

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Thị Thu Hoài

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Đấu giá quyền sử dụng đất là công tác nhằm huy động nguồn lực đất đai vào quá trình phát triển đất nước. Đây là hình thức đóng góp quan trọng trong việc tạo lập sự ổn định, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất; làm cơ sở để Nhà nước và xã hội xác định được giá trị thực của đất; giúp cho Nhà nước huy động được tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn để đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, việc đấu giá quyền sử dụng đất cũng còn gặp không ít khó khăn về quy trình, thủ tục thực hiện và còn một số tồn tại trong xác định giá sàn của các thửa đất, tình trạng đầu cơ đất trong đấu giá vẫn còn xảy ra. Mặt khác, công tác quản lý sử dụng đất sau đấu giá chưa chặt chẽ dẫn đến chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng của người trúng đấu giá, chậm xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng theo quy hoạch chi tiết đã phê duyệt. Xuất phát từ thực tế đó bài báo đề cập đến thực trạng và nâng cao hiệu quả tính công khai và minh bạch trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. Từ đó đưa ra được các giải pháp phù hợp cho công tác này.

Từ khóa: Đấu giá quyền sử dụng đất; Người trúng đấu giá; Hiệu quả

Abstract

Current status of auction of land use rights in Ha Dong district, Hanoi city

Auction of land use rights play a part in mobilizing land resources for the national development. This activity aims to form stability and transparency in land allocation and land lease; serving as a basis for the State and society to determine the real value of land. This activity also assists the State in mobilizing maximum revenue sources for the national budget, increasing capital for infrastructure investment as well as socio-economic development. However, the auction of land use rights still faces many difficulties in the process and procedures of implementation and there are some shortcomings in determining the minimum price of the land plots. The situation of land speculation in the auction still happens. The management of land use after the auction still has limitation, which leads to the delay in land use of the auction winner, construction of infrastructure and public areas as indicated in the approved plan. Thus, this paper presents the current situation and the efficiency of openness and clearness in the auction of land use rights in Ha Dong district, Hanoi city. Solutions for improving land use right auction were also proposed.

Keywords: Land use right auction; Auction winner; Efficiency.

1. Đặt vấn đề

Quận Hà Đông với diện tích tự nhiên là 4.963,77 ha trong đó đất phi nông nghiệp chiếm 60,91%; còn lại là đất nông nghiệp và đất chưa sử dụng. Tuy là một quận mới nhưng Hà Đông có tốc độ đô

thị hóa nhanh, nhu cầu hoàn thiện cơ sở hạ tầng và nhu cầu đất ở cho người dân trong những năm vừa qua tăng mạnh gây áp lực lớn đối với quỹ đất đai và thị trường quyền sử dụng đất (QSDĐ). Nhằm góp phần giải quyết những áp lực này, Ủy

Nghiên cứu

ban nhân dân quận Hà Đông đã chủ động báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân thành phố cho thực hiện công tác đấu giá QSDĐ để tạo nguồn kinh phí phục vụ cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng đồng thời góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn, nhất là việc sử dụng hiệu quả quỹ đất. UBND quận đã giao đất cho 1.870 trường hợp, tương ứng 1.052 thửa đất (thuộc các phường Dương Nội, Yên nghĩa, Đồng Mai, Kiến Hưng, Phú Lương, Hà Cầu) nâng tổng kết quả giao đất đến nay 18.166 trường hợp, tương ứng 13.241 thửa đất, diện tích 66,69ha (đạt 66,65% so với nhu cầu diện tích phải giao). Với tốc độ tăng trưởng như hiện nay của quận, để đáp ứng như cầu sử dụng đất cho người dân trên địa bàn quận, trong khoảng thời gian từ 2017 - 2020, quận đã tiến hành công tác đấu giá quyền sử dụng đất và đạt được những hiệu quả đáng kể.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Trong giai đoạn 2017 - 2019, trên địa bàn quận Hà Đông đã tổ chức đấu giá 25 dự án của 17 phường. Các dự án được chọn phân tích, đánh giá theo các chỉ tiêu: Vị trí khu đất, diện tích, mức chênh lệch giữa giá sàn và giá trúng đấu giá, mức chênh lệch giữa giá sàn và giá Nhà nước quy định. Trên cơ sở các tiêu chí đã xây dựng, bài báo lựa chọn nghiên cứu 2 dự án sau: Dự án đấu giá QSDĐ tại khu đấu giá QSDĐ xứ Đồng Bo, Đồng Chúc, Cửa Cầu, Đồng Men (khu B) phường Phú Lương (35 lô); Dự án đấu giá QSDĐ tại Đa sỹ phường Kiến Hưng quận Hà Đông (35 lô). Lý do lựa chọn 2 dự án trên: Dự án quy mô có số lô đất nhiều nhất, trên 30 lô đất 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 QSDĐ của quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2.2. Phương pháp điều tra, thu thập tài liệu, số liệu thứ cấp

Điều tra thu thập số liệu về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; số liệu về tài nguyên đất đai, bản đồ hiện trạng và bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tình hình quản lý đất đai và các số liệu có liên quan đến sử dụng đất khác; số liệu về tình hình đấu giá QSDĐ tại địa bàn nghiên cứu; số liệu, tài liệu về tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSDĐ.

2.3. Điều tra, thu thập số liệu sơ cấp

Sử dụng phiếu điều tra phỏng vấn trực tiếp chính quyền và các đối tượng sử dụng đất có liên quan đến đấu giá QSDĐ tại 2 dự án nghiên cứu. Số phiếu điều tra khảo sát chính quyền: 24 phiếu/1 dự án; Phiếu khảo sát các đối tượng sử dụng đất: 30 phiếu/1 dự án. Sử dụng 4 hoặc 5 mức đánh giá để xác định sự hài lòng trong công tác đấu giá QSDĐ tại 2 dự án nghiên cứu tùy theo chỉ tiêu lựa chọn. Từ đó đánh giá tính công khai, minh bạch trong đấu giá QSDĐ. Sử dụng phương pháp quan sát để đánh giá trực tiếp mức độ công khai, minh bạch trong quản lý đất đai trên các trang thông tin điện tử và cung cấp thông tin tại chỗ.

2.4. Phương pháp thống kê, so sánh

Dựa vào những tài liệu, số liệu thứ cấp thu được từ các phòng ban để phân tích chọn lọc các tài liệu, số liệu phù hợp. Sau đó tiến hành xử lý các số liệu, tài liệu đã thu thập được; thống kê, so sánh một số chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể trong cơ cấu sử dụng đất đã thực hiện. Để đánh giá việc thực hiện phương án đấu giá QSDĐ theo công trình, dự án đã sử dụng số liệu sơ cấp để so sánh các chỉ tiêu như: quy mô, diện tích; thời gian thực hiện; vị trí công trình, dự án,...

2.5. Phương pháp phân tích tổng hợp, xử lý số liệu

Các số liệu thu thập được phân tích, xử lý với sự hỗ trợ của phần mềm vi tính Excel và Word. Đây là phương pháp xem xét về mặt bản chất, trong đó bao gồm sự kết hợp của các yếu tố định tính với định lượng, các vấn đề vĩ mô và vi mô cũng như sự xác định cân bằng tương đối trong phân tích, mô tả, so sánh và đánh giá quy trình, hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ.

3. Kết quả nghiên cứu và thảo luận

3.1. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông

Theo số liệu thống kê đất đai năm 2019 tổng diện tích tự nhiên của quận Hà Đông là ha được thể hiện cụ thể trong Bảng 1.

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất năm 2019

TT	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mã	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Tổng diện tích tự nhiên		4.963,77	100,00
1	Đất nông nghiệp	NNP	1.292,81	26,05
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	3.023,67	60,91
3	Đất chưa sử dụng	CSD	647,29	13,04

Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường

3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông giai đoạn 2017 - 2019

3.2.1. Đối tượng tham gia đấu giá và người có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Theo quy định tại Điều 7 quyết định số 04/2017/QĐ - UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định về Đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Trường hợp người tham gia đấu giá cùng một thửa đất: Cá nhân không có quan hệ huyết thống là bố, mẹ, con và anh chị em ruột; không có quan hệ hôn nhân là vợ, chồng. Các tổ chức tham gia đấu giá cùng thì phải độc lập về tài chính, không cùng một tổng công ty hoặc công ty mẹ và công ty con; trường hợp doanh nghiệp liên doanh tham gia đấu giá thì các bên góp vốn trong liên doanh không được tham gia đấu giá.

Đối tượng tham gia đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

3.2.2. Quy định về giá khởi điểm và bước giá

Căn cứ theo Văn bản số 5267/PTQĐ ngày 30/11/2018 của chi nhánh phát triển quỹ đất Hà Đông về việc công nhận kết quả trúng đấu giá QSDĐ tại 2 dự án đấu giá trên địa bàn quận

Về giá khởi điểm: Giá khởi điểm làm căn cứ đấu giá QSDĐ đối với 35 thửa đất tại phiên đấu giá ngày 09/5/2018 là 21.600.000 đồng/m² đến 27.300.000 đồng/m²

Bước giá: UBND quận Hà Đông quy định bước giá chung cho tất cả các thửa đất là 100.000 đồng/m² cho một bước giá (Một trăm nghìn đồng).

3.2.3. Tổ chức đấu giá

Được quy định tại Điều 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, quyết định số 04/2017/QĐ - UBND ngày 24 tháng 02 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định về đấu giá QSDĐ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. Phiên đấu giá được tổ chức theo hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp 01 vòng, công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu hoặc trước khi hết thời gian quy định nếu toàn bộ người tham gia đấu giá bỏ phiếu đấu giá vào hòm phiếu.

Nghiên cứu

3.3. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông

Bảng 2. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Đơn vị thẩm tra, thẩm định (phối hợp)	Cơ quan phê duyệt
1	Lập Kế hoạch đấu giá hàng năm (Điều 9, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm phát triển quỹ đất (PTQĐ)		UBND quận
2	Phê duyệt phương án đấu giá (Điều 10, Quyết định số, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Phòng TN&MT	UBND quận
3	Xác định giá khởi điểm (Điều 11, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	UBND quận (Trung tâm PTQĐ soạn tờ trình)	Sở Tài nguyên & Môi trường	UBND thành phố
4	Thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá chuyên nghiệp (Điều 12, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Trung tâm PT quỹ đất	UBND quận
5	Thông báo công khai mời tham gia đấu giá (Điều 13, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Đơn vị tổ chức đấu giá chuyên nghiệp	Trung tâm PT quỹ đất kiểm tra, lưu hồ sơ thông báo công khai vào dự án	
6	Bán hồ sơ, thu hồ sơ, thu tiền đặt trước	Đơn vị tổ chức đấu giá chuyên nghiệp	Trung tâm PTQĐ phối hợp thực hiện	
7	Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện (Điều 15, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Đơn vị tổ chức đấu giá chuyên nghiệp	
8	Tổ chức phiên đấu giá	Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp	Trung tâm PT quỹ đất	UBND quận
9	Trả lại tiền đặt trước (Điều 15, Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012): Quy định chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu kết thúc.	Trung tâm PTQĐ	Ngân hàng (nếu có)	
10	Phê duyệt kết quả trúng đấu giá (Điều 17, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Phòng TN&MT	UBND quận
11	Thu tiền trúng đấu giá và lệ phí trước bạ (Điều 19, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017): Thời gian thu tiền 20 ngày, kể từ ngày thông báo	Trung tâm PTQĐ	Chi cục thuế ra Thông báo nộp phí trước bạ	
12	Hủy kết quả, tịch thu tiền đặt trước đối với trường hợp không nộp hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá (Điều 20, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Phòng TN&MT	UBND quận

STT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Đơn vị thẩm tra, thẩm định (phối hợp)	Cơ quan phê duyệt
13	Giao đất tại thực địa, trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Điều 21, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 24/2/2017)	Trung tâm PTQĐ	Phòng TN&MT	UBND quận

3.4. Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại 2 dự án nghiên cứu trên địa bàn quận Hà Đông

3.4.1. Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án đấu giá quyền sử dụng đất phường Phú Lương

Bảng 3. Kết quả dự án đấu giá quyền sử dụng đất phường Phú Lương

STT	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá KB (nghìn đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá (nghìn đồng/m ²)	Số tiền ước thu (nghìn đồng)	Số tiền trúng đấu giá (nghìn đồng)	Mức chênh lệch (lần)
1	NO07-LK01	50,0	21.600	30.500	1.080.000	1.525.000	1,41
2	NO07-LK02	50,0	21.600	29.800	1.080.000	1.490.000	1,38
3	NO07-LK03	50,0	21.600	29.800	1.080.000	1.490.000	1,38
4	NO07-LK04	50,0	21.600	29.800	1.080.000	1.490.000	1,38
5	NO07-LK05	50,0	21.600	29.200	1.080.000	1.460.000	1,35
6	NO07-LK06	50,0	21.600	29.700	1.080.000	1.485.000	1,38
7	NO07-LK07	50,0	21.600	29.300	1.080.000	1.465.000	1,36
8	NO07-LK08	50,0	21.600	29.500	1.080.000	1.475.000	1,37
9	NO07-LK09	50,0	21.600	30.300	1.080.000	1.515.000	1,40
10	NO07-LK010	50,0	21.600	30.100	1.080.000	1.505.000	1,39
11	NO07-LK011	50,0	21.600	29.100	1.080.000	1.455.000	1,35
12	NO07-LK014	50,0	21.600	30.500	1.080.000	1.525.000	1,41
13	NO07-LK16	83,8	27.300	53.100	2.287.740	4.449.780	1,95
14	NO07-LK17	50,0	27.300	53.100	1.365.000	2.655.000	1,95
15	NO07-LK18	50,0	27.300	50.200	1.365.000	2.510.000	1,84
16	NO07-LK19	50,0	27.300	50.200	1.365.000	2.510.000	1,84
17	NO07-LK20	50,0	27.300	48.500	1.365.000	2.425.000	1,78
18	NO07-LK21	50,0	27.300	49.000	1.365.000	2.450.000	1,79
19	NO07-LK22	50,0	27.300	47.500	1.365.000	2.375.000	1,74
20	NO07-LK23	50,0	27.300	47.000	1.365.000	2.350.000	1,72
21	NO07-LK24	50,0	27.300	46.500	1.365.000	2.325.000	1,70
22	NO07-LK25	50,0	27.300	46.100	1.365.000	2.305.000	1,69
23	NO07-LK26	50,0	27.300	45.600	1.365.000	2.280.000	1,67
24	NO07-LK27	50,0	27.300	45.800	1.365.000	2.290.000	1,68
25	NO07-LK28	50,0	27.300	46.000	1.365.000	2.300.000	1,68
26	NO08-LK01	62,0	21.600	33.200	1.339.200	2.058.400	1,54
27	NO08-LK02	50,0	21.600	29.500	1.080.000	1.475.000	1,37
28	NO08-LK03	50,0	21.600	29.100	1.080.000	1.455.000	1,35

Nghiên cứu

29	NO08-LK04	50.0	21.600	28.800	1.080.000	1.440.000	1,33
30	NO08-LK05	50.0	21.600	29.200	1.080.000	1.460.000	1,35
31	NO08-LK06	50.0	21.600	27.200	1.080.000	1.360.000	1,26
32	NO08-LK07	50.0	21.600	27.900	1.080.000	1.395.000	1,29
33	NO08-LK08	50.0	21.600	28.800	1.080.000	1.440.000	1,33
34	NO08-LK10	50.0	21.600	29.200	1.080.000	1.460.000	1,35
35	NO08-LK11	63.0	21.600	32.900	1.360.800	2.072.700	1,52
Tổng		1.808,8			42.967.740	66.720.880	1,57

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông

Từ Bảng 3 cho ta thấy tổng số tiền theo giá khởi điểm thu được 42.967.740.000 đồng và tổng số tiền thu về từ kết quả trúng đấu giá là 66.720.880.000 đồng, mức độ chênh lệch của giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm là 1,57 lần. Bên cạnh đó giá trúng đấu giá dao động từ 27.200.000 đồng/m² đến 53.100.000 đồng/m². Dự án đấu giá phường Phú Lương gồm 35 lô đất với tổng diện tích 1.808,8 m² các lô đất có diện tích từ 50,0 m² đến 83,8 m² nhưng chủ yếu diện tích các lô đất là 50,0 m² chiếm tỷ lệ 91,43% trong khu vực đấu giá. Qua đó cho ta thấy diện tích giống nhau nhưng vị trí khác nhau dẫn đến giá khởi điểm khác nhau và giá trúng đấu giá có mức chênh lệch khác nhau.

Về công tác xác định giá khởi điểm để đấu giá tại dự án cho thấy chưa sát với giá thị trường ở nhiều vị trí khác giá khởi điểm giống nhau. Khoảng cách giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm tại dự án có mức chênh lệch khá cao đặc biệt một số vị trí của dự án có mức chênh lệch là 1,95 lần đó là những lô đất có vị trí gần mặt đường lớn, nằm tại ngã ba các tuyến đường. Sau khi phiên đấu giá kết thúc, 100% người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước. Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận cho các đối tượng trúng đấu giá QSDĐ.

3.4.2. Đánh giá kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án đấu giá quyền sử dụng đất phường Kiến Hưng

Bảng 4. Kết quả dự án đấu giá quyền sử dụng đất phường Kiến Hưng

STT	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá KD (nghìn đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá (nghìn đồng/m ²)	Số tiền ước thu (nghìn đồng)	Số tiền trúng đấu giá (nghìn đồng)	MCL (lần)
1	LK230	54.1	33.200	56.600	1.796.120	3.062.060	1,70
2	LK212	50.0	33.200	44.900	1.660.000	2.245.000	1,35
3	LK321	50.0	33.200	44.200	1.660.000	2.210.000	1,33
4	LK231	54.1	33.200	44.000	1.796.120	2.380.400	1,33
5	LK318	50.0	33.200	43.800	1.660.000	2.190.000	1,32
6	LK216	50.0	33.200	43.800	1.660.000	2.190.000	1,32
7	LK213	50.0	33.200	43.600	1.660.000	2.180.000	1,31
8	LK229	50.0	33.200	43.600	1.660.000	2.180.000	1,31
9	LK304	50.0	33.200	43.600	1.660.000	2.180.000	1,31
10	LK305	50.0	33.200	43.600	1.660.000	2.180.000	1,31
11	LK312	50.0	33.200	43.200	1.660.000	2.160.000	1,30

12	LK317	50.0	33.200	43.200	1.660.000	2.160.000	1,30
13	LK303	49.1	33.200	43.100	1.630.120	2.116.210	1,30
14	LK309	50.0	33.200	43.000	1.660.000	2.150.000	1,30
15	LK228	50.0	33.200	43.000	1.660.000	2.150.000	1,30
16	LK311	50.0	33.200	42.800	1.660.000	2.140.000	1,29
17	LK310	50.0	33.200	42.500	1.660.000	2.125.000	1,28
18	LK308	50.0	33.200	42.300	1.660.000	2.115.000	1,27
19	LK313	50.0	33.200	42.300	1.660.000	2.115.000	1,27
20	LK222	50.0	33.200	42.200	1.660.000	2.110.000	1,27
21	LK223	50.0	33.200	42.100	1.660.000	2.105.000	1,27
22	LK315	50.0	33.200	42.000	1.660.000	2.100.000	1,27
23	LK215	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
24	LK217	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
25	LK220	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
26	LK316	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
27	LK221	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
28	LK367	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
29	LK227	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
30	LK306	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
31	LK307	50.0	33.200	41.800	1.660.000	2.090.000	1,26
32	LK214	50.0	33.200	41.700	1.660.000	2.085.000	1,26
33	LK218	50.0	33.200	41.700	1.660.000	2.085.000	1,26
34	LK219	50.0	33.200	41.700	1.660.000	2.085.000	1,26
35	LK226	50.0	33.200	41.700	1.660.000	2.085.000	1,26
Tổng		1.757,5			58.342.360	75.693.670	1,30

Nguồn: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông

Dự án đấu giá phường Kiến Hưng gồm 35 lô đất có tổng diện tích 1.757,5 m², diện tích các lô đất đấu giá từ 49,1 m² đến 54,1 m² nhưng chủ yếu diện tích các lô đất là 50,0 m² chiếm 91,43% của dự án. Giá trúng đấu giá dao động từ 41.700.000 đồng đến 56.600.000 đồng. Tổng kinh phí theo giá khởi điểm thu được 58.342.360.000 đồng và tổng kinh phí thu về từ kết quả trúng đấu giá là 75.693.670.000 đồng, mức độ chênh lệch của giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm là 1,3 lần; như vậy là chưa sát với giá thị trường. Có vị trí mặt đường lớn, mức chênh lệch lên đến 1,7 lần. Đây là mức chênh lệch cao. Tuy nhiên, sau khi phiên đấu giá kết thúc, 100% người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng

đất vào ngân sách Nhà nước. Cơ quan chức năng có thẩm quyền tiến hành cấp giấy chứng nhận cho các đối tượng trúng đấu giá QSDĐ.

3.4.3. Tổng hợp ý kiến đánh giá của cán bộ, người sử dụng đất về tính công khai, minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất

3.4.3.1. Đánh giá của cán bộ về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

a. Đánh giá của cán bộ về tính công khai, minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất tại 2 dự án nghiên cứu

Qua điều tra thấy ý kiến nhận xét của các cán bộ thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất hiện nay về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ và thông tin dự án đấu

Nghiên cứu

giá đều được công khai, minh bạch theo quy định. Với hình thức công khai minh bạch thông tin để người sử dụng đất có nhu cầu tham gia đấu giá QSDĐ tiếp cận được thông tin. Tại quận Hà Đông các nội dung trong quy trình đấu giá được công khai minh bạch với nhiều thức khác nhau như: Đăng tải trên cổng thông tin điện tử của quận; niêm yết tại trụ sở cơ quan Nhà nước; công khai trên phương tiện thông tin đại chúng; thông qua việc tiếp công dân và họp tổ dân phố hoặc hình thức khác trong đó cán bộ được phỏng vấn đều cho rằng chủ yếu công khai theo hình thức niêm yết tại trụ sở cơ quan Nhà nước với tỉ lệ đánh giá từ 37,50% - 41,67%. Các chỉ tiêu công khai minh bạch cũng được các cán bộ đánh giá từ hài lòng đến rất hài lòng như thông tin về giá khởi điểm công khai minh bạch có tỉ lệ đánh giá hài lòng từ 2 dự án từ 16,67 % - 25,0%; rất hài lòng từ 62,5% - 75,0; thông tin về giá khởi có rất nhiều cán bộ không cho ý kiến đánh giá với tỉ lệ đánh giá tại 2 dự án 25,0% - 29,17%.

b. Đánh giá về giá khởi điểm và bước giá

Theo nhận xét của các cán bộ hiện nay việc quy định bước giá là 100.000 đồng/m² được cán bộ đánh giá là phù hợp tỉ lệ đánh giá của các cán bộ tại 2 dự án từ 58,33% đến 70,83%. Một số cán bộ cho rằng việc xây dựng giá khởi điểm quá cao so với giá thị trường dẫn tới số lượng người tham gia đấu giá tại một số dự án bị hạn chế ý kiến đánh giá tại 2 dự án từ 12,5% đến 16,67%; Trong trường hợp chuyển nhượng lại cho người khác thì giá đất để tính thuế chuyển quyền và thuế trước bạ sẽ bị tính theo giá đấu giá.

3.4.3.2. Đánh giá của người trúng đấu giá

a. Đánh giá của người trúng đấu giá về công khai minh bạch trong đấu giá QSDĐ tại dự án nghiên cứu

Hình thức công khai được sử dụng nhiều hình thức theo quy tại Điều 18 Luật tiếp cận thông tin năm 2016 quy định về hình thức và thời điểm công khai thông tin. Trong các hình thức công khai thông tin, người dân đánh giá cao hình thức công khai thông tin đấu giá QSDĐ niêm yết tại trụ sở cơ quan Nhà nước tỉ lệ hài lòng từ 40,0% đến 43,33% và rất hài lòng đạt từ 20,0% đến 23,33% đối 2 dự án đấu giá QSDĐ tại phường Kiến Hưng và phường Phú Lương. Bên cạnh đó hình thức công khai thông tin qua việc tiếp công dân và họp tổ dân phố cũng được đánh giá cao mức độ hài lòng từ 26,67 % đến 40,0% nhưng chỉ phù hợp với những người ra phường thực hiện thủ tục hành chính.

Trình tự, thủ tục đánh giá QSDĐ và thông tin dự án đấu giá đều được công khai, minh bạch theo quy định với mức độ đánh giá hài lòng đối với trình tự, thủ tục là 50,0% - 53,33% tại 2 dự án nghiên cứu. Bên cạnh cũng có 1 số thành viên tham gia phỏng vấn không tiếp cận được thông tin của dự án khi công khai minh bạch cụ thể là ý kiến không hài lòng là 23,33% đến 26,67%; tại dự án đấu giá QSDĐ tại phường Kiến Hưng có tới 30 ý kiến rất không hài lòng. Vì vậy cần có quy định rõ chính sách pháp luật trong đấu giá QSDĐ, có sự giám sát của công dân trong trình tự thực hiện và minh bạch, công khai thông tin để đấu giá QSDĐ mang tính công bằng, công khai, minh bạch và khách quan.

b. Đánh giá của người trúng đấu giá về khoản lệ phí, giá khởi điểm và bước giá

Qua ý kiến đánh giá của người trúng đấu giá đối với bước giá được cho là quá thấp tỉ lệ đánh giá với chỉ tiêu này từ 40,0% đến 46,67% tại 2 dự án nghiên cứu với bước giá hiện nay UBND quận Hà Đông quy định bước giá chung cho tất cả các thửa đất là 100.000 đồng/m² cho một bước giá. Với ý kiến đánh giá về giá khởi

điểm tại 2 dự án nghiên cứu được cho là phù hợp tỉ lệ từ 33,33% đến 43,33% cũng có 1 số ý kiến cho là quá cao tỉ lệ 13,33% đến 16,67%. Còn đối với phí và lệ phí được đánh giá. Mức phí và lệ phí hiện nay áp dụng tại quận Hà Đông được người dân đánh giá là phù hợp với tỉ lệ đánh giá từ 50,0% đến 56,67%.

3.5. Đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao tính công khai, minh bạch trong đấu giá quyền sử dụng đất

3.5.1. Giải pháp về hành chính công trong đấu giá quyền sử dụng đất

Quá trình tổ chức, thực thi đấu giá QSDĐ có tác động lớn tới tính công khai, minh bạch và nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước cũng như của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá QSDĐ. Để việc thực thi đấu giá QSDĐ thực sự hiệu quả, cần quan tâm tới một số những nội dung sau: Mỗi quan hệ giữa các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thực hiện pháp luật về đấu giá QSDĐ; Đơn giản hóa thủ tục hành chính về đấu giá QSDĐ; Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong công khai, minh bạch đấu giá QSDĐ.

3.5.2. Giải pháp về công nghệ trong đấu giá quyền sử dụng đất

Với các thành tựu khoa học công nghệ hiện nay, việc khai thác những mặt tích cực của công nghệ thông tin để truyền tải các quyết sách để người dân có cơ hội tiếp cận thông tin liên quan đến quyền và lợi ích của họ là cấp thiết và có ý nghĩa thực tiễn cao. Để hoạt động đấu giá QSDĐ thực sự hiệu quả, đảm bảo tính công khai, minh bạch cần quan tâm tới việc ứng dụng công nghệ vào trong đấu giá QSDĐ, thể hiện qua một số những nội dung sau: Xây dựng cơ sở dữ liệu về đấu giá QSDĐ và hoàn thiện cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin; Áp dụng công nghệ thông tin trong triển khai đấu

giá QSDĐ trực tuyến.

3.5.3. Giải pháp về tuyên truyền chính sách, pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

Trong công tác tuyên truyền chính sách, pháp luật về đấu giá QSDĐ để đảm bảo tính công khai, minh bạch cần quan tâm tới một số nội dung sau: Tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật đấu giá QSDĐ cần căn cứ vào từng đối tượng (đấu giá viên, người có QSDĐ đấu giá, người tham gia đấu giá hoặc đấu giá tại khu vực nông thôn, khu vực đô thị hoặc đấu giá tại các tỉnh đồng bằng, các tỉnh miền núi,...) để có biện pháp, phương thức, nội dung tuyên truyền, phổ biến phù hợp; Kết hợp giữa tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đấu giá QSDĐ với tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai hay pháp luật nói chung. Trong quá trình tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật nên chú trọng tập trung vào các nội dung làm tăng hiệu quả công khai, minh bạch đấu giá QSDĐ như các quyền về tiếp cận thông tin, quyền giám sát của công dân,...; Công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đấu giá QSDĐ cần được tiến hành thường xuyên với nhiều hình thức khác nhau.

3.5.4. Giải pháp về tổ chức và phát triển nguồn nhân lực trong đấu giá QSDĐ

Thống kê, rà soát về số lượng, đánh giá về chất lượng đội ngũ cán bộ, đấu giá viên, từ đó có kế hoạch để đào tạo, bồi dưỡng, hoặc có cách thức sử dụng hợp lý, phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương; Căn cứ vào nhu cầu của địa phương, có chính sách phát triển nguồn nhân lực đấu giá QSDĐ; thu hút những người có năng lực, trình độ đặc biệt tại các khu vực nông thôn, miền núi thông qua những chính sách về tiền lương, về chế độ thu phí, lệ phí, thuế,...; Ngoài công tác bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ, kỹ năng và

Nghiên cứu

các chính sách phát triển nguồn nhân lực thì việc tiến hành thanh tra, kiểm tra là cần thiết. Công tác thanh tra, kiểm tra hướng tới việc tổ chức và hoạt động của các tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ; Về trình độ, kỹ năng, nghiệp vụ của các đấu giá viên hoặc những người tham gia trong quá trình đấu giá. Qua đó kịp thời phát hiện những sai phạm, tồn tại, thiếu sót để có biện pháp xử lý kịp thời, nâng cao chất lượng công tác đấu giá QSDĐ, tăng cường tính công khai, minh bạch đấu giá QSDĐ.

4. Kết luận

Quận Hà Đông có vị trí địa lý liền kề trung tâm thủ đô Hà Nội nên có điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội, và giao lưu kinh tế. Thực trạng công tác đấu giá QSDĐ tại quận Hà Đông, cụ thể tại 2 dự án đấu giá QSDĐ tại phường Phú Lương và Kiến Hưng nhìn chung đã thực hiện khá tốt theo quy định của pháp luật và quy chế đấu giá QSDĐ. Dự án đấu giá QSDĐ tại phường Phú Lương tổng kinh phí theo giá khởi điểm thu được 42.967.740.000 đồng và tổng kinh phí thu về từ kết quả trúng đấu giá là 66.720.880.000 đồng, mức độ chênh lệch của giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm là 1,57 lần. Bên cạnh đó giá trúng đấu giá dao động từ 27.200.000 đồng đến 53.100.000 đồng. Dự án đấu giá QSDĐ tại phường Kiến Hưng tổng diện tích 1.757,5 m², diện tích các lô đất đấu giá từ 49,1 m² đến 54,1 m² nhưng chủ yếu diện tích các lô đất là 50,0 m² chiếm 91,43% của dự án. Tổng kinh phí theo giá khởi điểm thu được 58.342.000 đồng và tổng kinh phí thu về từ kết quả trúng đấu giá là 75.693.000 đồng, mức độ chênh lệch của giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm là 1,3 lần. Bên cạnh đó giá trúng đấu giá dao động từ 41.700.000 đồng đến 56.600.000 đồng. Tuy nhiên, việc đấu giá QSDĐ cũng

còn gặp không ít khó khăn về quy trình, thủ tục thực hiện và còn một số tồn tại trong xác định giá sàn của các thửa đất, tình trạng đầu cơ đất trong đấu giá vẫn còn xảy ra.

Để nâng cao hiệu quả tính công khai và minh bạch trong công tác đấu giá QSDĐ quận Hà Đông cần sử dụng đồng bộ các giải pháp đảm bảo quản lý sử dụng quỹ đất sau đấu giá như là: Giải pháp về hành chính công trong đấu giá QSDĐ; Giải pháp về công nghệ trong đấu giá QSDĐ; Giải pháp về tuyên truyền chính sách, pháp luật về đấu giá QSDĐ; Giải pháp về tổ chức và phát triển nguồn nhân lực trong đấu giá QSDĐ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Bộ Tài chính (2015). *Thông tư số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 của Bộ Tài Chính sửa đổi bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*.

[2]. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2015). *Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP, ngày 04/4/2015 Quy định việc tổ chức thực hiện giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*.

[3]. Chính phủ (2010). *Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản*.

[4]. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*. Nxb Chính trị Quốc gia.

[5]. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông (2016). *Báo cáo Thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn năm 2016 - 2020, Kế hoạch sử dụng đất năm 2016 của quận Hà Đông*.

[6]. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông (2019). *Báo cáo tổng kết phát triển kinh tế xã hội quận Hà Đông năm 2019 và định hướng kinh tế xã hội năm 2020*.

BBT nhận bài: 02/11/2020; Phản biện xong: 24/11/2020; Chấp nhận đăng: 15/12/2020