

NGHIÊN CỨU CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Dương Thị Thu Hà¹, Nguyễn Thị Nhật Linh¹, Lê Hữu Ngọc Thanh¹,
Hoàng Thế Tiến², Võ Lê Thủy Tiên³, Đinh Thị Thắm⁴

¹Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế;

²Ủy ban nhân dân phường Phước Vĩnh, thành phố Huế;

³Công ty cổ phần Apec Land Huế; ⁴Trường Cao đẳng cộng đồng Bình Thuận

Liên hệ email: duongthithuha@huaf.edu.vn

TÓM TẮT

Nghiên cứu này nhằm đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng (QSD) đất của một số dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Từ đó, đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả công tác đấu giá QSD đất tại địa bàn vùng nghiên cứu. Kết quả điều tra, phân tích, xử lý số liệu 4 dự án đấu giá QSD đất trong giai đoạn 2016 - 2017 cho thấy, phiên đấu giá đã đấu thành công 83/83 lô đất, chiếm tỷ lệ 100%; mức giá trúng đấu giá có xu hướng tăng từ 1,63 lần đến 2,27 lần so với mức giá khởi điểm; mức giá sau khi trúng đấu giá có sự khác biệt và chênh lệch giữa các lô và cụm lô. Bên cạnh những tác động tích cực, công tác đấu giá cũng tồn tại một số hạn chế như: trình tự thủ tục hành chính còn phức tạp; công tác quảng cáo của các dự án chưa hiệu quả; vẫn tồn tại tình trạng đầu cơ đất đai; tình trạng tự điều chỉnh quy hoạch và xây dựng không đúng quy hoạch; lấn, chiếm đất, làm giảm phần diện tích đất công cộng sau khi trúng đấu giá và còn tồn tại tình trạng thông thầu.

Từ khóa: dự án, đấu giá, quy hoạch, quyền sử dụng đất.

Nhận bài: 29/03/2018

Hoàn thành phản biện: 17/05/2018

Chấp nhận bài: 30/05/2018

1. MỞ ĐẦU

Đấu giá QSD đất trong hoạt động giao đất, cho thuê đất là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước. Khác với giao đất, cho thuê đất theo cách thức thông thường, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia đấu giá công khai với những tổ chức, cá nhân khác và đối tượng trả giá cao nhất sẽ là chủ thể được nhận QSD đất.

Việc giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức bán đấu giá là một trong những chủ trương, định hướng trong chính sách, pháp luật về đất đai. Nội dung này góp phần nâng cao công tác quản lý nhà nước về đất đai, giảm tình trạng đầu cơ đất đai, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ thể tham gia đấu giá và huy động tối đa nguồn vốn cho ngân sách.

Công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế được thực hiện trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai 2013 và Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 18/03/2016 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy chế đấu giá QSD đất ở do Nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Theo số liệu thống kê năm 2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế đã tiếp nhận 50 hồ sơ đấu giá đất ở với 3.230 lô, tổng diện tích là 53,4 ha. Trong đó, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã phê duyệt 42 hồ sơ với 2.822 lô, tổng diện tích là 51,4 ha. Tổng số tiền thu được từ đấu giá QSD đất trong năm 2016 là 666,0 tỷ đồng, đạt 122% so với kế hoạch của UBND tỉnh. Bên cạnh những mặt tích cực, công tác đấu giá QSD đất tại vùng nghiên cứu còn tồn tại một số bất cập như: thủ tục hành chính phức tạp; hoạt động công khai và quảng cáo dự án; tình trạng đầu

ơ đất đai; thời hạn thanh toán nghĩa vụ tài chính và xây dựng đối với các dự án phát triển nhà ở; cơ hội tham gia đấu giá của những người có thu nhập thấp. Từ những vấn đề trên, nghiên cứu công tác đấu giá QSD đất của một số dự án trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2016 - 2017 là việc làm cần thiết và có ý nghĩa về mặt thực tiễn.

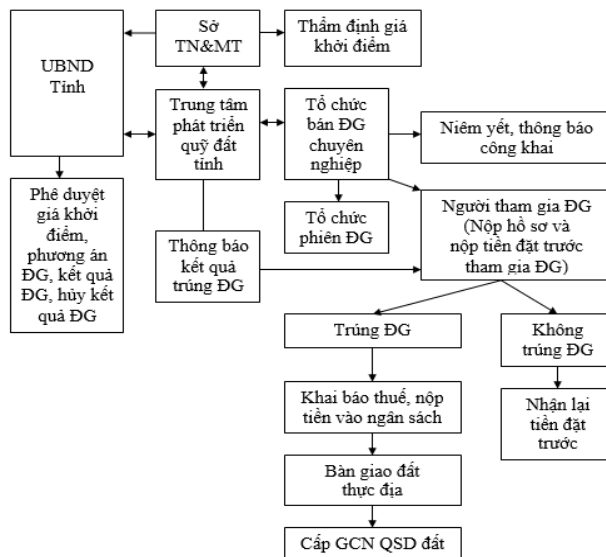
2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Để thực hiện nghiên cứu này, nhóm tác giả đã tiến hành thực hiện phương pháp điều tra, thu thập số liệu, bao gồm: điều tra, thu thập số liệu thứ cấp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội và tình hình thực hiện công tác đấu giá QSD đất của 4 dự án trong giai đoạn 2016 - 2017; điều tra thu thập số liệu sơ cấp thông qua phỏng vấn 50 người dân có tham gia đấu giá theo hình thức lựa chọn ngẫu nhiên bằng phiếu điều tra về tình hình thực hiện đấu giá QSD đất, bao gồm các vấn đề như sau: i) Cách tiếp cận và mức độ công khai thông tin; ii) Mức phí và lệ phí; iii) Hình thức, nội quy tham gia đấu giá; iv) Thủ tục hành chính sau đấu giá. Ngoài ra, nhóm tác giả tiến hành phỏng vấn 5 cán bộ chuyên môn của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế về thuận lợi, khó khăn và giải pháp bằng phiếu điều tra nhằm nắm được thực trạng tình hình thực hiện công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn vùng nghiên cứu. Dựa trên những tài liệu, số liệu thu thập được, nhóm tác giả tiến hành so sánh, tổng hợp, thống kê và phân tích trên phần mềm Excel.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất

Quy trình đấu giá QSD đất tại địa bàn vùng nghiên cứu được thực hiện trên cơ sở các quy định của Luật Đất đai năm 2013; Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Quyết định số 20/2016/QĐ-UBND ngày 18/3/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy chế đấu giá QSD đất ở do Nhà nước quản lý để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất áp dụng trên địa bàn tỉnh.

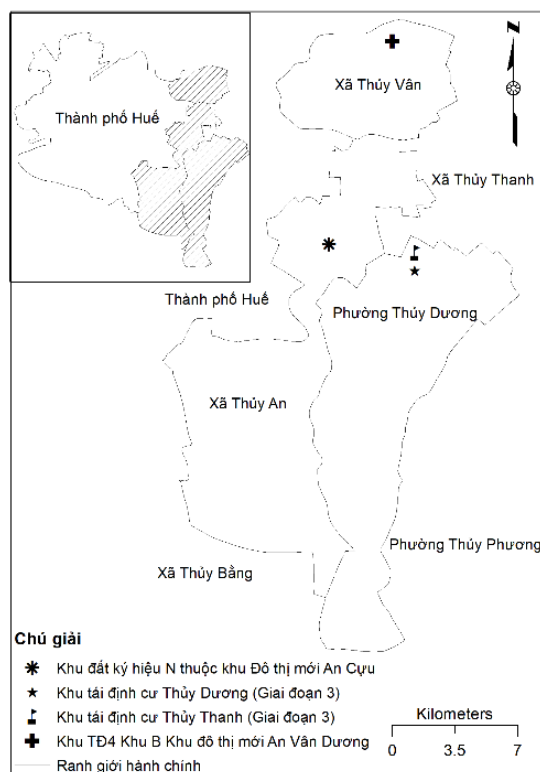


Hình 1. Quy trình đấu giá QSD đất theo Quyết định 20/2016/QĐ-UBND.

(Nguồn: Quyết định 20/2016/QĐ-UBND và Trung tâm Phát triển quỹ đất)

3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án tại vùng nghiên cứu

Trong phạm vi nghiên cứu này, tác giả tiến hành đánh giá thực trạng công tác đấu giá QSD đất của 4 dự án đấu giá QSD đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế, cụ thể tại Hình 2.



Hình 2. Sơ đồ vị trí các dự án đấu giá quyền sử dụng đất

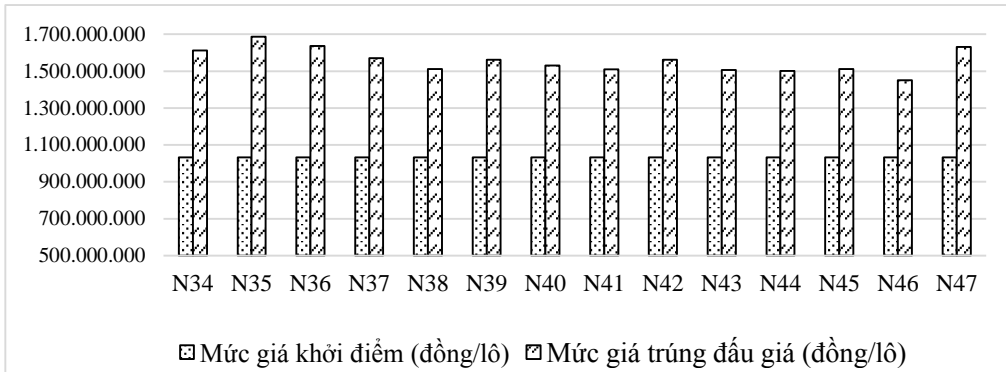
(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)

3.2.1. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất có ký hiệu N thuộc Khu Đô thị mới An Cựu

Khu Đô thị An Cựu là dự án đô thị kiểu mẫu theo mô hình của Khu Đô thị Phú Mỹ Hưng do Công ty Cổ phần Đầu tư IMG Huế thực hiện. Khu đất có ký hiệu N thuộc Khu đô thị mới An Cựu được Trung tâm Phát triển quỹ đất - Sở Tài nguyên và Môi trường cùng với Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ đấu giá Chuỗi Giá Trị tổ chức phiên đấu giá vào ngày 22/07/2016. Quy mô dự án có tổng diện tích 1.764,0 m² với 14 lô đất từ N34 đến N47, có vị trí 1 mặt đường quy hoạch 11,5m. Các lô đất này được sử dụng vào mục đích đất ở với mức giá cụ thể là 8.200.000 đồng/m², mức thu phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng/lần/lô, mức thu tiền đặt trước 155.000.000 đồng/lô và bước giá 50.000.000 đồng/lô kể từ vòng thứ 2.

Số liệu Hình 3 cho thấy, phiên đấu giá ngày 22/07/2016 đã đấu giá thành công 14/14 lô đất, chiếm tỷ lệ 100%, tổng số tiền thu được là 21.780.000.000 đồng vào ngân sách nhà nước, tăng 1,5 lần so với giá khởi điểm và tăng thu ngân sách là 7.315.200.000 đồng. Mức giá trúng đấu giá cao nhất và thấp nhất tương ứng với lô N35 và N46 lần lượt là 1.686.500.000 (tương đương với 13.384.921 đồng/m², tức tăng 1,63 lần so với mức giá cụ thể) và 1.450.000.000 (tương đương với 11.507.937 đồng/m², tức tăng 1,40 lần so với mức giá cụ thể). Sự chênh lệch giữa hai mức giá khá lớn, dao động từ 416.800.000 đồng đến 653.300.000 đồng.

Mức giá trúng đấu giá bình quân và mức giá chênh lệch bình quân lần lượt là 1.555.714.857 đồng và 522.514.286 đồng.

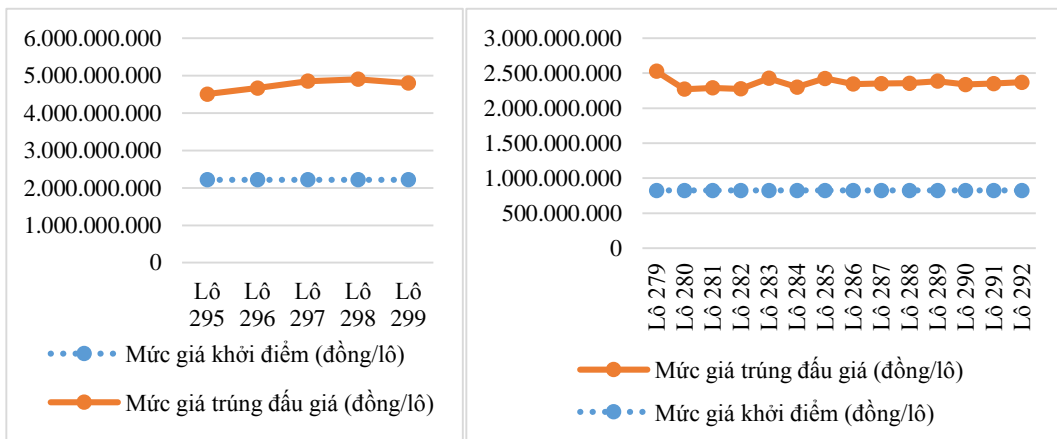


Hình 3. Kết quả đấu giá QSD đất dự án Khu đất có ký hiệu N - Khu đô thị mới An Cựu

(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)

3.2.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu tái định cư Thủy Dương (Giai đoạn 3 - Đợt 1)

Dự án đấu giá QSD đất 19 lô đất, trong đó có 05 lô đất thuộc Cụm lô ODV-01 (từ 295 đến 299) và 14 lô đất thuộc Cụm lô LK-E (từ 279 đến 292) tại Khu tái định cư Thủy Dương giai đoạn 3 (đợt 1) được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành ngày 08/8/2017. Quy mô dự án có tổng diện tích là 3.639,0 m² với 19 lô đất, được sử dụng và mục đích đất ở. Trong đó, cụm lô ODV-01 có giá 7.200.000 đồng/m² và cụm lô LK-E có giá 5.500.000 đồng/m², vị trí 1 mặt đường quy hoạch 12 m. Mức thu phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng/lô, mức thu tiền đặt trước ở cụm lô ODV-01 là 332.400.000 đồng/lô và cụm lô LK-E là 123.700.000 đồng/lô. Bước giá ở cụm lô ODV-01 là 100.000.000 đồng/lô đất kể từ vòng đấu thứ 2 và cụm lô LK-E là 40.000.000 đồng/lô đất kể từ vòng đấu thứ 2.



Hình 4. Kết quả đấu giá QSD đất dự án Khu tái định cư Thủy Dương giai đoạn 3

(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)

Số liệu Hình 4 cho thấy, phiên đấu giá ngày 08/8/2017 đã đấu giá thành công 19/19 lô đất, chiếm tỷ lệ 100%, tổng số tiền thu được là 45.178.800.000 đồng vào ngân sách, tăng 2,0 lần so với tổng giá khởi điểm và tăng nguồn thu ngân sách là 22.630.800.000 đồng. Mức giá sau khi trúng đấu giá có sự khác biệt và chênh lệch lớn giữa hai cụm lô, mức giá trúng đấu giá

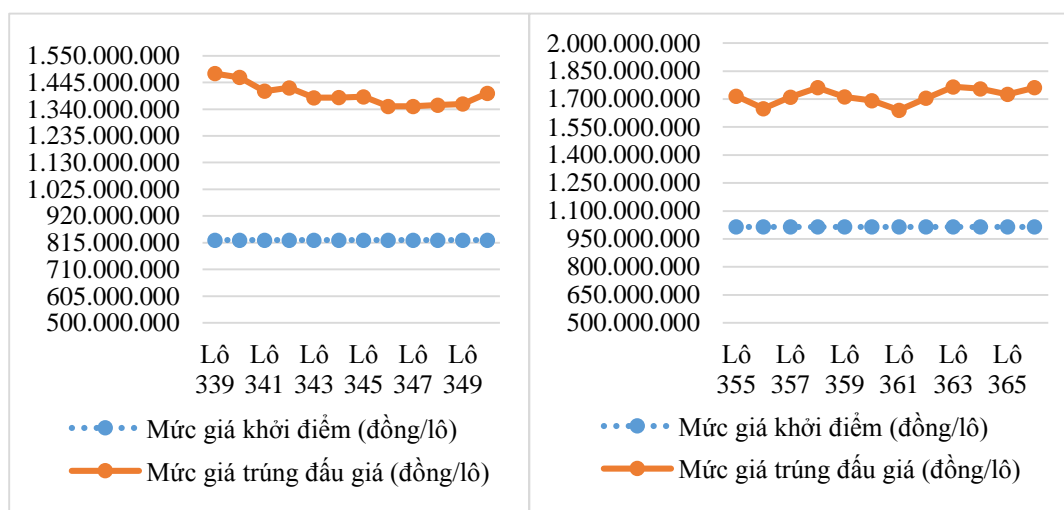
binh quân của hai cụm lô ODV-01 và LK-E lần lượt là 4.744.380.000 đồng/lô và 1.532.635.714 đồng/lô và mức giá chênh lệch bình quân của hai cụm lô là 2.528.220.000 đồng và 707.635.714 đồng. Cụ thể như sau:

Cụm lô ODV-01 có mức trúng đấu giá cao nhất là lô 298 với giá trúng là 4.900.000.000 đồng (tương đương với 15.919.428 đồng/m², tức tăng 2,21 lần so với mức giá cụ thể); mức trúng đấu giá thấp nhất là lô 295 với giá trúng là 4.505.000.000 đồng (tương đương với 14.636.127 đồng/m², tức tăng 2,02 lần so với mức giá cụ thể). Các lô còn lại mức giá trúng dao động từ 4.666.700.000 đồng đến 4.851.200.000 đồng, giá m²/lô dao động từ 15.161.486 đồng đến 15.760.884 đồng. Nguyên nhân chính là do cụm lô ODV-01 là khu ở kết hợp dịch vụ có diện tích lớn với 307,8m² và thị hiếu của khách hàng do đó mức giá khởi điểm và mức giá trúng đấu giá của cụm lô này cao hơn nhiều so với cụm lô LK-E và các khu khác.

Cụm lô LK-E là khu ở liền kề với diện tích 150,0 m²/lô, có mức trúng đấu giá cao nhất là lô 279 với giá trúng là 1.700.900.000 đồng (tương đương với 11.339.333 đồng/m², tức tăng 2,06 lần so với mức giá cụ thể); mức trúng đấu giá thấp nhất là lô 280 với giá trúng là 1.445.000.000 đồng (tương đương với 9.633.333 đồng/m², tức tăng 1,75 lần so với mức giá cụ thể). Các lô còn lại mức giá trúng dao động từ 1.450.700.000 đồng đến 1.600.500.000 đồng, giá m²/lô dao động từ 9.671.333 đồng đến 10.670.000 đồng.

3.2.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất Khu tái định cư Thủy Thanh (Giai đoạn 3 - Đợt 1)

Dự án đấu giá QSD đất 24 lô đất, gồm 12 lô đất với diện tích 150 m²/lô (từ 339 đến 350) và 12 lô đất với diện tích 153,75 m²/lô (từ 355 đến 366) tại Khu tái định cư Thủy Thanh giai đoạn 3 - đợt 1, phường Thủy Dương và xã Thủy Thanh, thị xã Hương Thủy. Dự án này được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành ngày 8/8/2017. Quy mô dự án có tổng diện tích là 3.645,0 m², vị trí 1, mặt đường 12m và 18,5m được sử dụng vào mục đích đất ở. Mức giá cụ thể từ lô 339 đến 350 là 5.500.000 đồng/m² và lô 355 đến 366 là 6.600.000 đồng/m², mức thu phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng/lô. Mức thu tiền đặt trước với diện tích 150 m² là 123.750.000 đồng/lô và diện tích 153,75 m² có mức thu là 152.210.000 đồng/lô. Bước giá là 40.000.000 đồng cho một vòng đấu/lô kể từ vòng đấu thứ 2.



Hình 5. Kết quả đấu giá QSD đất dự án Khu tái định cư Thủy Thanh giai đoạn 3

(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)

Số liệu Hình 5 cho thấy, phiên đấu giá ngày 18/08/2017 đã đấu giá thành công 24/24 lô đất, chiếm tỷ lệ 100%, tổng số tiền thu được là 37.352.900.000 đồng vào ngân sách, tăng 1,69 lần so với tổng giá khởi điểm và tăng nguồn thu ngân sách là 15.275.900.000 đồng. Mức giá sau khi trúng đấu giá có sự khác biệt và chênh lệch ở hai cụm lô, mức giá trúng đấu giá bình quân của hai cụm lô 339-350 và 355-366 lần lượt là 1.396.775.000 đồng/lô và 1.715.966.667 đồng/lô và mức giá chênh lệch bình quân của hai cụm lô là 571.775.000 đồng và 701.216.667 đồng. Cụ thể như sau:

Cụm lô 339 - 350 có mức trúng đấu giá cao nhất là lô 339 với giá trúng là 1.480.000.000 đồng (tương đương với 9.866.667 đồng/m², tức tăng 1,79 lần so với mức giá cụ thể); mức trúng đấu giá thấp nhất là lô 346 và 347 với giá trúng là 1.351.000.000 đồng (tương đương với 9.006.667 đồng/m², tức tăng 1,64 lần so với mức giá cụ thể). Các lô còn lại mức giá trúng dao động từ 1.351.000.000 đồng đến 1.465.000.000 đồng, giá m²/lô dao động từ 9.041.333 đồng đến 9.766.667 đồng.

Cụm lô 355 - 366 có mức trúng đấu giá cao nhất là lô 363 với giá trúng là 1,765,600,000 đồng (tương đương với 11,483,577.24 đồng/m², tức tăng 1,74 lần so với mức giá cụ thể); mức trúng đấu giá thấp nhất là lô 361 với giá trúng là 1,640,000,000 đồng (tương đương với 10,666,666.67 đồng/m², tức tăng 1,62 lần so với mức giá cụ thể). Các lô còn lại mức giá trúng dao động từ 1,648,500,000 đồng đến 1,761,500,000 đồng, giá m²/lô dao động từ 10,721,951.22 đồng đến 11,456,910.57 đồng.

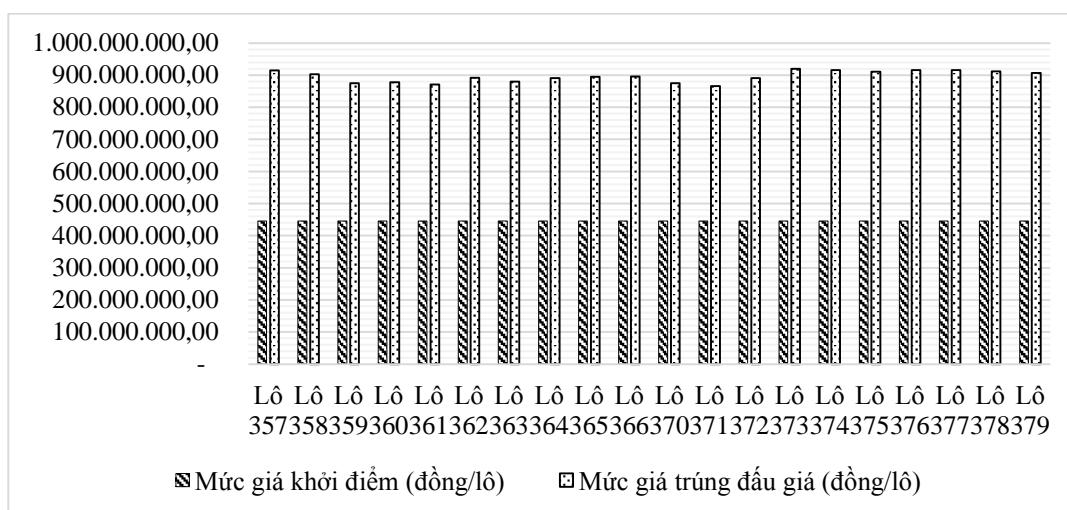
3.2.4. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đô thị mới An Vân Dương TĐ4-B

Dự án đấu giá QSD đất 26 lô đất tại Khu đô thị mới Thủy Vân, xã Thủy Vân, huyện Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thừa Thiên Huế tiến hành ngày 16/11/2017. Quy mô dự án như có tổng diện tích là 4.477,9 m², được sử dụng vào mục đích đất ở. Mức giá cụ thể ở lô 367 và 369 là 3.500.000 đồng/m²; lô 354, 356, 368 là 3.400.000 đồng/m²; lô 355, từ lô 357 - 366 và từ lô 370 - 379 là 3.300.000 đồng/m². Mức thu phí tham gia đấu giá từ trên 200.000.000 đồng - 500.000.000 đồng là 200.000 đồng/lần/lô; trên 500.000.000 đồng là 500.000 đồng/lần/lô. Mức thu tiền đặt trước là 15% tổng giá trị quyền sử dụng đất tính theo mức giá khởi điểm của lô đất đấu giá. Bước giá dưới 500.000.000 đồng là 25.000.000 đồng tính cho một vòng đấu/lô kể từ vòng đấu thứ 2; trên 500.000.000 đồng là 50.000.000 đồng tính cho một vòng đấu/lô kể từ vòng đấu thứ 2. Kết quả cụ thể được thể hiện tại Bảng 1 và Hình 6.

Bảng 1. Kết quả đấu giá QSD đất dự án Khu đô thị mới An Vân Vương TĐ4-B lô A 354-356 và 367-369

Ký hiệu lô	Diện tích (m ² /lô)	Mức giá (đồng/m ²)	Mức giá khởi điểm (đồng/lô)	Mức giá trúng đấu giá (đồng/lô)	Mức giá chênh lệch (đồng)
354	342,6	3.400.000	1.164.840.000	1.899.000.000	734.160.000
356	308,5	3.400.000	1.048.900.000	1.809.000.000	760.100.000
367	285,9	3.500.000	1.000.650.000	2.270.000.000	1.269.350.000
369	311,8	3.500.000	1.091.300.000	2.609.000.000	1.517.700.000
355	275,4	3.300.000	908.820.000	1.565.000.000	656.180.000
368	253,7	3.400.000	862.580.000	1.876.000.000	1.013.420.000
Tổng			6.077.090.000	12.028.000.000	

(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)



Hình 6. Kết quả đấu giá QSD đất dự án Khu đô thị mới An Vân Vương TĐ4-B lô B 357-366 và 370-379

(Nguồn: Phân tích xử lý số liệu)

Số liệu Bảng 1 và Hình 6 cho thấy, phiên đấu giá ngày 16/11/2017 đã đấu giá thành công 26/26 lô đất, chiếm tỷ lệ 100%, tổng số tiền thu được là 29.952.800.000 đồng vào ngân sách, tăng 2 lần so với tổng giá khởi điểm và tăng nguồn thu ngân sách là 14.965.710.000 đồng. Mức giá sau khi trúng đấu giá có sự khác biệt và chênh lệch ở hai cụm lô, cụ thể:

Cụm lô A 354 - 356 và 367 - 369 có diện tích không đồng nhất và mức giá cụ thể cũng có sự thay đổi giữa các lô. Mức giá trúng đấu giá có xu hướng tăng từ 1,63 lần ở lô 354 đến 2,39 lần ở lô 369 so với giá khởi điểm. Các lô 367 và 368 có diện tích nhỏ hơn so với cụm lô 354 - 356 nhưng lại có mức giá chênh lệch cao hơn, gấp 2,17 - 2,27 lần. Nguyên nhân chính là do số lượng hồ sơ tham gia đấu/lô cao; thị hiếu của khách hàng; hướng của các lô đất; cơ sở hạ tầng khá hoàn thiện; kích thước và vị trí của đường giao thông.

Cụm lô B 354 - 356 và 367 - 369 có diện tích và mức giá cụ thể giống nhau giữa các lô là 135 m² và 3.300.000 đồng. Mức trúng đấu giá bình quân của cụm lô B là 2.004.666.667 đồng/lô và mức giá chênh lệch bình quân là 991.818.333 đồng. Trong đó, lô có mức trúng đấu giá cao nhất là lô 373 với 920.000.000 đồng (tương đương với 6.814.815 đồng/m², tức tăng 2,07 lần so với mức giá cụ thể); mức trúng đấu giá thấp nhất là lô 371 với 866.000.000 đồng (tương đương với 6.414.815 đồng/m², tức tăng 1,94 lần so với mức giá cụ thể). Các lô còn lại mức giá trúng dao động từ 871.000.000 đồng đến 916.000.000 đồng, giá m²/lô dao động từ 6.451.852 đồng đến 6,785,185,19 đồng.

3.3. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực nghiên cứu

* Đối với người tham gia đấu giá QSD đất:

- Về cách tiếp cận và mức độ công khai thông tin: các thông tin về trình tự, thủ tục đấu giá QSD đất phần lớn được người dân tìm hiểu qua người quen và phương tiện thông tin đại chúng, chiếm tỷ lệ 44% và 40%, chỉ có 16% được tiếp cận thông qua Trung tâm Phát triển quỹ đất. Tuy nhiên, có 65% ý kiến cho rằng thông tin cần đa dạng hóa và kéo dài thời gian cung cấp thông tin về các dự án đấu giá QSD đất so với thời gian quy định là 03 ngày/lần kéo dài trong 30 ngày đầu trước khi diễn ra buổi đấu giá.

- Về mức giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt cọc và mức phí tham gia đấu giá: 76% ý kiến cho rằng mức phí và lệ phí này là phù hợp. Tuy nhiên, 12% ý kiến cho rằng phí và lệ phí cao, cần giảm tiền đặt cọc và bước giá.

- Về hình thức, nội quy tham gia đấu giá: 100% ý kiến đánh giá hình thức, nội quy tham gia đấu giá rõ ràng, minh bạch.

- Về thủ tục hành chính sau đấu giá: 100% ý kiến đề nghị cần rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính sau đấu giá, bao gồm: cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bàn giao đất thực địa; các thủ tục liên quan đến việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Về khó khăn: 100% ý kiến cho rằng người sử dụng đất bị động và không thể thương lượng về thời gian nộp nghĩa vụ tài chính và xây dựng nhà ở, cơ sở hạ tầng; nguồn tài chính để thực hiện nghĩa vụ sau đấu giá.

** Đối với cán bộ thực hiện công tác đấu giá QSD đất:*

Công tác đấu giá QSD đất làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước so với hình thức giao đất thông thường, hệ thống cơ sở vật chất hạ tầng được cải thiện và đầu tư xây dựng. Mặt khác, công tác đấu giá QSD đất góp phần giãn dân và tạo ra các khu đô thị hiện đại. Tuy nhiên, cán bộ chuyên môn cũng cho rằng: trình tự thủ tục tính từ khi có chủ trương cho phép đấu giá đến khi thực hiện dự án QSD đất qua nhiều bước và mất thời gian; hoạt động công khai, quảng cáo của các dự án chưa hiệu quả; tình trạng đầu cơ đất đai vẫn diễn ra; tình trạng một số người dân sau khi trúng đấu giá QSD đất đã xây dựng không đúng quy hoạch; lấn, chiếm đất, làm giảm phần diện tích đất công cộng sau khi trúng đấu giá diễn ra phổ biến; không có quy định về công tác kiểm tra năng lực tài chính của những người tham gia đấu giá, do đó có nhiều trường hợp một người tham gia đấu giá nhiều lô đất, đẩy giá đất lên cao; chưa có quy định cụ thể về việc tránh thông thầu (những người tham gia đấu giá liên kết với nhau nhằm áp đặt giá).

3.4. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá QSD đất của một số dự án

Trên cơ sở kết quả nghiên cứu, nhóm tác giả tiến hành đề xuất một số giải pháp góp phần nâng cao công tác đấu giá QSD đất tại khu vực nghiên cứu như sau: i) Rà soát quy trình thực hiện đấu giá QSD đất và bảo mật các thông tin của người tham gia đấu giá nhằm tránh hiện tượng thông thầu; ii) Khi có kế hoạch đấu giá chính thức cần kéo dài và đa dạng hóa hình thức quảng cáo, công khai thông tin của các dự án; iii) Thống nhất quy chế đấu giá của các dự án; iv) Hoàn thiện cơ sở hạ tầng trước khi tiến hành đấu giá; v) Phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhằm kịp thời phát hiện và ngăn chặn các hành vi lấn, chiếm đất công cộng, xây dựng không đúng quy hoạch; vi) Quy hoạch các khu đấu giá đất ở phải có tầm nhìn xa, gắn với quy hoạch tổng thể của tỉnh, hướng tới đô thị văn minh, hiện đại; vii) Thay đổi một số phương thức định giá sàn khi đấu giá để đảm bảo công bằng và mở rộng đối tượng tham gia; viii) Kiến nghị với các cơ quan có liên quan đẩy nhanh tiến độ thực hiện thủ tục hành chính sau đấu giá cho người sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Thị trường đất đai trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế đang trong giai đoạn phát triển và định hướng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội đang có xu hướng chuyển dịch về khu vực phía đông nam, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư và người dân. Đồng thời, các khu vực đất nền gần địa điểm trung tâm hành chính mới của thành phố Huế góp phần đẩy mạnh và phát triển các dự án tại các khu vực như: huyện Phú Vang, thị

xã Hương Thủy. Do đó, công tác đấu giá QSD đất của các dự án tại các khu vực này đạt được nhiều kết quả nhất định.

Kết quả nghiên cứu cho thấy, công tác đấu giá QSD đất làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước so với hình thức giao đất thông thường, hệ thống cơ sở vật chất hạ tầng được cải thiện và đầu tư xây dựng. Mặt khác, công tác đấu giá QSD đất góp phần giãn dân và tạo ra các khu đô thị hiện đại. Các phiên đấu giá được tổ chức và tỉ lệ đấu giá thành công là 100%; mức giá trúng đấu giá có xu hướng tăng từ 1,63 lần đến 2,27 lần so với mức giá khởi điểm; mức giá sau khi trúng đấu giá có sự khác biệt và chênh lệch ở các lô và cụm lô.

Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực, công tác đấu giá cũng tồn tại một số hạn chế, bao gồm: trình tự thủ tục phức tạp; hoạt động công khai, quảng cáo các dự án chưa hiệu quả; tình trạng đầu cơ đất đai; tình trạng tự điều chỉnh quy hoạch và xây dựng không đúng quy hoạch; lấn, chiếm đất, làm giảm phần diện tích đất công cộng sau khi trúng đấu giá; tồn tại tình trạng thông thầu.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Dương Thị Thu Hà, & Lê Ngọc Phương Quý. (2018). *Dương Thị Thu Hà, Lê Ngọc Phương Quý, (2018). Bài giảng Quản lý hành chính về đất đai*. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Đình Văn Hải, & Vũ Sỹ Cường. (2014). *Giáo trình Quy hoạch và Quản lý đất đai*. Hà Nội: NXB Tài chính.
- Nguyễn Ngọc Điện. (2013). Đấu giá quyền sử dụng đất và kiến nghị cụ thể đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai. *Tạp chí Nghiên cứu lập pháp*, 14, 20-25.
- Nguyễn Thị Nhật Linh, & Lê Hữu Ngọc Thanh. (2018). *Bài giảng Bồi thường giải phóng mặt bằng*. Trường Đại học Nông Lâm, Đại học Huế.
- Vũ Văn Phúc. (2013). *Những vấn đề về sở hữu, quản lý và sử dụng đất đai trong giai đoạn hiện nay*. NXB Chính trị - Quốc gia.

RESEARCH ON THE STATUS OF AUCTIONING LAND USE RIGHTS OF SOME PROJECTS IN THUA THIEN HUE PROVINCE

**Duong Thi Thu Ha¹, Nguyen Thi Nhat Linh¹, Le Huu Ngoc Thanh¹,
Hoang The Tien², Vo Le Thuy Tien³, Dinh Thi Tham⁴**

¹Hue University – University of Agriculture and Forestry;

²People's Committee of Phuoc Vinh Ward, Hue City;

³Apec Land Hue Joint Stock Company; ⁴Binh Thuan Community College

Contact email: duongthithuha@huaf.edu.vn

ABSTRACT

This study aims to assess the current situation of auctioning land use rights of some projects in Thua Thien Hue province, from that proposes the solutions to improve the effectiveness of auctioning land use rights in the study area. The survey results, analysis and data processing of 4 land use rights auction projects in the period 2016-2017 showed that the auction was successful 83/83 land plots, accounting for 100%; the winning prices of the land use right value auctions tends to increase from 1.63 times to 2.27 times the starting price; the winning prices of the land use right value auctions is different and the difference in land plots and blocks. In addition to the positive effects, the auction of land use rights also has some limitations, including: administrative procedures remain a big barrier to auction on land use rights; advertisement service of auction on land use rights of some project have not achieved high efficiency; the status of land speculation, individual investors buy houses and land not for the purpose of accommodation or rental but with the intention of quickly reselling them for profit; violating regulations on construction planning and land use plannings and/or plans already publicized; encroaching upon land, using land not for the right purposes; the investors held a majority of transactions in the market, making land and house prices increase and reducing supply for people seeking to buy homes to live in.

Key words: Project, auction, planning, land use right.

Received: 29th March 2018

Reviewed: 17th May 2018

Accepted: 30th May 2018