

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI THỊ XÃ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Hồ Thị Lam Trà¹, Hoàng Phương Anh², Nguyễn Thị Loan¹

¹Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường

TÓM TẮT

Trong giai đoạn 2016 - 2018, đã có 7 trong tổng số 12 xã, phường ở thị xã Từ Sơn đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất ở. Đã có 203.945,98 m² đất được đấu giá thành công, thu về cho ngân sách 550.358,38 triệu đồng. Một số dự án đấu giá trên địa bàn thị xã đã tổ chức đấu giá thành công, đó là các dự án có vị trí khu đấu giá thuận lợi, giá khởi điểm hợp lý. Tuy vậy, vẫn còn dự án đấu giá không thành công như dự án đấu giá 11 lô đất ở tại Khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, chỉ đấu giá thành công 1/11 lô đất đưa ra đấu giá. Kết quả điều tra cho thấy: 100% người tham gia đấu giá khẳng định phương án đấu giá được niêm yết công khai tại địa phương. Hội đồng đấu giá thực hiện đúng quy chế đấu giá QSDĐ. Chỉ số đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá QSDĐ về các tiêu chí đánh giá ở mức trung bình (3,03 - 3,39). Để nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thị xã Từ Sơn cần thực hiện các giải pháp chính như công khai minh bạch các lô đất đưa ra đấu giá, quy hoạch đúng vị trí khu đất, xác định giá khởi điểm phù hợp hơn với giá thị trường và nghiên cứu áp dụng phương thức đấu giá công khai mỗi lô đất.

Từ khóa: Đấu giá quyền sử dụng đất, giá khởi điểm, thị xã Từ Sơn, vị trí khu vực đấu giá.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai, Nhà nước đã có những quy định về đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền sử dụng đất. Trong đó thực hiện các dự án sử dụng quỹ đất thông qua phương thức đấu giá QSDĐ là một biện pháp hữu hiệu nhằm khắc phục những khó khăn về vốn đầu tư cho các địa phương (Hồ Thị Lam Trà và cộng sự, 2018).

Thị xã Từ Sơn phấn đấu, hướng tới mục tiêu trở thành trung tâm mở rộng của vùng thủ đô, trở thành đô thị loại III trước năm 2020. Thị xã đã có kế hoạch thực hiện đấu giá QSDĐ ở đối với đấu giá các khu đất nhỏ, lẻ nằm xen kẽ trong các khu dân cư để tạo nguồn kinh phí phục vụ cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng, chỉnh trang bộ mặt của thị xã.

Trong những năm qua với nỗ lực mọi mặt của thị xã, Bộ Xây dựng đã có quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 công nhận thị xã Từ Sơn là đô thị loại III trực thuộc tỉnh Bắc Ninh. UBND thị xã Từ Sơn xác định thông qua đấu giá công khai dân chủ sẽ giải quyết được nhu cầu về đất ở cho người dân, tăng nguồn thu ngân sách Nhà nước khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, vì vậy hình thức giao đất thông qua đấu giá QSDĐ ở và quy trình đưa các dự án vào đấu giá QSDĐ ngày được hoàn thiện. Các khu dân cư mới trên địa bàn thị xã Từ Sơn được đưa ra đấu giá đều nằm trong quy hoạch, kế hoạch SDĐ được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt, cơ sở hạ tầng (điện, đường, nước sạch, xử lý nước thải, môi trường...) được

xây dựng tốt. Các dự án đấu giá QSDĐ đã đạt được kết quả nhất định, việc đánh giá công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn Thị xã Từ Sơn giai đoạn 2016 - 2018 nhằm đề xuất một số giải pháp tăng cường công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn Thị xã trong thời gian tới là cần thiết.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Các số liệu thống kê, báo cáo về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý, sử dụng đất và kết quả đấu giá QSDĐ của Thị xã Từ Sơn được lấy từ phòng chuyên môn của UBND thị xã Từ Sơn.

2.2. Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Hai dự án được lựa chọn để đánh giá công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn thị xã Từ Sơn trong những năm qua:

+ Dự án đấu giá QSDĐ 09 lô đất ở xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn (có 9 lô đất nhưng đưa ra đấu giá 8 lô và thành công 8/8 lô đất).

+ Dự án đấu giá QSDĐ xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Hưng Phúc, xã Tương Giang, thị xã Từ Sơn (đấu giá thành công 71/71 lô đưa ra đấu giá).

2.3. Phương pháp điều tra số liệu sơ cấp

Phòng vấn trực tiếp bằng bảng hỏi với các đối tượng là những người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (gồm 38 phiếu người trúng đấu giá và 37 phiếu người tham gia đấu giá nhưng không trúng đấu giá), theo các tiêu chí: tính minh bạch, quy chế đấu giá, khoản tiền đặt trước của lô đất, khoản phí phải nộp khi đăng

ký tham gia đấu giá, giá khởi điểm so với giá đất ngoài thị trường, bước giá trong đấu giá QSDĐ, mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm, mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ.

2.4. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu

Phân tích số liệu theo phương pháp thống kê, sử dụng công cụ bảng tính Excel. Các câu hỏi đánh giá sử dụng thang đo Likert (Likert, 1932) theo 5 mức độ: Rất cao, cao, trung bình, thấp, rất thấp và chỉ số đánh giá chung là số bình quân gia quyền. Mức độ rất cao được gán hệ số 5, rất thấp được gán hệ số 1, với thang đo 5 bậc thì mức đánh giá như sau: Rất cao, rất hài lòng: $\geq 4,2$; Cao, tạm hài lòng: từ 3,4 đến $< 4,2$; Trung bình, hài lòng: từ 2,6 đến $< 3,4$. Thấp, không hài lòng: từ 1,8 đến $< 2,6$; Rất thấp, rất không hài lòng: $< 1,8$.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

Bảng 1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất tại thị xã Từ Sơn giai đoạn 2016 - 2018

STT	Năm	Số lô đấu giá			Diện tích (m ²)	Số tiền thu được (1000đ)	Bình quân số tiền thu được trên m ² (1000đ/m ²)
		Số lô đấu giá thành công	Số lô đấu giá không thành công	Tổng			
1	2016	115	0	115	25.966,9	67.973.566	2.617,7
2	2017	91	10	101	8.627,68	118.598.109	13.746,2
3	2018	591	0	591	169.351,40	363.786.705	2.148,1
Tổng		797	10	807	203.945,98	550.358.380	

Nguồn: UBND thị xã Từ Sơn, 2016 - 2018

Kết quả thống kê chỉ ra trong 3 năm, toàn thị xã có 7/12 xã, phường tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, với 797 lô đấu giá thành công, 10 lô đấu giá không thành công. Diện tích đất được tổ chức đấu giá tăng nhanh, diện tích đấu giá năm 2018 gấp 6,5 lần năm 2016. Đồng thời, số tiền thu được thông qua đấu giá cũng tăng mạnh, năm 2018, số tiền thu được nộp vào ngân sách đạt 363.786,7 triệu đồng, gấp 5,3 lần so với năm 2016. Đạt được kết quả như vậy là nhờ số lượng dự án đấu giá và diện tích đấu giá tăng cao và trong các phiên đấu giá có tỷ lệ trúng cao (cụ thể năm 2017 đấu giá thành công 91/101 lô đấu giá đạt 90,1%; năm 2018 đấu giá thành công 591/591 lô đấu giá đạt 100%). Kết quả điều tra cho thấy số dự án tăng lên một phần do nhu cầu sử dụng đất ở tăng lên trong điều kiện kinh tế - xã hội của thị xã đang phát triển mạnh mẽ trở thành một trong

3.1. Khái quát điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội của thị xã Từ Sơn

Diện tích tự nhiên thị xã Từ Sơn đến 31/12/2018 là: 6.108,87 ha; trong đó đất nông nghiệp có 2.928,80 ha, chiếm 47,94%; đất phi nông nghiệp có 3.179,43 ha, chiếm 52,05% và 0,63 ha đất chưa sử dụng chiếm 0,01% diện tích tự nhiên. Theo thống kê, trong những năm qua diện tích đất nông nghiệp có xu hướng giảm do chuyển đổi sang đất phi nông nghiệp và dự báo xu hướng chuyển đổi này sẽ tiếp tục diễn ra trong những năm tới.

3.2. Tình hình đấu giá quyền sử dụng đất tại thị xã Từ Sơn giai đoạn 2016 - 2018

Trong giai đoạn 2016 - 2018 thị xã Từ Sơn tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thành công với diện tích 203.945,98 m²; tổng số tiền thu được: 550.358,38 triệu đồng.

hai trung tâm đô thị Công nghiệp - Văn hóa - Giáo dục - Y tế của tỉnh Bắc Ninh, một phần là do công tác đấu giá được tổ chức tốt hơn ngay từ khâu xác định giá khởi điểm.

Năm 2016, có chỉ có 1 dự án đấu giá tại phường Đình Bảng, dự án đã đấu giá thành công với 115/115 trúng đấu giá thu được 67.973,57 triệu đồng với tổng diện tích trúng đấu giá là 25.966,9 m².

Năm 2017, có 3 dự án đưa ra đấu giá. Trong đó có dự án đấu giá 11 lô đất ở Tân Lập, phường Đình Bảng đã không thành công với số lô trúng đấu giá là 1/11 lô. Dự án này đã thu về được 1.468,89 triệu đồng, với diện tích trúng đấu giá là 113,0 m² đạt tỷ lệ 8,7% tổng diện tích đưa ra đấu giá. Theo điều tra, dự án này không thành công chủ yếu do chỉ có đường đèo đi ra đường Trần Phú và một phần là nhu cầu của người dân khu vực đó không cao.

Trong năm 2018, có 6 xã, phường trong thị xã đã tổ chức đấu giá, thu được 363.786,7 triệu đồng với tổng diện tích trúng đấu giá là 169.351,4 m². Giá khởi điểm được xác định theo Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp xác định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

Phường Trang Hạ có diện tích đấu giá đất ở thành công và thu được số tiền cho ngân sách lớn nhất 191.666,89 triệu đồng. Dự án đấu giá đất ở tại phường Tân Hồng đấu giá thành công

8/8 lô với tổng diện tích đấu giá là 634,3 m². Dự án này có số người tham gia lớn nhất 38 người, gấp 4,75 lần số lô đất đưa ra đấu giá, giá khởi điểm là 4,627 triệu đồng/m², mức chênh lệch của giá trúng đấu giá và giá khởi điểm 1,96 lần. Như vậy số lượng người tham gia đấu giá đông có thể đẩy mức giá trúng đấu giá lên cao (Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Thị Hương Giang, 2005).

Năm 2018 có 3 dự án đấu giá toàn khu và 4 dự án đấu giá từng lô. Cả 3 dự án đấu giá toàn khu có số tiền thu được so với số tiền ước thu chênh lệch từ 51 triệu đồng đến 111 triệu đồng; 4 dự án đấu giá từng lô có số tiền thu được so với số tiền ước thu chênh lệch dao động từ 3 triệu đến 2.818 triệu đồng.

Bảng 2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của từng dự án trên địa bàn thị xã Từ Sơn giai đoạn năm 2016 - 2018

STT	Xã, phường	Tên dự án	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt đấu giá	Diện tích trúng đấu giá (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng số tiền ước thu (1000đ)	Tổng số tiền trúng đấu giá (1000đ)	Mức chênh lệch (lần)	Mức chênh tuyệt đối (1000đ)
Năm 2016												
1	Phường Đình Bảng	Dự án khu nhà ở để bán tại phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (cả khu)	115	115	2	1	25.966,9	100,0	67.823.566	67.973.566	1,00	150.000
Năm 2017												
1	Phường Đồng Nguyên	Dự án xây dựng hạ tầng khu tái định cư đường TL295, chợ Cẩm Giang và quỹ đất đấu giá QSDĐ tại phường Đồng Nguyên, thị xã Từ Sơn (từng lô)	65	65	54	1	6.172,98	100,0	79.424.709	89.136.303	1,12	9.711.594
2	Xã Tam Sơn	Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở để đấu giá QSDĐ tại xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn (từng lô)	25	25	16	1	2.341,7	100,0	27.780.237	27.992.919	1,01	212.682
3	Phường Đình Bảng	Dự án đấu giá 11 lô đất ở tại Khu phố Tân Lập, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (từng lô)	11	1	2	1	113,0	8,7	1.399.990	1.468.887	1,05	68.897
Năm 2018												
1	Phường Đình Bảng	Khu nhà ở để đấu giá QSDĐ tạo vốn và Nhà văn hóa khu phố Đền Rồng, phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn (cả khu)	55	55	2	1	19.492,5	100,0	79.318.076	79.368.889	1,00	50.813

STT	Xã, phường	Tên dự án	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia đấu giá	Số đợt đấu giá	Diện tích trúng đấu giá (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng số tiền ước thu (1000đ)	Tổng số tiền trúng đấu giá (1000đ)	Mức chênh lệch (lần)	Mức chênh tuyệt đối (1000đ)
2	Phường Tân Hồng	09 lô đất ở xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng, thị xã Từ Sơn (từng lô)	8	8	38	1	634,3	100,0	2.934.767	5.752.684	1,96	2.817.917
3	Phường Trang Hạ	Dự án xây dựng Khu nhà ở phường Trang Hạ, thị xã Từ Sơn (cả khu)	410	410	2	1	131.590,2	100,0	191.555.775	191.666.888	1,00	111.113
4	Xã Tam Sơn	Khu nhà ở thôn Phúc Tinh, xã Tam Sơn, thị xã Từ Sơn (cả khu)	40	40	2	1	10.421,8	100,0	23.401.405	23.500.000	1,00	98.595
5	Xã Tương Giang	Đấu giá 71 lô đất tại Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Hưng Phúc, xã Tương Giang, thị xã Từ Sơn (từng lô)	71	71	37	1	6.485,4	100,0	55.635.974	56.313.496	1,01	677.522
6	Phường Đông Ngàn	01 lô đất ở tại Khu dân cư số 1, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn (từng lô)	1	1	3	1	74,1	100,0	2.476.051	2.478.645	1,00	2.594
7	Phường Đông Ngàn	06 lô đất ở tại Khu phố Xuân Thụ, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn (từng lô)	6	6	14	1	653,1	100,0	4.649.050	4.706.103	1,01	57.053

Nguồn: UBND thị xã Từ Sơn.

Kết quả nghiên cứu cho thấy việc xác định các khu đất cho đấu giá là rất quan trọng. Hầu hết các khu vực đất đưa ra đấu giá có cơ sở hạ tầng được xây dựng tốt, vị trí giao thông thuận lợi, gần trường học, trạm y tế... và xác định giá khởi điểm phù hợp thì số lượng người tham gia đấu giá nhiều, mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm dao động từ 1,00 đến 1,96 lần.

3.2. Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại 2 dự án

3.2.1. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại 2 dự án

a. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất 09 lô đất ở xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng

Dự án có 9 lô đất nằm ở vị trí 2, đường từ phố Đại Đình đến khu dân cư Đại Đình, phường Tân Hồng, tổng diện tích là 735,68 m². Tuy nhiên lô đất ký hiệu LK1-09 do chủ sử dụng liền kề có thắc mắc về ranh giới, mốc giới nên dự án chỉ cho đấu giá 8 lô đất còn lại

ký hiệu từ LK1-01 đến LK1- 08 với tổng diện tích đấu giá là 634,27 m². Giá khởi điểm là 4,627 triệu đồng/m².

Mức phí mua hồ sơ tham gia đấu giá (200.000 đồng/hồ sơ) và tiền đặt trước tham gia đấu giá (Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND tỉnh Bắc về việc quy định mức thu, chế độ quản lý và sử dụng phí đấu giá trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh) được thể hiện dưới bảng 3.

Phiên đấu giá được tổ chức vào 9h00 ngày 08/11/2018 tại Hội trường UBND thị xã Từ Sơn. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp đến từng lô đất ở theo phương thức trả giá lên. Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hợp lệ cho lô đất. Cả 8 lô đất được đưa ra đấu giá đều bán được với tổng diện tích trúng đấu giá là 634,3 m², số tiền thu được là 5.752,68 triệu đồng, mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá với giá khởi điểm cao dao động từ 1,57 đến 2,32, số tiền thu được gấp 1,96 lần so với số tiền ước thu.

Bảng 3. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại 09 lô đất ở xem kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng

Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	GKD (1000đ/m ²)	Giá trúng (1000đ/m ²)	Số tiền ước thu (1000 đ)	Số tiền trúng đấu giá (1000đ)	Mức chênh lệch (lần)	Số tiền đặt trước (1000đ)
LK1- 01	81,03	4.627	7.250	374.925,8	587.467,5	1,57	74.980
LK1- 02	71,95	4.627	10.720	332.912,6	771.304,0	2,32	66.580
LK1- 03	74,26	4.627	9.580	343.601,0	711.410,8	2,07	68.720
LK1- 04	81,25	4.627	9.524	375.943,7	773.825,0	2,05	75.180
LK1- 05	100,63	4.627	9.085	465.615,0	914.223,6	1,96	93.120
LK1- 06	75,05	4.627	10.188	347.256,4	764.609,4	2,20	69.450
LK1- 07	75,05	4.627	8.372	347.256,4	628.318,6	1,81	69.450
LK1- 08	75,05	4.627	8.015	347.256,4	601.525,8	1,73	69.450
634,30				2.934.767,3	5.752.684,6		586.930

Nguồn: UBND thị xã Từ Sơn.

Việc đấu giá thành công được cho là do vị trí đấu giá thuận đường giao thông (ven quốc lộ 1A, và có 2 tỉnh lộ là đường Lý Thái Tổ và đường Lý Thái Tông chạy qua và giá khởi điểm phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của người dân, công tác xác định giá khởi điểm, sự công khai thông tin về dự án tốt thu hút số lượng lớn người tham gia đấu giá (Hồ Thị Lam Trà và cộng sự 2016).

b. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Hưng Phúc, xã Tương Giang

Dự án đấu giá có tổng diện tích 6.485,4 m² chia thành 71 lô, trong đó có 2 lô có giá khởi điểm là 11.158.714 đồng/m², 17 lô có giá khởi điểm là 10.144.286 đồng/m², 4 lô có giá khởi điểm là 8.679.000 đồng/m² và 48 lô có giá khởi điểm là 7.890.000 đồng/m². Tiền bán hồ sơ là 200.000 đồng/1 hồ sơ. Khoản tiền đặt trước bằng 15% giá khởi điểm của lô đất.

Phiên đấu giá được bắt đầu vào 8h55 ngày

02/03/2018 tại Hội trường UBND thị xã Từ Sơn với hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp đến từng lô đất ở theo phương thức trả giá lên. Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất hợp lệ cho lô đất.

Số liệu ở bảng 4 cho thấy, 71 lô đất được đưa ra đấu giá đều được đấu giá thành công với tổng diện tích trúng đấu giá là 6.485,4 m², số tiền thu được là 56.313,5 triệu đồng. Mức chênh lệch của giá trúng đấu giá các lô ở các vị trí giống nhau đồng đều là 1,01 lần. Nhóm 2 lô có giá khởi điểm cao nhất là 2 lô có vị trí lô góc vị trí đẹp trên trục đường liên xã có giá khởi điểm cao nhất và giá trúng đấu giá cũng cao nhất.

Khu đất đấu giá được cho là có vị trí khá đẹp và thuận tiện giao thông, sát khu dân cư cũ. Dự án thu hút được nhiều người địa phương tham gia, trong số 37 người tham gia đấu giá có 8 người có hộ khẩu tại xã Tương Giang. Vị trí đấu giá nằm cạnh khu công nghiệp nên có tiềm năng để kinh doanh và nhu cầu đất ở cho các công nhân.

Bảng 4. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại dự án đấu giá QSDĐ dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Hưng Phúc, xã Tương Giang

STT	Số lô	Diện tích (m ²)	GKD(đ/m ²)	Giá trúng đấu giá (1000đ/m ²)		Số tiền ước thu (triệu đồng)	Số tiền trúng đấu giá (triệu đồng)	Mức chênh lệch (lần)
				Giá trúng thấp nhất	Giá trúng cao nhất			
1	2	208,0	11.158.714	11.280	11.300	2.321,0	2.348,0	1,01
2	9	810,0	10.144.286	10.235	10.280	8.216,9	8.306,1	1,01
3	8	720,0	10.144.286	10.230	10.260	7.303,9	7.375,5	1,01
4	4	427,4	8.679.000	8.750	8.850	3.709,4	3.762,0	1,01
5	34	3.060,0	7.890.000	7.950	8.000	24.143,4	24.439,0	1,01
6	14	1.260,0	7.890.000	8.000	8.010	9.941,4	10.082,9	1,01
Tổng	71	6.485,4				55.636,0	56.313,5	1,01

Nguồn: UBND thị xã Từ Sơn năm 2018.

3.2.2. Đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở

Dự án đấu giá quyền sử dụng đất 09 lô đất ở xen kẹt tại khu phố Đại Đình, phường Tân Hồng và Dự án đấu giá quyền sử dụng đất dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở thôn Hưng Phúc, xã Trương Giang được lựa chọn để đánh giá công tác đấu giá QSDĐ của huyện Từ Sơn trong 3 năm (2016 - 2018). Hai dự án này có 75 người tham gia đấu giá, trong đó có 38 người trúng đấu giá, 100% người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của 2 dự án đấu giá QSDĐ được điều tra phỏng vấn bằng bảng hỏi với các tiêu chí về: tính minh bạch, quy chế đấu giá, khoản tiền đặt trước của lô đất, khoản

phí phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, giá khởi điểm so với giá đất ngoài thị trường, bước giá trong đấu giá QSDĐ, mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm, mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ.

Kết quả điều tra cho thấy 100% người tham gia đấu giá khẳng định phương án đấu giá được niêm yết công khai tại địa phương, những thông tin theo quy định đều được công khai minh bạch, Hội đồng đấu giá thực hiện đúng quy chế đấu giá QSDĐ đã niêm yết công khai, và 100% người trúng đấu giá khẳng định họ được thông báo về quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Bảng 5. Đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá QSDĐ ở

STT	Tiêu chí	Thang đo	Người trúng đấu giá		Người không trúng đấu giá		Người tham gia đấu giá	
			Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Khoản tiền đặt trước của lô đất	Rất cao	0	0	0	0	0	0
		Cao	0	0	6	16,2	6	8,0
		Trung bình	38,00	100	31	83,8	69	92,0
		Thấp	0	0	0	0	0	0
		Rất thấp	0	0	0	0	0	0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		3,00		3,16		3,08	
2	Khoản phí phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá	Rất cao	0	0	0	0	0	0
		Cao	0	0	5	13,5	5	6,7
		Trung bình	35	92,1	32	86,5	67	89,3
		Thấp	3	7,9	0	0	3	4,0
		Rất thấp	0	0	0	0	0	0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		2,92		3,14		3,03	
3	Giá khởi điểm so với giá đất ngoài thị trường	Rất cao	0	0	0	0	0	0
		Cao	0	0	3	8,1	3	4,0
		Trung bình	28	73,7	27	80,0	55	73,3
		Thấp	10	26,3	7	11,9	17	22,7
		Rất thấp	0	0	0	0	0	0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		2,73		2,89		2,81	
4	Bước giá trong đấu giá QSDĐ	Rất cao	1	2,6	0	0,0	1	1,3
		Cao	3	7,9	0	0,0	3	4,0
		Trung bình	32	84,2	35	94,6	67	89,3
		Thấp	2	5,7	2	5,4	4	5,3
		Rất thấp	0	0,00	0	0,0	0	0,0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		3,08		2,95		3,01	

STT	Tiêu chí	Thang đo	Người trúng đấu giá		Người không trúng đấu giá		Người tham gia đấu giá	
			Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)	Số phiếu (phiếu)	Tỷ lệ (%)
5	Mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm	Rất cao	0	0	0	0	0	0
		Cao	5	13,2	24	64,9	29	38,7
		Trung bình	33	86,8	13	35,1	46	61,3
		Thấp	0	0	0	0	0	0
		Rất thấp	0	0	0	0	0	0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		3,13		3,65		3,39	
6	Mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ	Rất hài lòng	5	13,2	0	0	5	6,7
		Tạm hài lòng	12	31,6	14	37,8	26	34,7
		Hài lòng	21	55,3	13	35,1	34	45,3
		Không hài lòng	0	0	10	27,0	10	13,3
		Rất không hài lòng	0	0	0	0	0	0
		Tổng		38	100	37	100	75
	Chỉ số đánh giá		3,58		3,11		3,35	

Chỉ số đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá QSDĐ về khoản tiền đặt trước của lô đất, khoản phí phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, giá khởi điểm so với giá đất ngoài thị trường, bước giá trong đấu giá QSDĐ, mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm, mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ của người tham gia đấu giá đều ở mức trung bình (3,03 - 3,39).

Kết quả đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá QSDĐ cho thấy không có sự đánh giá khác nhau giữa người trúng đấu giá và người không trúng đấu giá về khoản tiền đặt trước của lô đất, khoản phí phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá, giá khởi điểm so với giá đất ngoài thị trường, bước giá trong đấu giá QSDĐ. Mức đánh giá của người tham gia đấu giá ở 4 tiêu chí này đều ở mức trung bình (2,73 - 3,16). Tuy nhiên có sự đánh giá khác nhau về mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm và mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ của người trúng đấu giá và người không trúng đấu giá. Chỉ số đánh giá về mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá khởi điểm của người không trúng đấu giá là ở mức cao (3,65), còn người trúng đấu giá là ở mức trung bình (3,13). Chỉ số đánh giá về mức độ hài lòng về dự án đấu giá QSDĐ của người trúng đấu giá là ở mức cao (3,58) còn người không trúng đấu giá là ở mức trung bình (3,11) (bảng 5).

3.2.3. Đánh giá chung về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

a. Kết quả đạt được

- Các dự án đấu giá thành công đã giải quyết nhu cầu về đất ở cho những người tham gia đấu giá; tạo ra nguồn thu quan trọng cho ngân sách, góp phần tăng cường công tác quản lý nhà nước về đất đai đồng thời tạo được tính minh bạch, công bằng trong công tác giao cấp đất, tránh hiện tượng tiêu cực.

- Công tác đấu giá quyền sử dụng đất được tổ chức chặt chẽ, chuyên nghiệp, công khai các thông tin liên quan: trình tự thủ tục, quy chế đấu giá, các thủ tục sau khi trúng đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

- Việc lựa chọn các vị trí đấu giá và xác định giá khởi điểm ngày càng được hoàn thiện, phù hợp với nhu cầu, phù hợp với thị trường hơn, nhờ vậy các cuộc đấu giá ngày càng thu hút được nhiều người tham gia hơn.

b. Tồn tại, hạn chế cần khắc phục

- Vẫn còn dự án tổ chức đấu giá nhưng không thành công vì không có hoặc có quá ít người tham gia. Nguyên nhân chủ yếu là vị trí của khu đất đưa ra đấu giá ít thuận lợi, không thu hút được người dân tham gia.

- Đấu giá được tiến hành theo hình thức bỏ phiếu gián tiếp đến từng lô đất ở, theo phương thức trả giá lên dẫn đến kết quả đấu giá khó đạt được mức giá cao nhất.

3.3. Đề xuất một số giải pháp tăng cường công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thị xã Từ Sơn

- Rà soát lại quy hoạch để lựa chọn các khu đất đấu giá phù hợp để thu hút được nhiều

người tham gia đấu giá.

- Thiết kế các lô thửa đất có diện tích, giá cả đáp ứng nhu cầu, khả năng chi trả, đáp ứng nhu cầu của thị trường.

- Lựa chọn hình thức đấu giá phù hợp với từng dự án, để thu hút và làm hài lòng người tham gia đấu giá đất, đồng thời có giá trúng đấu giá cao, mang về nguồn thu cho ngân sách.

4. KẾT LUẬN

1. Trong giai đoạn 2016 - 2018 thị xã Từ Sơn đã tổ chức đấu giá ở 7/12 xã phường, kết quả là đã có 203.945.98 m² được đấu giá thành công thu về cho ngân sách số tiền là 550.358,38 triệu đồng, đồng thời giải quyết nhu cầu đất ở cho những người có nhu cầu. Hầu hết các dự án đấu giá trên địa bàn thị xã đã tổ chức đấu giá thành công, đó là các dự án có vị trí khu đất giá thuận lợi, giá khởi điểm hợp lý.

2. Kết quả điều tra cho thấy 100% người tham gia đấu giá khẳng định phương án đấu giá được niêm yết công khai tại địa phương, những thông tin theo quy định đều được công khai minh bạch, Hội đồng đấu giá thực hiện đúng quy chế đấu giá QSDĐ và 100% người trúng đấu giá khẳng định họ được thông báo về quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá và được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Chỉ số đánh giá của người tham gia đấu giá tại 2 dự án đấu giá QSDĐ về các tiêu chí đánh giá

ở mức trung bình (3,03 - 3,39).

3. Để công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở thị xã Từ Sơn mang lại hiệu quả hơn nữa trong thời gian tới cần thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp đó là rà soát quy hoạch, lựa chọn hình thức đấu giá phù hợp với từng dự án, để thu hút và làm hài lòng người tham gia đấu giá đất ở, để có giá trúng đấu giá cao, mang về nguồn thu cho ngân sách.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Thị Thanh Huyền, Hoàng Xuân Phương (2018). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Tạp chí Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Số 13/2018 (114-121).

2. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Thị Ngo, Phan Thị Thanh Huyền (2016). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định giai đoạn 2011 - 2015. Tạp chí Khoa học Đất, Số 48/2016 (96 - 102).

3. Hồ Thị Lam Trà và Nguyễn Thị Hương Giang (2005). Kết quả đất giá quyền sử dụng đất tại xã Nam Phong và Nam Vân ở thành phố Nam Định. Tạp chí Địa chính 5 (8-2005) 25-29

4. UBND tỉnh Bắc Ninh (2012). Quyết định số 26/2012/QĐ-UBND ngày 25/5/2012 của UBND tỉnh Bắc về việc quy định mức thu, chế độ quản lý và sử dụng phí đấu giá trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

5. UBND tỉnh Bắc Ninh (2015). Quyết định số 02/QĐ-UBND ngày 26/02/2015 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc ban hành quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh.

ASSESSMENT ON THE AUCTION OF RESIDENTIAL LAND USE RIGHTS AT TU SON TOWN, BAC NINH PROVINCE

Ho Thi Lam Tra¹, Hoang Phuong Anh², Nguyen Thi Loan¹

¹*Vietnam National University of Agriculture*

²*University of Natural Resources and Environment*

SUMMARY

In the period 2016 - 2018, Tu Son town held auctions of residential land use rights in 7 out of 12 wards, communes. There were 203,945.98 m² of land successfully auctioned, collected VND 550,358.38 million for the budget. A number of auction projects in the town have organized a successful auction, those are projects with convenient auction locations and reasonable starting prices. However, there are still unsuccessful auction projects: the project to auction 11 residential plots in Tan Lap quarter, Dinh Bang ward, only successful auction of 1/11 of the land lot to be auctioned. The survey results show that: 100% of people participate in the auction are affirming that the auction plan is publicly listed in the locality. The Auction Council shall strictly comply with the regulations on auctions of residential land use rights. Evaluation index of participants in 2 projects of residential land use rights auction on the evaluation criteria at the average level (3.03 - 3.39). To improve the efficiency of auctioning residential land use rights in Tu Son Town, need to implement key solutions such as public transparent disclosure and apply public auction method for each land lot

Key word: Auction of land use rights, location of auction area, starting price, Tu Son town.

Ngày nhận bài : 08/7/2019

Ngày phản biện : 10/8/2019

Ngày quyết định đăng : 15/8/2019