ninh

Bảng 1. Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa [10]

Tiêu chí đánh giá	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng
Số thửa đất	thửa	185	145	107	437
Số phiên đấu giá	phiên	8	10	6	24
Số thửa bán đấu giá một phiên	thửa	41,6	14,8	13,8	23,4
Số người tham gia	người	390	429	367	1.186
Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa	người	2,2	3,1	6,3	3,87

Bảng 2. Khái quát kết quả đấu giá theo khoản thu và giá đất [10]

Tiêu chí đánh giá	ĐVT	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Tổng/trung bình
Tổng diện tích đất	m ²	13.183,80	12.434,30	10.785,20	36.403,30
Số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở	tỷ đ	224,5	193,3	149,6	567,4
Số tiền thực thu được từ đấu giá đất ở	tỷ đ	250,4	201,7	213,5	665,6
Hệ số chênh lệch giữa số tiền thực thu và số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở	lần	1,08	1,05	1,21	1,11
Giá đất ở trúng đấu giá trung bình	tr đ/m ²	17.011.351	17.261.091	17.354.551	17.208.998
Giá đất ở khởi điểm trung bình	tr đ/m ²	15.900.716	16.519.610	14.297.270	15.572.532

Năm 2019, có tổng diện tích đấu giá lớn nhất dẫn đến tổng thu ngân sách nhà nước từ đấu giá là lớn nhất 250,4 tỷ đồng. Năm 2020 có số tiền thu ngân sách nhà nước thấp hơn năm 2019 nhưng lại có giá trúng đấu giá trung bình cao nhất trong cả giai đoạn là 17.261.091 triệu đồng/m². Năm 2021, số tiền thu ngân sách nhà nước thấp nhất 149,6 tỷ đồng do tổng diện tích đấu giá thấp nhất. Bên cạnh đó lại có hệ số chênh lệch giữa số tiền thu ngân sách nhà nước và số tiền ước thu được từ đấu giá cao nhất 1,21 lần, nguyên nhân do năm 2021 có giá đất trung bình khởi điểm thấp nhất nhưng lại có giá trúng đấu giá khá cao đứng thứ 2, cơ sở hạ tầng cũng được nâng cao và người tham gia đấu giá là người có kinh tế ổn định, nhu cầu về bất động sản tăng nên giá trả tăng cao so với giá khởi điểm ban đầu (Bảng 2).

3.2. Đánh giá đấu giá tại các dự án nghiên cứu

3.2.1. Khái quát về các dự án nghiên cứu

Dự án I là Dự án đấu giá QSDĐ ở tại phường Kinh Bắc được thực hiện trong năm 2020 qua 01 phiên đấu giá thành công với 26 thửa, tổng số tiền thu cho ngân sách nhà nước là 48,7 tỷ đồng. Dự án II là dự án đấu giá QSDĐ ở tại thị phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh được thực hiện trong năm 2021 và được thực qua 03 đợt công bố giá với 75 thửa đất đấu giá thành với tổng số tiền thu cho ngân sách nhà nước là 183,7 tỷ đồng. Theo Bảng 3, Dự án I có tổng diện tích đất ở đưa ra đấu giá QSDĐ ít hơn diện tích đất ở đấu giá của Dự án II (tương ứng là 2.061,6m² và 7.271,3m²) do đó số thửa đất đấu giá của Dự án I cũng ít hơn số thửa đất đấu giá của dự án II. Dự án I có số thửa đất đấu giá ít nên được thực hiện thành công qua một phiên đấu giá duy nhất, còn Dự án II do có tổng số thửa đưa ra đấu giá nhiều hơn nên được chia thành 3 đợt đấu giá thành công và số thửa trung bình một phiên là 25 thửa. Bên cạnh đó, số tiền thu được tại Dự án II cũng nhiều hơn số tiền thu được tại Dự án I do giá trúng đấu giá

cao hơn là 25.263.708 triệu đồng/m² và hệ số chênh lệch trung bình giữa tổng số tiền 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 (tương ứng 1,51 lần và 1,01 lần).

Bảng 3. Kết quả theo số phiên, tổng thu từ đấu giá tại các dự án [10]

Tên dự án	Năm đấu giá	Tổng diện tích (m ²)	Tổng số thửa	Tổng số phiên	Số thửa trung bình một phiên	Dự kiến tổng thu (tỷ đ)	Tổng thu thực tế (tỷ đ)	Hệ số chênh lệch trung bình	Giá trúng đấu giá trung bình (trđ/m ²)
Dự án I	2020	2.061,6	26	1	26	48,7	49,2	1,01	23.864.959
Dự án II	2021	7.271,3	75	3	25	121,4	183,7	1,51	25.263.708

Ngoài ra, theo Bảng 4 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 231 người và 78 người) do có số thửa được đưa ra đấu giá của Dự án I ít hơn Dự án II. Trung bình số người 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 II (tương ứng 3,08 và 2,0 người) và cả 2 dự án đều có số người tham gia đấu giá trung bình là từ 2 người/thửa trở lên mới đủ điều kiện công bố giá thửa đất.

Bảng 4. Kết quả theo diện tích và số người tham gia đấu giá một thửa [10]

Tên dự án	Tổng số thửa (thửa)	Tổng diện tích (m ²)	Diện tích trung bình của thửa đất (m ²)	Số người đấu giá (người)	Số người đấu giá một thửa (người)
Dự án I	26	2.061,60	79,3	78	2
Dự án II	75	7.271,30	97,0	231	3,08

3.2.2. Đánh giá của hộ gia đình, cá nhân về đấu giá đất

Theo ý kiến của đại đa số người trả lời phỏng vấn, thông tin về dự án đấu giá đất tại cả 2 dự án nghiên cứu đã được công khai với tỷ lệ đánh giá tương ứng là 84,62% và 80,00% tổng số người trả lời phỏng vấn, còn lại cho rằng chưa công khai thông tin về đấu giá đất do họ không biết đã được công khai trên hệ thống truyền thanh, trên các trang công thông tin điện tử và tại tổ chức bán đấu

giá đất nhưng họ biết được thông tin về đấu giá đất từ những người biết thông tin về đấu giá đất. Về khả năng tiếp cận thông tin thì chỉ có 11,54% và 6,67% người đấu giá cho rằng khó khăn trong tiếp cận thông tin đấu giá, còn lại việc tiếp cận thông tin là khá dễ dàng (Bảng 5). Tuy nhiên, tất cả những người có yêu cầu được giới thiệu các thửa đất bán đấu giá tại thực địa đã được tổ chức thực hiện đấu giá đất đưa đến xem, không có trường hợp nào bị từ chối. Như vậy, có

thể nói tổ chức thực hiện đấu giá đã thực hiện đúng quy định của pháp luật mặc dù có trường hợp không đưa ngay người yêu cầu đến xem thửa đất khi có yêu cầu

do bận công tác hoặc không đúng thời gian xem thửa đất và phải hẹn sang thời điểm khác.

Bảng 5. Đánh giá thông tin về đấu giá QSDĐ

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Công khai thông tin về dự án đấu giá				
<i>Công khai</i>	22	84,62	60	80,00
<i>Không công khai</i>	4	15,38	15	20,00
2. Khả năng tiếp cận thông tin về các lô đất đấu giá				
<i>Dễ dàng</i>	15	57,69	45	60,00
<i>Bình thường</i>	8	30,77	25	33,33
<i>Khó khăn</i>	3	11,54	5	6,67
3. Giới thiệu vị trí dự án tại thực địa				
Ngay khi có yêu cầu	17	65,38	55	73,33
Không thực hiện ngay khi có yêu cầu	9	34,62	20	26,67
Không thực hiện khi có yêu cầu	0	0	0	0,00

Về thủ tục hành chính khi tham gia đấu giá đất, trên 92% những người trả lời phỏng vấn tại 2 dự án đều cho rằng thủ tục tham gia đấu giá đơn giản và đúng quy định của pháp luật tại các phiên đấu giá (Bảng 6). Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các đối tượng trúng đấu giá cơ bản đúng thời hạn quy định, và có trường hợp còn cấp trước thời hạn quy định do nhu cầu của người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính trước thời hạn và có nhu cầu cấp

giấy chứng nhận luôn. Chỉ có một số trường hợp cấp GCN còn chậm so với quy định do chậm trễ của công chức thực hiện thủ tục. Về thời hạn cấp GCN hiện nay, đa số người trả lời phỏng vấn cho rằng thời hạn hợp lý, chỉ có tỷ lệ dưới 22,00% cho rằng còn dài vì họ muốn được cấp sớm hơn để có giấy tờ thế chấp ngân hàng, vay vốn kinh doanh hay để xây dựng nhà ở trên đất trúng đấu giá...

Bảng 6. Đánh giá về thủ tục đấu giá và cấp giấy chứng nhận

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Dự án II	
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Thủ tục tham gia ĐGQSDĐ				
<i>Đơn giản</i>	24	92,31	70	93,33
<i>Phức tạp</i>	2	7,69	5	6,67
2. Thực hiện thủ tục tại phiên đấu giá QSDĐ				
<i>Đúng quy định</i>	25	96,15	72	96
<i>Không đúng quy định</i>	1	3,85	3	4
3. Cấp GCNQSDĐ sau khi trúng đấu giá				
<i>Nhanh hơn quy định</i>	4	15,38	10	13,33
<i>Đúng quy định</i>	19	73,08	60	80
<i>Chậm hơn quy định</i>	3	11,54	5	6,67
4. Ý kiến về thời hạn cấp GCNQSDĐ hiện hành				
<i>Ngắn</i>	1	3,85	3	4
<i>Bình thường</i>	20	76,92	62	82,67
<i>Dài</i>	5	19,23	10	13,33

Đa số người dân cho rằng cán bộ khá thân thiện, chỉ có 15,38% và 6,67% tương ứng với Dự án I và Dự án II cho rằng ít thân thiện, người dân chưa thực sự hài lòng (Bảng 7). Tổng số người trả lời đánh giá chung rằng cán bộ đã

hướng dẫn các thủ tục đấu giá và đã giải đáp thắc mắc một cách khá chi tiết, khá rõ ràng và có sự thuyết phục; cán bộ có tác phong làm việc cũng khá chuyên nghiệp. Chỉ có dưới 15% cho rằng, cán bộ làm việc còn ít chuyên nghiệp

Bảng 7. Đánh giá về cán bộ liên quan đến đấu giá

Tiêu chí đánh giá	Dự án I				Dự án II			
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá
1. Ứng xử								
<i>Rất thân thiện</i>	6	23,08	3,65	KTT	30	40,00	4,07	KTT
<i>Khá thân thiện</i>	9	34,62			25	33,33		
<i>Thân thiện trung bình</i>	7	26,92			15	20,00		

Tiêu chí đánh giá	Dự án I				Dự án II			
	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá	Phiếu	Tỷ lệ (%)	Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá
<i>Ít thân thiện</i>	4	15,38			5	6,67		
<i>Không thân thiện</i>	0	0,00			0	0,00		
2. Hướng dẫn thực hiện thủ tục hành chính								
<i>Rất chi tiết</i>	12	46,15	4,12	KCT	35	46,67	4,15	KCT
<i>Khá chi tiết</i>	7	26,92			23	30,67		
<i>Chi tiết trung bình</i>	5	19,23			10	13,33		
<i>Ít chi tiết</i>	2	7,69			7	9,33		
<i>Không chi tiết</i>	0	0,00			0	0,00		
3. Giải đáp thắc mắc								
<i>Rất rõ ràng</i>	12	46,15	4,12	KCT	35	46,67	4,15	KCT
<i>Khá rõ ràng</i>	7	26,92			23	30,67		
<i>Rõ ràng trung bình</i>	5	19,23			10	13,33		
<i>Ít rõ ràng</i>	2	7,69			7	9,33		
<i>Không rõ ràng</i>	0	0,00			0	0,00		
4. Tác phong làm việc								
<i>Rất chuyên nghiệp</i>	8	30,77	3,85	KCN	15	20,00	3,67	KCN
<i>Khá chuyên nghiệp</i>	9	34,62			30	40,00		
<i>Chuyên nghiệp trung bình</i>	6	23,08			20	26,67		
<i>Ít chuyên nghiệp</i>	3	11,54			10	13,33		
<i>Không chuyên nghiệp</i>	0	0,00			0	0,00		

(Ký hiệu: *Khá thân thiện-KTT, Khá chi tiết-KCT, Khá chuyên nghiệp-KCN*)

Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá còn khá cao so với khả năng tài chính của người tham gia đấu giá (theo điểm đánh giá chung là 4,08 và 3,60 tương ứng với Dự án I và Dự án II) Dự án I có tỷ lệ % cao hơn do mức thu nhập của người tham gia đấu giá khi đó chưa cao

và tiền đặt trước được tính theo tỷ lệ tối đa là 15% giá trị QSDĐ của thửa đất đấu giá. Bên cạnh đó, phí mua hồ sơ tham gia đấu giá cũng được đánh giá là khá cao ở cả 2 dự án (trung bình 500.000 đồng/hồ sơ). Giá khởi điểm bán đấu giá thì được đánh giá là khá cao so với Dự án I nhưng cũng phù hợp với cung cầu thị trường của đất đấu giá khi

đó, còn với Dự án II được đánh giá là có giá khởi điểm cao trung bình với điểm đánh giá là 3,33 nên người tham gia đầu

giá dễ dàng trả giá cao hơn do có số lượng người tham gia lớn.

Bảng 8. Đánh giá về mức độ hài lòng về đấu giá đất

Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá	Dự án II		Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)			Số phiếu	Tỷ lệ (%)		
<i>1. Mức độ hài lòng về thủ tục tham gia đấu giá</i>								
Rất hài lòng	10	38,46	3,88	KHL	45	60,00	4,16	KHL
Khá hài lòng	8	30,77			12	16,00		
Hài lòng trung bình	4	15,38			6	8,00		
Ít hài lòng	3	11,54			9	12,00		
Không hài lòng	1	3,85			3	4,00		
<i>2. Mức độ hài lòng về tổ chức chủ trì phiên đấu giá</i>								
Rất hài lòng	7	26,92	3,85	KHL	25	33,33	4,05	KHL
Khá hài lòng	12	46,15			35	46,67		
Hài lòng trung bình	4	15,38			10	13,33		
Ít hài lòng	2	7,69			4	5,33		
Không hài lòng	1	3,85			1	1,33		
<i>3. Mức độ hài lòng về người thực hiện thủ tục hành chính đấu giá</i>								
Tiêu chí đánh giá	Dự án I		Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá	Dự án II		Chỉ số đánh giá	Mức độ đánh giá
	Số phiếu	Tỷ lệ (%)			Số phiếu	Tỷ lệ (%)		
Rất hài lòng	10	38,46	3,85	KHL	31	41,33	4,09	KHL
Khá hài lòng	7	26,92			22	29,33		
Hài lòng trung bình	5	19,23			20	26,67		

Ít hài lòng	3	11,54			2	2,67		
Không hài lòng	1	3,85			0	0,00		
4. Mức độ hài lòng về cơ sở vật chất phục vụ đấu giá								
Rất hài lòng	19	73,08	4,58	RHL	37	49,33	4,39	RHL
Khá hài lòng	4	15,38			30	40,00		
Hài lòng trung bình	2	7,69			8	10,67		
Ít hài lòng	1	3,85			0	0,00		
Không hài lòng	0	0,00			0	0,00		
5. Mức độ hài lòng chung			4,04	KHL			4,17	KHL

(Ký hiệu: Khá hài lòng – KHL, Rất hài lòng – RHL)

Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đất tại 2 dự án 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*

3.3. GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN ĐẤU GIÁ QSDĐ TẠI THÀNH PHỐ BẮC NINH

1) Tăng cường phổ biến pháp luật về đấu giá đất

Để người dân nắm bắt được tốt hơn các quy định về đấu giá đất, cần tiếp tục đẩy mạnh và nâng cao chất lượng, hiệu quả tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đấu giá đất. Trong hồ sơ bán đấu giá cần bổ sung bản liệt kê các công việc có đánh số từ khi chuẩn bị hồ sơ đấu giá, nộp hồ sơ, đến tham gia đấu giá,... và đến khi nhận GCN và hướng dẫn cụ thể hơn từng bước để người tham gia đấu giá đọc, nắm bắt thông tin, tra cứu thông tin khi trước khi thực hiện các bước. Như vậy, cũng hạn chế việc giải thích của cán bộ cũng như giúp người đấu giá thực hiện đúng hơn các quy định của pháp luật và

bộ; cơ sở vật chất phục vụ đấu giá) và tiêu chí hài lòng chung cho cả 04 tiêu chí (Bảng 8). Mức độ đánh giá hài lòng chung của người tham gia đấu giá cho cả 2 dự án đều ở mức khá hài lòng (mức 2). tránh những sai sót có thể xảy ra. Ngoài ra, tại các phường có tổ chức đấu giá thì tại nhà văn hóa của các tổ dân phố cũng nên có các sổ tay hướng dẫn tham gia đấu giá QSDĐ để mọi người quan tâm tiếp cận, tra cứu.

2) Đa dạng hóa hình thức công khai thông tin về các dự án đấu giá QSDĐ

Để thu hút nhiều người tham gia đấu giá QSDĐ, cần thông báo rộng rãi kế hoạch đấu giá các khu đất trong năm trên địa bàn cả thành phố Bắc Ninh để người dân quan tâm theo dõi. Đối với phiên đấu giá đất cụ thể thì công khai trên các phương tiện đại chúng như niêm yết công khai tại trụ sở UBND phường nơi có đấu giá QSDĐ, loa đài của phường, tổ dân cư về nội dung liên quan đến đấu giá QSDĐ ngoài trên trang thông tin điện tử của tỉnh, thành phố và tại đơn vị thực hiện đấu giá đất.

3) Hoàn thiện mức thu tài chính, các thủ tục hành chính, xác định giá đất khởi điểm

Nên xem xét công khai hồ sơ bán đấu giá trên mạng internet để người dân có thể đọc trực tiếp hoặc tải về xem mà không cần mua hồ sơ như hiện nay và cấp miễn phí cho người có mong muốn đấu giá như hình thức quảng cáo về đấu giá. 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 hiện nay tại địa bàn nghiên cứu số người tham gia đấu giá trung bình là 3,87 người. Đặc biệt, cần trả lại tiền đặt trước ngay cho người không trúng đấu giá không để họ phải chờ đến 3 ngày sau mới được nhận lại và áp dụng phương thức trả tiền qua internet banking hoặc giảm bớt thủ tục cho người không trúng đấu giá để họ không mất công chờ đợi, di chuyển từ cơ quan này qua cơ quan khác mới nhận lại được số tiền đặt trước. Để giá khởi điểm bán đấu giá phù hợp hơn với giá trị thị trường, cần thuê tổ chức định giá đất độc lập xác định giá đất và tổ chức thẩm định giá đất độc lập thẩm định giá khởi điểm trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. KẾT LUẬN

Tại thành phố Bắc Ninh, trong giai đoạn 2019-2021, đã đấu giá thành công

16 dự án đất ở với 437 thửa đất trên diện tích 36.403,3m². Giá khởi điểm bán đấu giá và giá trúng đấu giá trung bình của các thửa đất tương ứng 15.933.650 trđ/m² và 17.176.438 trđ/m², hệ số chênh lệch trung bình giữa giá trúng đấu giá và giá trung bình khởi điểm bán đấu giá là 1,1 lần. Chênh lệch giữa thực thu ngân sách và ước thu ngân sách nhà nước từ đấu giá đất cao nhất 1,2 lần. Một số người dân chưa nắm rõ pháp luật đấu giá QSDĐ nên chưa thực hiện đúng các thủ tục tham gia đấu giá. Thông tin về các dự án đấu giá QSDĐ cũng chưa được phổ biến rộng rãi. Số lượng người tham gia đấu giá trung bình một thửa đất còn hạn chế dẫn đến hiệu quả kinh tế chưa cao. Một số khoản thu tài chính liên quan đến đấu giá còn chưa phù hợp. Nhằm hoàn thiện hơn công tác đấu giá QSDĐ cần thực hiện một số giải pháp: 1) Tăng cường phổ biến pháp luật về đấu giá đất; 2) Đa dạng hóa hình thức công khai thông tin các dự án đấu giá QSDĐ; 3) Hoàn thiện mức thu tài chính liên quan đến đấu giá và xác định giá khởi điểm bán đấu giá. Nghiên cứu chưa đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến đấu giá QSDĐ ở, nên vấn đề này cần được tiếp tục nghiên cứu.

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN

- [1]. 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, tr.15-17.
- [2]. Lê Ngọc Phương Quý, Nguyễn Phúc Khoa (2015), “Thực trạng công tác đấu giá QSDĐ tại một số dự án trên địa bàn thành phố Huế”, *Tạp chí Khoa học Đại học Huế*, số 13(112), tr.673–682.
- [3]. Phan Thị Thanh Huyền, Phan Đình Bình, Nguyễn Lê Thục Anh (2015), “Đánh giá công tác đấu giá QSDĐ 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), tr.105-119.

- [4]. Vũ Thị Thu Hương (2015), “Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh”, *Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp*, số 1, tr.125-132.
- [5]. Allen M.T. and Swisher J. (2000), “An Analysis of the Price Formation Process at a HUD Auction”, *Journal of Real Estate Research*, Vol.20(3), p.279-298.
- [6]. Kagel J. and Levin D. (1986), “The winner’s curse and public information in common value auctions”, *American Economic Review*, Vol. 76, p.894-920.
- [7]. Mayer C.J. (1998), “Assessing the performance of real estate auctions”, *Real Estate Economics*, Vol. 26(1), p. 41-46.
- [8]. UBND thành phố Bắc Ninh (2022). *Báo cáo tổng kết công tác quản lý đất đai trên địa bàn thành phố Bắc Ninh năm 2021*.
- [9]. Likert, R. (1932), “A technique for the measurement of attitudes”, *Archives of Psychology*, Vol. 22, p.140.
- [10]. Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Bắc Ninh (2022), *Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Bắc Ninh giai đoạn 2019-2021*.