

NGHIÊN CỨU CÁC NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI CHẤT LƯỢNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI THÀNH PHỐ UÔNG BÍ - TỈNH QUẢNG NINH

Vũ Thị Thu Hương

Th.S. Trường Cao đẳng Nông Lâm Đông Bắc

TÓM TẮT

Đấu giá quyền sử dụng đất là việc Nhà nước sử dụng các công cụ thị trường để thực hiện việc chuyển giao quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức, là một biện pháp công khai minh bạch thị trường quyền sử dụng đất và đảm bảo sự bình đẳng về tiếp cận quyền sử dụng đất cho những người có nhu cầu, đồng thời chống tham nhũng, tiêu cực trong việc quản lý đất đai, tăng thu ngân sách cho Nhà nước. Nghiên cứu này thông qua việc đo lường, đánh giá mức độ hài lòng của những người tham gia đấu giá để nhận diện các nhân tố ảnh hưởng và mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố tới chất lượng công tác đấu giá quyền SD đất trên địa bàn nghiên cứu. Trên cơ sở đó đề xuất các giải pháp nâng cao chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí tỉnh Quảng Ninh.

Từ khóa: *Đấu giá quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất.*

I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Nhà nước xác định giá đất để giao đất có thu tiền, cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất, tính thuế và bồi thường khi thu hồi đất. Theo quy định của pháp luật hiện hành, giá đất có nhiều loại như: giá đất Nhà nước, giá thị trường và giá đất trúng thầu khi đấu giá quyền sử dụng đất.

Đấu giá quyền sử dụng đất là một biện pháp công khai, minh bạch thị trường quyền sử dụng đất và đảm bảo sự bình đẳng về tiếp cận quyền sử dụng đất cho những người có nhu cầu, đồng thời chống tham nhũng, tiêu cực trong việc quản lý đất đai, tăng thu ngân sách cho Nhà nước. Hiện nay nước ta chưa có Luật Đấu giá mà hoạt động này được quy định rải rác trong nhiều văn bản như: Luật Đất đai 2003; Luật Dân sự 2005; Quyết định số 216/2005/QĐ – TTg của Thủ tướng Chính Phủ; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP về Bán đấu giá tài sản; Thông tư số 23/2010/TT-BTP, Thông tư số 48/2012/TT-BTC...

Để công tác đấu giá đạt được những mục tiêu đặt ra, cần tiến hành một cách bài bản, thận trọng nhiều hoạt động cụ thể, cần có một quy trình hợp lý và một đội ngũ cán bộ đảm

bảo về năng lực thực thi. Chất lượng của công tác đấu giá quyền sử dụng đất phụ thuộc vào rất nhiều nhân tố như: Chất lượng công tác chuẩn bị hồ sơ, tuyên truyền phổ biến, công tác định giá, công tác tổ chức quản lý... và có mối liên hệ mật thiết với sự hài lòng của người tham gia đấu giá. Vì vậy, thông qua việc đo lường, phân tích sự hài lòng của người tham gia đấu giá, có thể phát hiện những nhân tố ảnh hưởng, những hoạt động cần phải điều chỉnh hoàn thiện để nâng cao chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất (QSĐĐ).

Thành phố Uông Bí là một trong địa phương đi đầu của tỉnh Quảng Ninh trong công tác đấu giá đất. Bên cạnh những kết quả đạt được, trong quá trình tổ chức thực hiện cũng đã bộc lộ những bất cập, thiếu sót, cần tiến hành nghiên cứu điều chỉnh và hoàn thiện.

Xuất phát từ tình hình trên việc “Nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng tới chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh” là cần thiết và có ý nghĩa thực tiễn.

II. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Uông Bí- Quảng Ninh

- Các nhân tố ảnh hưởng tới sự hài lòng của người tham gia đấu giá đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí- Quảng Ninh

- Giải pháp nâng cao chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí- Quảng Ninh.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

+ *Phương pháp chọn điểm nghiên cứu khảo sát*

Tiến hành chọn 3 dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố để nghiên cứu điển hình cho các loại hình dự án đấu giá QSDĐ, đó là: Dự án khu Phong Thái (là dự án dành cho đấu giá QSDĐ ở tập trung); Dự án Khu 12 (là dự án dành cho đấu giá QSDĐ ở xen kẽ); Dự án Cầu Sến (là dự án dành cho đấu giá QSDĐ khu thương mại).

+ *Phương pháp thu thập số liệu, tài liệu*

- Các số liệu, tài liệu sơ cấp được thu thập,

tổng hợp từ các tài liệu, công trình nghiên cứu đã công bố; từ các báo cáo của cơ quan quản lý địa phương.

- Các số liệu sơ cấp được thực hiện qua việc trực tiếp phỏng vấn các cá nhân có liên quan qua các bảng hỏi chuẩn bị sẵn. Tác giả đã chọn phỏng vấn 100 người, là những cá nhân đã tham gia đấu giá tại 3 dự án nghiên cứu điển hình theo phương pháp ngẫu nhiên thuận tiện, trong đó Dự án khu Phong thái 20 người, Dự án khu 12: 40 người; Dự án Cầu Sến 40 người).

Bảng hỏi sử dụng Thang đo thái độ Likert 5 mức độ (từ 1 đến 5) để ghi nhận đánh giá của người được hỏi về các khía cạnh ảnh hưởng tới chất lượng công tác đấu giá QSDĐ tại các dự án lựa chọn.

Nghiên cứu này sử dụng 5 thang đo (với 20 chỉ tiêu chi tiết) để đo lường 5 khía cạnh có ảnh hưởng tới sự hài lòng của người tham gia đấu giá về chất lượng công tác đấu giá, cụ thể các thang đo và chỉ tiêu đánh giá được nêu trên bảng 01.

Bảng 01. Thang đo sự hài lòng của người tham gia đấu giá quyền SD đất

STT	Thang đo và Biểu đặc trưng	Ký hiệu
<i>I</i>	<i>Công tác phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền SD đất</i>	<i>X₁</i>
1	Phổ biến Luật đất đai đầy đủ	X ₁₁
2	Phổ biến văn bản pháp luật về đấu giá QSD đất rõ ràng	X ₁₂
3	Phổ biến về nội dung hồ sơ lô đất đấu giá rõ ràng, đầy đủ	X ₁₃
<i>II</i>	<i>Công tác chuẩn bị</i>	<i>X₂</i>
1	Bản đồ khu đất đấu giá là rõ ràng	X ₂₁
2	Số liệu về diện tích, vị trí lô đất chính xác, chi tiết	X ₂₂
3	Công tác thẩm định giá chính xác, hợp lý	X ₂₃
4	Cấm mốc rõ ràng trên thực địa	X ₂₄
<i>III</i>	<i>Công tác tổ chức đấu giá QSDĐ</i>	<i>X₃</i>
1	Thông báo rộng rãi thông tin về đợt đấu giá	X ₃₁
2	Việc tổ chức đăng ký, mua hồ sơ... thuận lợi	X ₃₂
3	Lịch tổ chức đấu giá được công bố rộng rãi	X ₃₃
4	CSVC cho phòng đấu giá đảm bảo yêu cầu	X ₃₄
5	Việc đấu giá QSDĐ diễn ra khách quan, chính xác, minh bạch	X ₃₅
6	Việc hoàn trả tiền đặt cọc đầy đủ, nhanh chóng	X ₃₆

<i>IV</i>	<i>Cán bộ tổ chức đấu giá QSDĐ</i>	<i>X₄</i>
1	Nắm vững luật pháp, chính sách có liên quan	X ₄₁
2	Có khả năng giải thích rõ ràng thắc mắc của người tham gia	X ₄₂
3	Có khả năng diễn đạt, trình bày tốt	X ₄₃
4	Trung thực, chính xác, thái độ phù hợp	X ₄₄
<i>V</i>	<i>Công tác hoàn thiện sau đấu giá đất</i>	<i>X₅</i>
1	Thủ tục cấp GCNQSDĐ nhanh chóng thuận lợi	X ₅₁
2	Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá làm thủ tục	X ₅₂
3	Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá nhận được đất	X ₅₃
Mức độ hài lòng chung		Y

2.4.4. Phương pháp xử lý phân tích số liệu

- *Phương pháp thống kê (thống kê mô tả, thống kê so sánh)*

Phương pháp này sẽ được sử dụng để tổng hợp số liệu, tính toán các chỉ tiêu thống kê của số liệu, tính toán các tỷ lệ, tốc độ phát triển... của dãy số liệu thống kê.

- *Phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA)*

Phương pháp EFA được sử dụng để phát hiện, phân tích các nhân tố ảnh hưởng tới chất lượng công tác đấu giá QSDĐ thông qua mức hài lòng của người tham gia đấu giá trên địa bàn thành phố Uông Bí.

Việc xử lý và phân tích số liệu được thực hiện trên phần mềm SPSS 18.

III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Tình hình thực hiện đấu giá QSDĐ trên địa bàn thành phố Uông Bí

Thành phố Uông Bí nằm ở phía Tây Nam của tỉnh Quảng Ninh, cách thành phố Hạ Long 35 km, có diện tích tự nhiên là 256,30 km².

Hiện nay Thành phố có 174,5 ngàn dân với 74,5 ngàn lao động. Là một thành phố công nghiệp, Uông Bí có nhiều ưu thế trong phát triển kinh tế xã hội. Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng giá trị sản xuất luân đạt trên 15%/năm, thu nhập bình quân đầu người năm 2013 toàn thành phố đạt mức 55,6 triệu đồng/người/năm.

Hiện nay, hoạt động bán đấu giá quyền sử

dụng đất tại thành phố Uông Bí được thực hiện bởi Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được thành lập theo các quyết định của UBND thành phố cho mỗi cuộc đấu giá.

Các hoạt động về bán đấu quyền SD đất đều được lập hồ sơ hoàn chỉnh, và thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo theo quy định. Định kỳ 6 tháng và 1 năm, UBND thành phố Uông Bí lập báo cáo số liệu theo biểu số 22a/BTP/BTTP/ĐGTS ban hành kèm theo Thông tư số 08/2011/TT-BTP ngày 05/4/2011, báo cáo số liệu về tình hình tổ chức và hoạt động bán đấu giá Hội đồng.

Trong 3 năm gần đây (từ 2011-2013) thành phố đã tổ chức 25 phiên đấu giá quyền SD đất, đã bán được 145 lô đất với tổng diện tích là 14.943 m² đất ở với tổng giá khởi điểm các ô đất là 87.753.777.030 đồng, tổng giá bán trúng đấu giá là 98.725.472.860 đồng, chênh lệch so với giá khởi điểm là 10.971.695.830 đồng.

3.2. Các nhân tố ảnh hưởng tới sự hài lòng của người tham gia đấu giá đối với chất lượng công tác đấu giá QSDĐ

Như đã nêu trong phần phương pháp nghiên cứu, tác giả đã chọn 100 người đã tham gia đấu giá tại các dự án điển hình để phỏng vấn đánh giá của họ về 5 khía cạnh với 20 chỉ tiêu phản ánh chất lượng của công tác đấu giá. Ý kiến đánh giá của người được phỏng vấn được đánh giá theo thang đo thái độ likert 5 mức độ.

Trên cơ sở tổng hợp kết quả từ 100 phiếu phỏng vấn, số liệu được tổng hợp, kiểm định và đưa vào phân tích EFA như sau:

3.2.1. Kiểm định chất lượng thang đo

Kiểm định Cronbach Alpha cho phép kiểm

tra chất lượng của các thang đo sử dụng trong khảo sát thực tiễn. Thang đo được coi là đảm bảo chất lượng khi có hệ số Cronbach Alpha $\geq 0,6$. Kết quả kiểm định Cronbach Alpha đối với các thang đo sử dụng được nêu trong bảng 02.

Bảng 02. Kết quả kiểm định chất lượng thang đo

STT	Thang đo	Biến đặc trưng	Hệ số Cronbach Alpha
1	X ₁	X ₁₁ , X ₁₂ , X ₁₃	0,679
2	X ₂	X ₂₁ , X ₂₂ , X ₂₃ , X ₂₄	0,760
3	X ₃	X ₃₁ , X ₃₂ , X ₃₃ , X ₃₄ , X ₃₆	0,607
4	X ₄	X ₄₁ , X ₄₂ , X ₄₃ , X ₄₄	0,500
5	X ₅	X ₅₁ , X ₅₂ , X ₅₃	0,702

Qua kết quả kiểm định cho thấy trong số 5 thang đo sử dụng trong khảo sát thực tiễn thì có 4 thang đo là X₁, X₂, X₃, X₅ có hệ số Cronbach Alpha lớn hơn 0,6 và đảm bảo chất lượng; riêng thang đo X₄ có hệ số Cronbach Alpha = 0,500 không đáp ứng yêu cầu chất lượng.

3.2.2. Kết quả phân tích nhân tố khám phá EFA

+ Kiểm định tính thích hợp của EFA bằng phương pháp kiểm định KMO (Kaiser Meyer Olkin)

Sử dụng phương pháp kiểm định KMO đối với bảng các nhân tố dự kiến cho kết quả trên bảng 03.

Bảng 03. Kiểm định KMO và Kiểm định Bartlett's Test

KMO (Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy)		,649
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	514,143
	df	105
	Sig.	,000

Qua bảng 03 cho thấy KMO = 0,649, thỏa mãn điều kiện $0,5 < KMO < 1$, do vậy có thể kết luận: nhân tố khám phá là thích hợp cho dữ liệu thực tế.

+ Kiểm định tương quan của các biến quan sát trong thang đo đại diện

Cũng qua bảng 03 cho thấy qua kiểm định

Bartlett có kết quả Sig. $< 0,05$ nên các biến quan sát có tương quan tuyến tính với nhân tố đại diện.

+ Kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát đối với nhân tố đại diện

Mức độ giải thích của các biến quan sát đối với nhân tố đại diện được thể hiện dưới kết quả bảng 04.

Bảng 04. Tổng phương sai được giải thích (Total Variance Explained)

Component		Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
		Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
Dimension	1	3,320	22,133	22,133	3,320	22,133	22,133	3,037	20,244	20,244
	2	2,828	18,853	40,986	2,828	18,853	40,986	2,411	16,076	36,320
	3	1,553	10,356	51,342	1,553	10,356	51,342	1,981	13,208	49,528
	4	1,415	9,434	60,776	1,415	9,434	60,776	1,480	9,868	59,396
	5	1,038	6,920	67,697	1,038	6,920	67,697	1,245	8,301	67,697

	14	,226	1,506	98,841						
	15	,174	1,159	100,000						

Extraction Method: Principal Component Analysis.

Qua bảng 04 cho biết 67,697% thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi các biến đặc trưng (thành phần của Factor). Kết quả phân tích các biến đặc trưng sau lần xoay thứ 2 được thể hiện qua bảng 05.

Bảng 05. Ma trận nhân tố xoay (Rotated Component Matrix^a)

Các biến phụ thuộc	Component (Nhân tố)				
	1	2	3	4	5
Phổ biến Luật đất đai (X11)				0,839	
Phổ biến văn bản PL về đấu giá QSDĐ (X12)	0,748				
Phổ biến về nội dung HS lô đất đấu giá (X13)	0,841				
Bản đồ khu đất đấu giá rõ ràng (X21)		0,704			
Số liệu về diện tích, vị trí lô đất (X22)		0,806			
Công tác thẩm định giá chính xác, hợp lý (X23)		0,725			
Cắm mốc rõ ràng trên thực địa (X24)		0,788			
Thông báo rộng rãi thông tin về đấu giá (X31)	0,778				
Việc tổ chức đăng ký, mua hồ sơ thuận lợi (X32)	0,832				
Lịch tổ chức đấu giá được công bố rộng rãi (X33)					
CSVC cho phòng đấu giá đảm bảo yêu cầu (X34)					0,892
Việc hoàn trả tiền đặt cọc, nhanh chóng (X36)	0,669				
Thủ tục cấp GCN nhanh chóng thuận lợi (X51)			0,748		
Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá làm thủ tục (X52)			0,630		
Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá nhận được đất (X53)			0,845		

Qua kết quả tại bảng 05 cho thấy các biến đặc trưng đều có hệ số tải nhân tố (Factor loading) lớn hơn 0,5.

3.2.3. Mô hình hồi quy

Sử dụng SPSS – Regression Analysis để xây dựng tương quan hồi quy của kết quả EFA

có kết quả kiểm định hệ số hồi quy được nêu trên bảng 06.

Bảng 06. Hệ số hồi quy - Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
(Constant)	4,090	,045		90,070	,000
F1	,349	,046	,548	7,651	,000
F2	,175	,046	,275	3,838	,000
F3	,221	,046	,346	4,837	,000
F4	,025	,046	,039	,539	,591
F5	,091	,046	,143	1,990	,050

Qua bảng 06 có thể thấy:

- Có 4 biến có ý nghĩa thống kê với mức ý nghĩa 95% là F1, F2, F3, F5 (Sig.<0,05) và được chấp nhận đưa vào mô hình;

- Có một biến bị loại vì không có ý nghĩa thống kê là biến F4 (với Sig.=0,591 >0,05);

- Mô hình này có R2 điều chỉnh là 0,518, có nghĩa là 51,8% thay đổi của chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí (Y) được giải thích bởi các biến F1, F2, F3, F5;

- Mô hình hồi quy có dạng:

$$Y = 0,349 * F1 + 0,175 * F2 + 0,221 * F3 + 0,091 * F5 + 4,090$$

- Độ phóng đại phương sai (VIF) nhỏ hơn 10, do vậy các biến độc lập không có tương quan với nhau.

- Biến F1 có hệ số tương quan chưa được chuẩn hóa là 0,349. Điều này có nghĩa là khi tăng thêm 1 điểm đánh giá về sự công khai minh bạch trong đấu giá thì chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố

Uông Bí tăng thêm 0,349 điểm.

- Biến F2 có hệ số tương quan chưa được chuẩn hóa là 0,175. Điều này có nghĩa là khi tăng thêm 1 điểm đánh giá về Công tác chuẩn bị chu đáo thì chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí tăng thêm 0,175 điểm.

- Biến F3 có hệ số tương quan chưa được chuẩn hóa là 0,221. Điều này có nghĩa là khi tăng thêm 1 điểm đánh giá về Công tác hoàn thiện sau đấu giá đất thì chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí tăng thêm 0,221 điểm.

- Biến F5 có hệ số tương quan chưa được chuẩn hóa là 0,091. Điều này có nghĩa là khi tăng thêm 1 điểm đánh giá về CSVC cho phòng đấu giá thì chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí tăng thêm 0,091 điểm.

- Hệ số hồi qui được chuẩn hóa cho biết tầm quan trọng của các biến độc lập trong mô hình. Các hệ số hồi quy chuẩn hoá có thể được chuyển đổi về dạng phần trăm như bảng 07.

Bảng 07. Vị trí quan trọng của các yếu tố

TT	Biến độc lập	Giá trị tuyệt đối	Tỷ trọng (%)
1	F1 (Sự công khai minh bạch trong đấu	0,548	45,36
2	F2 (Công tác chuẩn bị)	0,275	22,76
3	F3 (Công tác hoàn thiện sau đấu giá đất)	0,346	28,64
4	F5 (Cơ sở vật chất cho công tác đấu giá)	0,039	3,23
	Tổng số	1,208	100

Thông qua các kiểm định có thể khẳng định các yếu tố ảnh hưởng chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Uông Bí theo thứ tự mức quan trọng giảm dần là: F1 (Sự công khai minh bạch trong đấu giá), F3 (Công tác hoàn thiện sau đấu giá đất), F2 (Công tác chuẩn bị), F5 (Cơ sở vật chất cho đấu giá).

3.3. Một số đề xuất nhằm nâng cao chất lượng công tác đấu giá QSDĐ tại thành phố Uông Bí - Quảng Ninh

Với kết quả phân tích trên, để nâng cao sự hài lòng của người tham gia đấu giá, qua đó nâng cao chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn, cần áp dụng các giải pháp sau đây:

- Thứ nhất là tăng cường sự công khai minh bạch trong công tác đấu giá đó là vấn đề bao gồm các công tác như: phổ biến văn bản pháp lý về đấu giá quyền sử dụng đất, công bố công khai hồ sơ khu đất đấu giá, những thông tin về cuộc đấu giá. Tổ chức thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng cho người dân nắm được nội dung đợt đấu giá, hướng dẫn cụ thể về việc đăng ký đấu giá QSDĐ và mức thu phí đấu giá một cách rõ ràng, thuận tiện; Làm tốt công tác hoàn trả tiền đặt cọc cho người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá.

- Thứ hai là làm tốt công tác chuẩn bị cho đợt đấu giá, đó là việc thể hiện chi tiết rõ ràng các thông số kỹ thuật về số hiệu, diện tích, vị trí, kích thước của ô đất đấu giá trên bản đồ cho người dân có thể nắm rõ được thông tin về

khu vực đấu giá; Cơ quan chức năng có thẩm quyền và trách nhiệm được UBND thành phố quy định nhiệm vụ cho cuộc đấu giá phải thực hiện tốt các yêu cầu của mình như công tác thẩm định giá khởi điểm phải phù hợp và chính xác theo quy định chung của UBND tỉnh, kiểm tra, đánh giá diện tích khu đất đấu giá và việc phân lô cho các ô đất trên thực địa, công tác chuẩn bị cho việc tổ chức đấu giá: giao nhiệm vụ cụ thể cho người điều hành, người giám sát cuộc đấu giá để cuộc đấu giá được diễn ra một cách an toàn và nghiêm túc.

- Thứ ba là thực hiện tốt các thủ tục sau đấu giá cho người mua được lô đất. Khi tiến hành xong cuộc đấu giá QSDĐ thì việc hoàn tất các thủ tục cấp giấy CN QSDĐ sớm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người trúng đấu giá là công tác được quan tâm. Chính vì vậy, cơ quan được giao nhiệm vụ hoàn thành cấp giấy chứng nhận phải hoàn tất các thủ tục theo đúng tiến độ, đúng quy định. Ngoài ra việc hỗ trợ người trúng đấu giá để làm thủ tục và quá trình nhận đất cũng là yếu tố tác động đến sự hài lòng của người dân đối với công tác này.

- Thứ tư là công tác chuẩn bị tốt cơ sở vật chất cho các phiên đấu giá như việc trang bị tại nơi diễn ra cuộc đấu giá, phải đảm bảo chỗ ngồi cho các thành phần tham gia đúng vị trí quy định theo đúng thứ tự theo số báo danh, không được đổi chỗ, không được đi lại lộn xộn, bàn tán hoặc thảo luận để dàn xếp mức giá, chỉ được ra ngoài phòng đấu giá khi được sự đồng ý của người chủ trì Hội đồng đấu giá. Những người không tham gia đấu giá, không

phải là thành viên của Hội đồng đấu giá hoặc không có nhiệm vụ phục vụ đấu giá thì không được phép vào phòng đấu giá, đảm bảo về vấn đề an ninh, trật tự cho cuộc đấu giá tránh các trường hợp lộn xộn hay một số thành phần gây khó khăn cho cuộc đấu giá.

IV. KẾT LUẬN

Đấu giá QSDĐ là một chủ trương đúng và là giải pháp hữu hiệu nhằm góp phần ổn định thị trường quyền sử dụng đất và đảm bảo tính công khai, minh bạch trong việc tiếp cận QSDĐ cho mọi công dân, đồng thời góp phần tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Thành phố Uông Bí trong những năm qua đã triển khai thực hiện tương đối tốt các phiên đấu giá quyền sử dụng đất và đạt được những kết quả tích cực, đã góp phần đảm bảo thực thi nghiêm túc pháp luật Nhà nước về đất đai, vừa đem lại nguồn thu cho ngân sách thành phố.

Kết quả phân tích EFA đối với các phiếu phỏng vấn chỉ ra rằng có 4 nhân tố ảnh hưởng

tới chất lượng công tác đấu giá quyền SD đất, bao gồm: (i) sự công khai minh bạch trong đấu giá; (ii) kết quả của công tác chuẩn bị cho đấu giá, (iii) công tác hoàn thiện sau đấu giá và (iv) cơ sở vật chất cho công tác đấu giá.

Để nâng cao chất lượng công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn nghiên cứu cần áp dụng một hệ thống các giải pháp theo hướng làm tốt các khâu, các công đoạn để tổ chức đấu giá, từ khâu chuẩn bị đến khâu bàn giao đất trên thực địa trên tinh thần đảm bảo tính khách quan, minh bạch, bình đẳng cho tất cả những người tham gia đấu giá.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hoàng Trọng, Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2005). *Phân tích dữ liệu nghiên cứu SPSS*. NXB Thống kê, Hà Nội.
2. UBND tỉnh Quảng Ninh (2011). Quyết định số 720/2011/QĐ-UB ngày 15/03/2011 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản.
3. UBND thành phố Uông Bí (2013). Báo cáo số 257/BC-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2013 của thành phố Uông Bí về sơ kết 3 năm thực hiện Nghị định 17/2010/NĐ-CP về bán đấu giá tài sản.

A RESEARCH ON IMPACTS INFLUENCING THE AUCTION QUALITY ON LAND USE RIGHTS IN UONG BI CITY QUANG NINH PROVINCE

Vu Thi Thu Huong

SUMMARY

Auction of land use rights is the measure in which the State uses the market tools to implement the transfer of land use rights for individuals, organizations, in other words, a public and transparency measure of market on land use rights; and ensure the equality in access to land use rights for those in need, simultaneously to control corruption or negativeness in land management and increased revenue for the State. Through the measurement and assessment of the level of satisfaction of those who participate in auction, this study identified the impacts, as well as the impacting intensity of each factor to the quality of the auction on the land use rights at the study area. Based on these, the study raised some solutions to improve the quality of auction on land use rights in Uong Bi city, Quang Ninh province.

Keywords: *Auction quality on land use right, Land use right.*

Người phản biện	: PGS. TS. Nguyễn Văn Tuấn
Ngày nhận bài	: 28/12/2014
Ngày phản biện	: 10/1/2015
Ngày quyết định đăng	: 15/3/2015