

CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA

Nguyễn Thu Thùy*, Nguyễn Thùy Linh, Nguyễn Đình Thi
Trường Đại học Nông Lâm - ĐH Thái Nguyên

TÓM TẮT

Đấu giá quyền sử dụng đất là hình thức phổ biến trong lĩnh vực quản lý đất đai, nó có vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế xã hội của nước ta hiện nay. Sử dụng các phương pháp thu thập thông tin sơ cấp và thứ cấp, bài nghiên cứu thực hiện đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương tỉnh Thanh Hóa trong giai đoạn 2017 – 2019. Ngoài việc thu thập các thông tin tại các cơ quan chức năng, để đánh giá khách quan hơn tình hình đấu giá, nhóm tác giả đã tiến hành chọn 100 mẫu trong 4 dự án tại xã và thị trấn trọng điểm của Huyện. Trong 3 năm qua, huyện đã thực hiện đấu giá 100% đất ở, diện tích đấu giá thành công là 82.647,70 m² với 531 thửa đất, số tiền thu được là 81.843.551 nghìn đồng. Bên cạnh những kết quả đạt được, hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện vẫn còn một số hạn chế về cơ chế, thủ tục đấu giá. Từ thực trạng đó, bài báo đã đề xuất một số giải pháp để nâng cao hiệu quả của hoạt động này tại địa phương trong giai đoạn tiếp theo.

Từ khóa: Đấu giá; quyền sử dụng đất; huyện Quảng Xương; tỉnh Thanh Hóa; dự án.

Ngày nhận bài: 11/6/2020; Ngày hoàn thiện: 30/6/2020; Ngày đăng: 30/6/2020

AUCTION OF LAND USE RIGHT ON QUANG XUONG DISTRICT, THANH HOA PROVINCE

Nguyen Thu Thuy*, Nguyen Thuy Linh, Nguyen Dinh Thi
TNU - University of Agriculture and Forestry

ABSTRACT

Auction of land use rights is a popular form of land management, it plays an important role in the socio-economic development of our country today. Using primary and secondary information collection methods, the paper evaluated land use right auction in Quang Xuong district, Thanh Hoa province in 2017-2019. In addition to collecting information at agencies and the authors has selected 100 samples from 4 projects in the district's key communes and towns to make an objective assessment of the auction situation. In the past 3 years, the district has auctioned 100% of residential land, the successful auction area is 82,647.70 m² with 531 plots of land with the amount of VND 81,843,551 thousand. However, there are still some difficulties in this work such as the limitations on the auction, the auction procedures are still too complicated which are major challenges in the near future.

Keywords: Auction; land use rights; Quang Xuong district; Thanh Hoa province; projects.

Received: 11/6/2020; Revised: 30/6/2020; Published: 30/6/2020

* Corresponding author. Email: nguyenthuthuy@tuaf.edu.vn

1. Đặt vấn đề

Đấu giá quyền sử dụng (QSD) đất là hình thức mua bán công khai, được tổ chức chặt chẽ theo những hình thức mà pháp luật quy định, do người bán đấu giá điều khiển; nhằm bán được quyền sử dụng đất ở mức giá cao nhất do người mua chấp nhận trên cơ sở cạnh tranh tự nguyện về giá cả; người mua được quyền sử dụng đất là người trả giá cao nhất đối với quyền sử dụng đất mang bán đấu giá. Đấu giá công khai sẽ góp phần giải quyết vấn đề khiếu kiện trong bồi thường giải phóng mặt bằng. Đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tạo ra mặt bằng giá thị trường công khai, minh bạch. Có nhiều phương thức để xác lập giá thị trường của một mảnh đất, thửa đất nhưng cách tốt nhất vẫn là thông qua đấu giá. Đấu giá quyền sử dụng đất sẽ hạn chế được tình trạng “xin - cho” trong giao đất, cho thuê đất [1].

Huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa, là một huyện đang phát triển kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, kéo theo đó là quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ. Nhu cầu sử dụng đất cho các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội rất lớn. Trong những năm qua, việc triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa nói chung và huyện Quảng Xương nói riêng đã đem lại hiệu quả to lớn đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Đấu giá quyền sử dụng đất đã thể hiện được tính ưu việt hơn các hình thức giao đất khác như: đấu giá đất đảm bảo tính công khai, rõ ràng; đảm bảo mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu về sử dụng đất và có khả năng tài chính đều được tham gia đấu giá đất; giúp bình ổn thị trường bất động sản, đem lại nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước và cải thiện đời sống nhân dân [2], [3].

2. Phương pháp nghiên cứu

*** Đối với thông tin thứ cấp:** Số liệu về hoạt động đấu giá QSD đất được tiến hành thu thập tại các cơ quan chức năng của địa phương. Các thông tin thứ cấp khác được thu thập từ các tài liệu, website có liên quan.

*** Đối với thông tin sơ cấp:**

- Địa điểm nghiên cứu: Bài nghiên cứu lựa

chọn địa điểm nghiên cứu là các dự án của 4 khu đất nằm tại xã và thị trấn trọng điểm của huyện. Các điểm nghiên cứu có cùng đặc trưng tương đồng về khu vực, vị trí địa lý, điều kiện kinh tế xã hội. Các điểm nghiên cứu bao gồm dự án thuộc các địa phương: thị trấn Quảng Xương, xã Quảng Bình, xã Quảng Lợi, xã Quảng Trạch.

- Đối tượng điều tra: Phòng văn trực tiếp cán bộ tham gia đấu giá, lãnh đạo UBND các xã, thị trấn, thôn, các hộ gia đình tại nơi tổ chức đấu giá. Quy mô mẫu được lựa chọn như sau:

+ Dự án khu đất đấu giá QSD đất tại thị trấn Quảng Xương: 25 phiếu.

+ Dự án khu đất đấu giá QSD đất tại xã Quảng Bình: 25 phiếu.

+ Dự án khu đất đấu giá QSD đất tại xã Quảng Lợi: 25 phiếu

+ Dự án khu đất đấu giá QSD đất tại xã Quảng Trạch: 25 phiếu

- Nội dung điều tra: Các vấn đề liên quan tới đấu giá quyền sử dụng đất như: Giá sàn, giá khởi điểm, cơ chế đấu giá...

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Đặc điểm chung của khu vực nghiên cứu

Quảng Xương là huyện nằm trong vùng đồng bằng ven biển tỉnh Thanh Hoá, có tổng diện tích tự nhiên là 17.421,94 ha chiếm 2,05% tổng diện tích tự nhiên của toàn tỉnh. Huyện Quảng Xương gồm 30 đơn vị hành chính (01 thị trấn và 29 xã), trung tâm huyện lỵ cách thành phố Thanh Hóa 9 km về phía Bắc theo quốc lộ 1A, xã xa nhất cách trung tâm huyện lỵ trên 20 km. Trong những năm qua, được Đảng và Nhà nước quan tâm, đầu tư lớn vì vậy cơ sở hạ tầng đã có nhiều thay đổi, diện tích đất dành cho phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại tăng lên, cơ cấu kinh tế của huyện đã dần chuyển biến từ nông nghiệp sang công nghiệp - dịch vụ thương mại. Bên cạnh đó việc áp dụng các tiến bộ khoa học, kỹ thuật vào khai thác sử dụng tiềm năng đất đai đã mang lại hiệu quả kinh tế, đời sống nhân dân đã thay đổi rõ rệt [2].

Quảng Xương có bước chuyển mình sau 7 năm thực hiện Chương trình phát triển nông nghiệp, lâm nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa gắn với xây dựng nông thôn mới. Tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân năm 2018 là 14,1% trong đó ngành công nghiệp – xây dựng: 17,9% (bình quân giai đoạn 2012-2018 là 18,2%), ngành nông, lâm nghiệp, thủy sản: 1,8% (bình quân giai đoạn 2012-2018 là 4,0%) và ngành thương mại - dịch vụ: 20,7% (bình quân giai đoạn 2012-2018 là 20,8%). Là một huyện đồng bằng ven biển, đa phần người dân trên địa bàn huyện sinh sống bằng nghề nông nghiệp, khai thác đánh bắt thủy sản. Thu nhập của cư dân nông thôn huyện Quảng Xương ngày càng được cải thiện. Thu nhập bình quân đầu người huyện Quảng Xương tính đến năm 2018 là 39 triệu đồng/năm [4].

3.2. Đánh giá thực trạng, kết quả, hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

3.2.1. Thực trạng đấu giá QSD đất tại huyện Quảng Xương

Trong giai đoạn 2017 – 2019, huyện Quảng Xương đã thực hiện đấu giá thành công là 82.647,70 m², với 531 thửa đất, số tiền thu được là 81.843.551 nghìn đồng (Bảng 1).

Bảng 1. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của huyện Quảng Xương giai đoạn 2017-2019

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Tổng
1	Diện tích trúng đấu giá	m ²	33.755,0	25.902,0	22.990,7	82.647,7
2	Số tiền thu được	Ngh. đ.	27.185.826,0	36.240.243,0	18.417.482,0	81.843.551,0
3	Bình quân số tiền thu được/m ²	Nghìn đ.	805,39	1.399,13	801,08	2.940,23
4	Số phiên đấu giá	Phiên	17	11	6	34

(Nguồn: UBND huyện Quảng Xương) [5]

Bảng 2. Chênh lệch giá đất giữa giá quy định và giá trúng đấu giá tại các dự án trên địa bàn huyện

TT	Địa bàn xã	Các mặt bằng	Diện tích đất ở (m ²)	Số hộ tham gia đấu giá	Giá đất nhà nước quy định (1000 đ)	Số tiền thu được sau khi đấu giá (1000 đ)	Số tiền giao đất (1000 đ)	Tăng (lần)
1	Thị trấn	Số 08	7540	27	600	6.793.740	4.524.000	1,50
		Số 09	1020	3	600	918.822	612.000	1,50
		Số 19	800	8	600	1.600.800	480.000	3,34
		Số 28	220	2	800	308.220	176.000	1,75
		Số 396	1.755	13	1.500	3.724.365	2.632.500	1,41
		Số 396	7.858	45	1.980	18.057.863	15.558.840	1,16
		Số 07	1.200	35	900	1.441.200	1.080.000	1,33

Từ kết quả dưới đây có thể nhận thấy nhu cầu về đất ở của người dân trong những năm qua tăng rất lớn do kinh tế của huyện phát triển mạnh, nhu cầu đất ở của người dân tăng cao tác động làm cho thị trường đất đai sôi động, UBND tỉnh Thanh Hóa và UBND huyện Quảng Xương xác định thông qua đấu giá công khai dân chủ sẽ thu được giá trị cao nhất khi giao quyền sử dụng đất.

Trên địa bàn huyện Quảng Xương, diện tích đấu giá 100% là đất ở thuộc địa bàn các khu dân cư tại 4 địa bàn nghiên cứu. 82.647,70 m² là diện tích đã đấu giá thành công trong 3 năm. Có thể thấy sự chênh lệch giữa giá nhà nước và số tiền thu được sau đấu giá chênh nhau không nhiều dao động từ 1,09 – 3,34 lần, có một vài lô đất đặc biệt dao động lớn 3,34 lần cho thấy rằng giá đấu giá so với giá thị trường đã là dao động không đáng kể (Bảng 2). Nhóm tác giả đã tiến hành phỏng vấn người tham gia đấu giá về giá thị trường tại thời điểm đấu giá, tuy nhiên nhóm tác giả chỉ tập trung tiến hành phỏng vấn các lô đất có giá trúng đấu giá so với giá nhà nước cao gấp 1,5 - 3 lần.

TT	Địa bàn xã	Các mặt bằng	Diện tích đất ở (m ²)	Số hộ tham gia đấu giá	Giá đất nhà nước quy định (1000 đ)	Số tiền thu được sau khi đấu giá (1000 đ)	Số tiền giao đất (1000 đ)	Tăng (lần)
2	Quảng Trạch	Số 22	2.500	13	350	1.250.563	875.000	1,43
		Số 20,21,22	5.375	32	200	2.734.050,0	1.075.000	2,54
		Số 76	1.250	8	350	687.750,0	437.500	1,57
		Số 77	6.250	9	360	3.763.912,0	2.250.000	1,67
		Số 09	4.273	6	350	2.926.199,0	1.495.550	1,96
		Số 10	1.675	2	600	1.171.667,0	1.005.000	1,17
		Số 29	10.540,7	6	550	6.325.628,0	5.797.385	1,09
3	Quảng Lợi	Số 80	1.125	10	500	793.900,0	562.500	1,41
		Số 81	875	5	500	624.871,0	437.500	1,43
		Số 82	1.250	6	500	891.399,0	625.000	1,43
		Số 83	1.000	7	450	677.443,0	450.000	1,51
		Số 84	1.000	4	500	708.200,0	500.000	1,42
		Số 42	375	10	500	360.250,0	187.500	1,92
		Số 42	625	5	500	600.500,0	312.500	1,92
4	Quảng Bình	Số 51,52	5.675	25	300	5.325.327,0	1.702.500	3,13
		Số 98	200	13	1000	603.600,0	200.000	3,02
		Số 99	1.600	32	1000	2.401.600,0	1.600.000	1,5
		Số 100	2000	8	350	1.232.176,0	700.000	1,76
		Số 101	1.000	9	500	1.503.000,0	500.000	3,01
		Số 58	1.800	10	350	1.009.800,0	630.000	1,60
		Số 59	900	5	1.000	2.700.000,0	900.000	3,00
		Số 60	3.591,00	13	200	1.480.089,0	718.200	2,06
		số 98	800	4	1.000	2.400.540,0	800.000	3,00
		Số 99	1.000	5	1.200	1.500.750,0	1.200.000	1,25
		Số 51	1.000	4	300	894.800,0	300.000	2,98
		Số 52	900	6	500	1.109.050,0	450.000	2,46
Số 79	3.675,0	10	600	3.321.477,0	2.205.000	1,51		
Tổng			82.647,7	400,00		81.843.551,0	52.579.475	

(Nguồn: UBND huyện Quảng Xương)/[5]

Thực tế điều tra trên 7 mặt bằng quy hoạch tại 4 xã thị trấn có sự chênh lệch quá cao của giá nhà nước so với giá đấu giá cho thấy (Bảng 3): nếu so sánh với giá thị trường tại thời điểm đấu giá thì sự chênh lệch vẫn còn khá lớn. Kết quả cho thấy đa số người dân được phỏng vấn cho rằng giá thực tế trên thị trường là cao hơn so với giá đấu giá. Điều này tạo cơ hội lớn cho các nhà “Đầu cơ” đất, mua đất đấu giá với giá hời, sau đó bán lại lô đất với giá cao hơn để ăn chênh lệch. Mặt bằng quy hoạch số 99 có giá trên thực tế cao hơn rất nhiều so với giá đấu giá 2,08 lần. Theo khách quan của công tác điều tra cho thấy, đôi khi người sử dụng đất nhầm lẫn giữa giá tại thời điểm đấu giá và giá hiện tại. Hầu như tất cả các mặt bằng quy hoạch giá đất đều tăng theo các năm, trên thị trường ít có lô đất nào mà giá lại giảm so với giá mua ban đầu, nên mua đất thông qua hình thức đấu giá đang được

người dân hết sức quan tâm. Từ kết quả trên có thể nhận thấy nhu cầu về đất ở của người dân trong những năm qua tăng rất lớn do kinh tế của huyện phát triển mạnh, nhu cầu đất ở của người dân tăng cao tác động làm cho thị trường đất đai sôi động, UBND tỉnh Thanh Hóa và UBND huyện Quảng Xương xác định thông qua đấu giá công khai dân chủ sẽ thu được giá trị cao nhất khi giao quyền sử dụng đất, vì vậy đẩy mạnh hình thức giao đất thông qua đấu giá bằng cách tuyên truyền rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng, quy trình đưa các dự án vào đấu giá ngày càng được hoàn thiện. Các khu dân cư mới trong địa bàn huyện được đưa ra đấu giá đều nằm trong quy hoạch kế hoạch sử dụng đất đã được UBND tỉnh phê duyệt, cơ sở hạ tầng được xây dựng tốt (điện, đường, nước sạch, môi trường...) thu hút được 400 người tham gia đấu giá tạo sức cạnh tranh cao.

Bảng 3. *Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá thị trường*

STT	Địa bàn xã	Các mặt bằng	Diện tích đất ở	Số tiền thu được sau khi đấu giá (1000 đ)	Giá trị thực tế trên thị trường (1000 đ)	Chênh lệch (lần)
1	Thị trấn	Số 19	800	1.600.800	2.800.000,00	1,75
2	Quảng Trạch	Số 20,21,22	5.375	2.734.050,00	4.300.000,00	1,57
3	Quảng Lợi	Số 51,52	5.675	5.325.327,00	8.512.500,00	1,60
4	Quảng Bình	Số 98	200	603.600,00	800.000,00	1,33
		Số 99	1.600	2.401.600,00	5.000.000,00	2,08
		Số 101	1.000	1.503.000,00	2.500.000,00	1,66

(Nguồn: UBND huyện Quảng Xương)[5]

3.2.2. *Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương a, Tình công khai, minh bạch trong đấu giá QSD đất*

- Đánh giá việc công khai thông tin:

Đối với hoạt động đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Quảng Xương, trước khi mở cuộc bán đấu giá 30 ngày, tổ chức bán đấu giá tài sản niêm yết hồ sơ bán đấu giá QSD đất tại 03 địa điểm: Tại UBND huyện Quảng Xương - đơn vị được giao chủ trì công tác đấu giá QSD đất; tại nơi có khu đất đấu giá và tại trụ sở UBND xã, thị trấn nơi có khu đất đấu giá. Khi niêm yết việc bán đấu giá, có 63/100 người được điều tra đồng quan điểm việc công khai thông tin là kịp thời. Tuy nhiên một số người do không quan tâm đến hoạt động đấu giá hoặc do đặc thù nghề nghiệp, công việc chưa tiếp cận kịp thời các địa điểm công khai thông tin.

- Đánh giá tính minh bạch trong đấu giá QSD đất:

Tuy nhiên vẫn có những vấn đề trong đấu giá như hiện tượng thông thầu do thông tin những người tham gia đấu giá không được giữ kín. Tồn tại các hành vi liên kết với nhau giữa đấu giá viên, cán bộ trong tổ chức đấu giá với người tham gia đấu giá để thông đồng, làm giá (bảng 4).

Vấn đề “quân xanh, quân đỏ” hay “cò đất” tham gia vào đấu giá QSD đất cũng tương đối phổ biến. Thực tế qua 4 phiên đấu giá nghiên cứu, xuất hiện các cá nhân tham gia hầu hết các phiên đấu giá. Có thể nhận thấy đây là một bộ phận đấu cơ đất đai hoặc tham gia nhằm chia lợi nhuận từ việc thông thầu mà chưa thực sự có nhu cầu về đất ở. Khi điều tra thông tin những người đã từng tham gia đấu giá, chưa tham gia đấu giá lần nào hay cán bộ công chức thì phần lớn đều cho rằng có hiện tượng này trong đấu giá đất. Và việc minh bạch trong đấu giá chưa được đánh giá cao (50/100 phiếu).

Bảng 4. *Tổng hợp kết quả điều tra tính công khai, minh bạch trong đấu giá*

STT	Câu hỏi phỏng vấn	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	Mức độ tiếp cận thông tin về đấu giá QSD đất của người tham gia?	63	63
	- Dễ	24	24
	- Bình thường	13	13
	- Khó		
2	Mức độ công khai minh bạch thông tin đấu giá?	50	50
	- Có	24	24
	- Tương đối	22	22
	- Không	4	4
	- Ý kiến khác		
3	Giải quyết nhu cầu đất ở thực sự của người địa phương?	78	78
	- Có	22	22
	- Không	0	0
	- Ý kiến khác		

(Nguồn: Theo số liệu điều tra)

Người dân chưa nắm bắt được quy định về xử lý vi phạm trong đấu giá QSD đất, đồng thời việc xử lý vi phạm chưa được thực hiện triệt để, chưa phát hiện vi phạm kịp thời, vì vậy hiện tượng vi phạm vẫn xảy ra phổ biến. Có 55/100 người được điều tra cho rằng có vi phạm trong đấu giá QSD đất nhưng chỉ có 38/100 biết về các quy định xử lý vi phạm trong đấu giá QSD đất. Số liệu chi tiết được thể hiện ở bảng 5.

Bảng 5. Tổng hợp kết quả điều tra mức độ hiểu biết của người dân

STT	Câu hỏi phỏng vấn	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	Mức độ vi phạm pháp luật trong đấu giá QSD đất?	55	
	- Có	20	55
	- Không	25	20
	- Không biết	25	25
2	Mức độ hiểu biết pháp luật về xử lý vi phạm trong đấu giá QSD đất?	38	38
	- Có	40	40
	- Không	22	22
	- Ý kiến khác		

(Nguồn: Theo số liệu điều tra)

Bảng 6. Tổng hợp kết quả điều tra việc sử dụng nguồn thu từ đấu giá QSD đất

STT	Câu hỏi phỏng vấn	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	So sánh nguồn thu ngân sách từ đấu giá QSD đất và giao theo hình thức thông thường		
	- Nhiều hơn	90	90
	- Ít hơn	8	8
	- Ý kiến khác	2	2
2	Sử dụng nguồn thu từ đấu giá vào phát triển hạ tầng	65	65
	- Tốt	31	31
	- Trung bình	4	4
	- Không hiệu quả		

(Nguồn: Theo số liệu điều tra)

b, Giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân địa phương

Kết quả điều tra thu thập thông tin từ người sử dụng đất cho thấy có phần nhiều người (58/100) cho rằng việc đấu giá QSD đất giải quyết nhu cầu đất ở cho người dân địa phương thực sự có nhu cầu ở. Tuy nhiên, một số lượng không nhỏ (40/100) cho rằng đấu giá đất chưa thực sự giải quyết được nhu cầu cấp thiết này. Thực tế cho thấy nhu cầu đất ở của người dân nói chung và người dân huyện Quảng Xương nói riêng luôn ở mức cao. Các khu quy hoạch sử dụng đất đấu giá hiện nay của huyện tập trung tại các khu vực trung tâm, giá thành cao, vì vậy việc giải quyết nhu cầu đất ở mới chỉ tập trung cho một bộ phận người có nguồn tài chính tương đối lớn, vẫn đề giải quyết nhu cầu đất ở cho đại bộ phận dân cư chưa được đánh giá cao.

c, Sử dụng nguồn thu từ đấu giá QSD đất

Đa số người sử dụng đất được điều tra 65/100

người đều đánh giá việc sử dụng nguồn thu từ đấu giá QSD đất phục vụ đắc lực cho việc phát triển hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội (bảng 6).

Nguồn vốn huy động được từ đấu giá QSD đất còn hỗ trợ đắc lực cho việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu ngành nghề, áp dụng các mô hình sản xuất mới trong nông nghiệp. Nhiều ngành nghề mới được đầu tư phát triển, đô thị được cải tạo, cơ sở hạ tầng khang trang, sạch đẹp.

Trước năm 2015, trên địa huyện Quảng Xương chưa có dự án đấu giá QSD đất. Đa số các giao dịch về đất đai là tự các hộ gia đình, cá nhân thống nhất giá cả với nhau hoặc qua môi giới đất. Chính vì vậy, việc giá đất cao, thấp phụ thuộc vào nhiều yếu tố và phải chịu phí môi giới và các loại phí khác mà các trung tâm môi giới đặt ra. Ngoài ra, nhiều trường hợp có việc khai giá “không” nhằm trốn thuế mà các cơ quan Nhà nước cũng không thể nắm được trong quá trình khai nộp thuế.

d, Thị trường đấu giá

Đấu giá quyền sử dụng đất sẽ tạo ra mặt bằng giá thị trường công khai, minh bạch. Có nhiều phương thức để xác lập giá thị trường của một mảnh đất, thửa đất nhưng cách tốt nhất vẫn là thông qua đấu giá. Các doanh nghiệp thẩm định giá, các cơ quan nhà nước khi thực hiện việc xác định giá, thẩm định giá, quyết định giá đất, căn cứ được coi là đáng tin cậy nhất vẫn là giá đất thông qua đấu giá. Còn người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan sẽ “tâm phục, khẩu phục” hơn. Khi hình thức đấu giá được áp dụng một cách rộng rãi sẽ tạo ra một mặt bằng giá cho thị trường, góp phần giải quyết được bài toán về việc xác định giá đất sát với giá thị trường vốn đang rất bức xúc hiện nay. Tổng hợp kết quả điều tra về thị trường đấu giá thông qua thu thập thông tin từ người sử dụng đất được thể hiện ở bảng 7.

Bảng 7. Tổng hợp kết quả điều tra về thị trường đấu giá thông qua thu thập thông tin từ người sử dụng đất

STT	Câu hỏi phỏng vấn	Số phiếu	Tỷ lệ %
1	Mức độ phù hợp của giá khởi điểm so với giá thị trường		
	- Phù hợp	57	57
	- Không	32	32
	- Ý kiến khác	11	11
2	Mức độ thực hiện thủ tục giao đất theo hình thức đấu giá		
	- Nhanh gọn hơn	68	68
	- Bình thường hơn	20	20
	- Phức tạp hơn	7	7

(Nguồn: Theo số liệu điều tra)

3.3. Đánh giá chung về hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

3.3.1. Kết quả đạt được

Trong 03 năm thực hiện đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện với 531 thửa đất tổng diện tích là 82.647,70 m² được đưa ra đấu giá thu được số tiền 81.843.551 nghìn đồng. Từ kết quả trên có thể nhận thấy nhu cầu về đất ở của người dân trong những năm qua tăng rất lớn do kinh tế của huyện phát triển mạnh, nhu cầu đất ở của người dân tăng cao tác động làm cho thị trường đất đai sôi động, UBND tỉnh Thanh Hóa và UBND huyện Quảng Xương xác định thông qua đấu giá công khai dân chủ sẽ thu được giá trị cao nhất khi giao quyền sử dụng đất, vì vậy đẩy mạnh hình thức giao đất thông qua đấu giá bằng cách tuyên truyền rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng, quy trình đưa các dự án vào đấu giá ngày được hoàn thiện. Bên cạnh đó hoạt động đấu giá QSD đất trong giai đoạn này được diễn ra một cách minh bạch, công khai, đã giải quyết một phần nhu cầu đất ở cho người dân địa phương, các nguồn thu từ hoạt động

đã góp phần đưa Quảng Xương là một trong những huyện đi đầu trong công tác phát triển kinh tế - xã hội.

3.3.2. Các hạn chế và nguyên nhân

- **Hạn chế về cơ chế trong đấu giá:** Hiện tại phương thức đấu giá theo lô lớn là hình thức “bán buôn”, có ít sự cạnh tranh trong đấu giá dẫn tới số tiền trúng đấu giá không cao, thất thu ngân sách nhà nước không có hiệu quả kinh tế. Đồng thời hình thức đấu giá theo lô không giải quyết được đất ở cho người thực sự có nhu cầu, hiệu quả xã hội không cao. Phương thức đấu giá theo thửa đất cũng còn bất cập, nhiều thửa đất đưa ra đấu giá có hiện tượng thông thầu giữa những người tham gia đấu giá với nhau hoặc có hiện tượng tham gia đấu giá để đẩy giá lên cao.

- **Thủ tục đấu giá còn rườm rà:** Đấu giá QSD đất là một quy trình phức tạp với nhiều trình tự, thủ tục: Thủ tục xác định giá khởi điểm, thủ tục hợp đồng đấu giá QSD đất, thủ tục niêm yết, thông báo công khai đưa QSD đất vào đấu giá. Các thủ tục này hiện nay đang bị kéo dài, hoặc qua nhiều cơ quan, hạn chế hiệu quả của đấu giá QSD đất.

3.4. Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa

- Giải pháp về thay đổi cơ chế đấu giá QSD đất

+ Yêu cầu người tham gia đấu giá chứng minh năng lực tài chính có đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá.

+ Ban hành các quy định cụ thể về việc xử lý vi phạm trong đấu giá: Xử lý vi phạm đối với tổ chức thực hiện đấu giá và người tham gia đấu giá.

+ Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra để kịp thời phát hiện sai phạm, ngăn chặn các hành vi liên kết với nhau giữa đấu giá viên, cán bộ trong tổ chức đấu giá với người tham gia đấu giá để thông đồng, làm giá. Cần quản lý chặt chẽ những danh sách những người tham gia đấu giá để phát hiện những dấu hiệu vi phạm thông đồng móc nối với nhau. Ở đây việc giữ thông tin bí mật những người tham gia đấu giá là vấn đề mấu chốt, quan trọng nhất, vì nếu không nắm được thông tin này thì việc thông đồng, móc nối với nhau khó thực hiện được.

+ Đối với cá tổ chức đấu giá, cần phân công trách nhiệm của từng cán bộ cụ thể trong từng phần công việc cụ thể, từ đó xác định trách nhiệm của cán bộ khi xảy ra vi phạm.

Giải quyết được vấn đề thông thầu trong đấu giá thì hình thức đấu giá theo lô sẽ thực sự mang lại hiệu quả cao.

- Đơn giản hóa thủ tục về đấu giá QSD đất:

+ Giá đất: Hiện nay giá khởi điểm đấu giá do các cơ quan chức năng huyện xây dựng, Sở Tài chính thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt. Việc xây dựng giá khởi điểm đôi lúc còn mang tính chủ quan, hành chính. Vì vậy cần thống nhất giá khởi điểm đấu giá do đơn vị tư vấn độc lập có đủ năng lực xây dựng và UBND tỉnh nên ủy quyền cho UBND huyện phê duyệt giá, như vậy sẽ rút ngắn được thời gian và thủ tục.

+ Đối với thủ tục thông báo, niêm yết công khai QSD đất đưa vào đấu giá: Hiện nay thời

hạn niêm yết là 30 ngày, cần rút ngắn thời gian này đồng thời tăng cường quảng cáo đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng tổng hợp như đài báo, loa phường. Việc rút ngắn thời gian nhằm đảm bảo tính kịp thời, tính thời sự của thửa đất đấu giá.

4. Kết luận

Trong giai đoạn 2017-2019, hoạt động đấu giá QSD đất trên địa bàn huyện Quảng Xương đã đạt được một số kết quả nhất định. Qua đó đã giải quyết được nhu cầu về đất ở cho một bộ phận người dân địa phương, đồng thời, mang lại nguồn thu đáng kể để phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Tuy nhiên, hoạt động này cũng còn một số bất cập như thủ tục còn rườm rà, cơ chế đấu giá chưa khoa học. Từ thực tế trên, bài báo đã đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả đấu giá QSD đất của địa phương. Các giải pháp tập trung vào việc thay đổi cơ chế đấu giá và đơn giản hóa thủ tục đấu giá.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1]. T. T. Nguyen, V. H. Hoang, and V. H. Do, "Current situation and solutions to improve the efficiency of land use management of a number of economic organizations in the city of Thanh Hoa City, Thanh Hoa Province period 2016 – 2018," *TNU - Journal of Science and Technology*, vol. 193, pp. 135-141, December 2018.
- [2]. T. T. Nguyen, "Auction of land use rights: A tool to solve pressing issues," 2012. [Online] Available: <http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu-trao-doi/nghien-cuu-dieu-tra/daugia-quyen-su-dung-dat-cong-cu-giai-quyet-buc-xuc-ve-dat-dai-19270.html>. [Accessed May 05, 2020].
- [3]. P. N. Pham, T. T. H. Nguyen, and T. T. H. Phan, "Assessment of factors affecting auction price of land use right in Ha Long City, Quang Ninh Province," *Vietnam Journal Agriculture Science*, vol. 17, no. 6, pp. 493-501, 2019.
- [4]. People's Committee of Quang Xuong District, *Socio-Economic Situation Report in Quang Xuong District*, 2019.
- [5]. People's Committee of Quang Xuong District, *Report on auction results of land use rights in the district in 2016, 2017, 2018, 2016, 2017, 2018*.