

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI XÃ ĐÔNG SƠN, HUYỆN ĐÔ LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN

Xuân Thị Thu Thảo, Hồ Văn Hóa, Trần Xuân Miên

Th.S. Trường Đại học Lâm nghiệp

TÓM TẮT

Hiện nay, công đấu giá quyền sử dụng đất đang được thực hiện tại một số địa phương trên cả nước. Đây là một hình thức khai thác, sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, kinh tế, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ đầu tư nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Ngoài ra đấu giá quyền sử dụng đất còn góp phần giảm sức ép về nhà ở, đất ở cho xã hội tại các địa phương. Thông qua công tác này các địa phương đã hạn chế được một số bất cập cơ bản trong việc giao đất, cho thuê đất trước kia. Xuất phát từ thực tế đó bài báo đề cập đến thực trạng và hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đông Sơn, huyện Đô Lương tỉnh Nghệ An. Từ đó, chúng ta sẽ có những giải pháp phù hợp nâng cao hiệu quả công tác này.

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

I. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đông Sơn là một xã bán sơn địa của huyện Đô Lương tỉnh Nghệ An có diện tích tự nhiên là 985,09 ha trong đó có 833,83 ha (chiếm 84,64%) đất nông nghiệp và 132,18 ha (chiếm 13,42%) đất phi nông nghiệp còn lại là đất chưa sử dụng. Để quản lý công tác quản lý đất đai hiệu quả, xã thường xuyên quán triệt đến các cán bộ địa phương và nhân dân trong xã những văn bản pháp luật của Nhà nước và cơ quan cấp trên ban hành. Ngoài ra xã còn thường xuyên cập nhật và hoàn thiện bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính. Đến nay xã đã tiến hành giao đất theo Nghị định 64/1993 là 120 ha cho 1.198 hộ dân chiếm 89,7% và giao theo Nghị định 02/1995 là 120ha cho 35 hộ chiếm 26,8%, số diện tích còn lại xã đang quản lý chặt chẽ không để tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai xảy ra. Với tốc độ tăng trưởng như hiện nay của địa phương để đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho người dân trong xã và hướng ứng chủ trương của tỉnh Nghệ An, trong khoảng thời gian từ 2008 – 2012 xã đã tiến hành triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất và đạt được hiệu quả đáng kể.

II. NỘI DUNG, PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Nội dung nghiên cứu

- Đánh giá điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội của xã Đông Sơn.

- Đánh giá tình hình quản lý đất đai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn xã Đông Sơn.

- Đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở xã Đông Sơn, từ năm 2008 đến năm 2012.

- Đánh giá được những lợi ích đạt được của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Đông Sơn

- Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Đông Sơn.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp chọn điểm nghiên cứu

Lý do chúng tôi chọn phương pháp này bởi:

(1) Địa bàn xã Đông Sơn là một trong những khu vực diễn ra hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất một cách sôi nổi nhất trên địa bàn huyện Đô Lương trong những năm gần đây; (2) Đây là một xã có điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội tương đối ổn định trong vùng, nằm giáp với thị trấn, dân cư trong khu vực có đời sống nhân dân rất phát triển, nên nhu cầu về đất đai rất cao.

- Phương pháp thu thập số liệu

+ Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Số liệu thứ cấp là các văn bản pháp luật hướng dẫn thực hiện, các thông tin đấu giá từ các nguồn tài liệu khác được áp dụng tại xã

Đông Sơn. Để có được số liệu này tôi tiến hành thu thập các văn bản có liên quan tới công tác định giá đất, giá đất và công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của UBND tỉnh Nghệ An, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An.

+ Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp là các số liệu tôi thu thập được qua điều tra thực tế (phỏng vấn bằng bộ phiếu điều tra). Cụ thể trong đề tài này tôi tiến hành điều tra 5 phiên đấu giá từ năm 2008 đến năm 2012 là những đánh giá của người đã

tham gia đấu giá về hiệu quả của công tác đấu giá đất tại xã Đông Sơn.

- Phương pháp phân tích và xử lý số liệu

Để phục vụ cho đề tài chúng tôi tiến hành tổng hợp phân tích số liệu bằng phần mềm EXCEL

- Phương pháp chuyên gia

III. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn xã Đông Sơn

Bảng 1. Hiện trạng sử dụng đất của xã Đông Sơn năm 2012

TT	Chỉ tiêu	Mã	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN		985,09	100
1	Đất nông nghiệp	NNP	833,83	84,65
1.1	Đất lúa nước	DLN	174,64	17,72
1.2	Đất trồng cây hàng năm còn lại	HNK	119,27	12,10
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	78,74	7,99
1.4	Đất rừng sản xuất	RSX	446,49	45,32
1.5	Đất nuôi trồng thủy sản	NTS	14,96	1,52
2	Đất phi nông nghiệp	PNN	132,18	13,41
2.1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình	CTS	0,37	0,04
2.2	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	SKC	0,22	0,02
2.3	Đất sản xuất gốm sứ vật liệu xây dựng	SKX	4,69	0,48
2.4	Đất bãi thải, xử lý chất thải	DRA	0,20	0,02
2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	TTN	0,13	0,01
2.6	Đất nghĩa trang nghĩa địa	NTD	3,96	0,40
2.7	Đất sông suối	SON	5,56	0,56
2.8	Đất phát triển hạ tầng	DHT	83,75	8,51
2.9	Đất phi nông nghiệp khác		33,30	3,38
3	Đất chưa sử dụng	CSD	19,08	1,94
4	Đất đô thị	DTD	0	0
5	Đất khu bảo tồn thiên nhiên	DBT	0	0
6	Đất khu du lịch	ĐL	0	0

(Nguồn: Địa chính xã)

Tính đến năm 2012 tổng diện tích đất tự nhiên của xã Đông Sơn là 985,09 ha. Trong đó: diện tích đất nông nghiệp là 833,83 ha chiếm 84,64%; diện tích đất phi nông nghiệp là 132,18 ha chiếm 13,42%; còn lại là đất phi nông nghiệp với diện tích là 19,08 ha.

3.2. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An từ năm 2008 - 2012

3.2.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Người tham gia đấu giá: là người đại diện cho các tổ chức, đại diện hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự có hộ khẩu thường trú tại địa phương hoặc có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng đã đăng ký tạm trú theo quy định của luật cư trú và thời gian sinh sống trên địa bàn xã từ 1 năm trở lên. Những đối tượng này có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Đối với các cá nhân, hộ gia đình: là người có tên trong đơn tham gia dự đấu giá chính thức (nếu người khác thay thế phải có ủy quyền hợp lệ, trường hợp người có tên trong đơn không biết chữ thì phải nhờ người viết thay thế và phải chủ động đăng kí với Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất trước khi mở phiên đấu giá).

Các doanh nghiệp hoạt động theo luật đầu tư nước ngoài không được tham gia đấu giá.

Chú ý: Các đối tượng không được sử dụng vốn ngân sách nhà nước khi tham gia đấu giá

3.2.2. Hồ sơ tham gia đấu giá

Các đối tượng có đủ điều kiện theo quy định của Quyết định 52/2009/QĐ – UBND của tỉnh Nghệ An và thực hiện các thủ tục đăng ký theo thời gian, địa điểm đã thông

báo thì nộp hồ sơ xin đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm:

- Đơn xin đấu giá theo mẫu ban hành
- Đối với tổ chức kinh tế: cần phải nộp bản sao có công chứng quyết định thành lập tổ chức hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ chứng minh khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật.
- Đối với hộ gia đình, cá nhân: cần phải nộp bản sao có công chứng hộ khẩu thường trú và giấy chứng minh nhân dân của người đăng ký đấu giá.
- Giấy ủy quyền (nếu có) được UBND cấp xã (đối với hộ gia đình, cá nhân) hoặc tổ chức đăng ký tham gia đấu giá (đối với tổ chức kinh tế) xác nhận.

3.3. Hình thức đấu giá

Việc đấu giá được tiến hành bằng hình thức bỏ phiếu kín (phiếu do Hội đồng phát ra) trực tiếp theo từng vòng (đối với mỗi lô đất), liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá cao nhất là người trúng đấu giá.

Thời gian mỗi vòng đấu không quá 05 phút.

3.4. Quy trình thực hiện đấu giá

Bước 1: Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các thành viên sau:

- Đại diện UBND huyện - Chủ tịch Hội đồng
- Đại diện phòng tài chính huyện - Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng
- Đại diện phòng tư pháp huyện - Phó Chủ tịch Hội đồng
- Đại diện phòng Tài nguyên môi trường Phó Chủ tịch Hội đồng
- Đại diện Chi cục thuế Ủy viên

- Đại diện xã có đất đấu giá Ủy viên

Bước 2: Xây dựng giá sàn dựa trên giá đất theo quy định của UBND tỉnh.

Dựa vào các phương pháp xác định giá bất động sản, và khung giá của mỗi tỉnh ban hành, đầu mỗi năm UBND huyện trình phê duyệt mức giá khởi điểm cho phù hợp

Bước 3: Công bố công khai các lô đất, khu vực tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên các phương tiện thông tin đại chúng (ít nhất 3 lần) trước khi phát hành hồ sơ mới đấu giá là 15 ngày).

Việc công khai nhằm mục đích đảm bảo tính công bằng cho mọi đối tượng tham gia đấu giá

Cụ thể ở đây UBND huyện chỉ đạo cho Hội đồng đấu giá tiến hành thông báo trên truyền thanh và dán thông báo tại trụ sở UBND xã (nơi có đất đấu giá) về vấn đề đấu giá các lô đất cho người dân (Bao gồm sơ đồ vị trí, địa điểm tổ chức đấu giá, thời gian, điều kiện tham gia đấu giá...)

Bước 4: Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (thời gian đăng lý là 30 ngày).

Các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sau khi nghiên cứu những thông tin đã được công khai sẽ đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và mua hồ sơ đấu giá tại UBND xã

Bước 5: Tổ chức đấu giá công khai

Hội đồng tiến hành đấu giá theo hình thức bỏ phiếu kín, đấu qua nhiều vòng cho tới khi tìm được người trả giá cao nhất cho lô đất đó thì dừng đấu và công bố kết quả người trúng đấu giá Cụ thể cách thức tổ chức của một lô đất như sau:

- Hội đồng công bố mức giá khởi điểm và cho các đối tượng tham gia đấu giá tiến hành đấu giá vòng một thông qua phiếu đã được phát.

- Nếu mức giá đấu giá trả cao nhất của vòng đấu này cao hơn hoặc bằng mức giá khởi điểm thì tuyên bố vòng đấu tiếp theo (cũng đối với thửa đất trên) và công bố giá đấu giá hợp lệ của vòng đấu này;

- Sau đó Hội đồng xác định số người tiếp tục tham gia vòng đấu.

Giá đấu giá quyền sử dụng đất của vòng sau tối thiểu phải bằng tổng mức giá cao nhất của vòng đấu trực tiếp và bước giá đấu giá (phải cao hơn ít nhất 2% mức giá cao nhất của vòng đấu trước). Trường hợp người đấu giá đặt giá đấu giá thấp hơn mức quy định này là vi phạm quy chế đấu giá và không được tham dự vòng đấu tiếp theo, đồng thời số tiền đặt cọc đã nộp được sung vào ngân sách Nhà nước.

Trường hợp tất cả các đối tượng tham gia đấu giá ở vòng đấu thứ nhất đều bỏ mức giá thấp hơn mức giá khởi điểm thì Hội đồng tuyên bố và lập biên bản về cuộc đấu giá không thành. Hội đồng sẽ xem xét đề nghị UBND cùng cấp điều chỉnh lại mức giá khởi điểm cho phù hợp và tiến hành tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác do chủ tịch Hội đồng đấu giá quyết định.

- Sau khi Hội đồng đấu giá công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu nhưng không có người yêu cầu đấu giá tiếp thì Hội đồng đấu giá đặt được quyền quyết định công bố người trúng đấu giá.

Trường hợp những người tham dự đấu giá ở vòng đấu cuối cùng mà trả giá ngang nhau nhưng không có người yêu cầu đấu giá tiếp thì phải rút thăm để xác định người trúng đấu giá hoặc quyết định hủy bỏ kết quả giá nếu thấy cần thiết.

Bước 6: Phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và người trúng đấu giá ký vào sơ đồ ô đất đã trúng giá.

Sau khi đã công bố mức giá trúng đấu giá và người trúng đấu giá, người trúng đấu giá

sẽ ký và ghi rõ họ tên vào sơ đồ đất trúng đấu giá. Sau đó UBND huyện sẽ phê duyệt kết quả

Ngoài ra người trúng đấu giá phải đóng tiền đặt cọc trước (2-3% giá trị của lô đất)

Bước 7: Lập thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá.

Sau khi mặt bằng cơ sở hạ tầng kỹ thuật của khu vực đấu giá được hoàn thiện (đường, điện, nước...). Người trúng đấu giá nộp nốt khoản tiền còn lại; UBND huyện tiến hành giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho người trúng đấu giá.

3.5 Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của xã Đông Sơn

Việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An được tiến hành theo phương pháp công khai và bỏ phiếu kín đã được trong khoảng thời gian dài (2001 – 2012). Trong phạm vi bài báo, tác giả nghiên cứu và thu thập số liệu của các phiên đấu giá tại xã Đông Sơn từ năm 2008 đến năm 2012.

Bảng 2. Kết quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn xã Đông Sơn năm 2008 - 2012

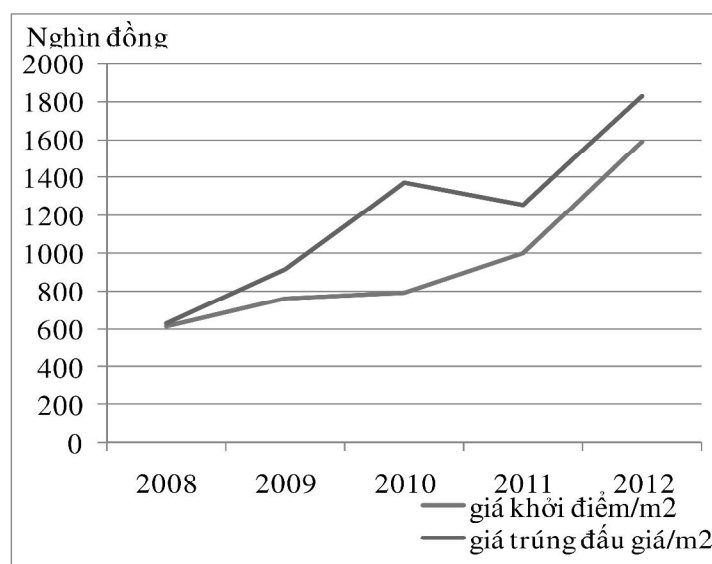
Năm	Tổng số lô đất	Bình quân khởi điểm/m ² (Đồng)	Bình quân giá trúng đấu giá/m ² (Đồng)	Mức chênh lệch (lần)
2008	28	616.000	633.000	1,03
2009	23	763.000	917.000	1,20
2010	10	795.000	1.376.000	1,73
2011	12	1.001.000	1.260.000	1,26
2012	47	1.592.000	1.835.000	1,15

(Phòng Tài nguyên môi trường huyện)

Qua bảng 2 cho thấy mức giá bình quân khởi điểm qua các năm càng tăng chứng tỏ thị trường bất động sản không bị đóng băng và ngày càng phát triển. Mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá sàn cũng có chiều hướng tăng và vượt quá ngưỡng 1,02 lần (mức giá tối thiểu trúng đấu giá đó là lớn hơn 2% mức giá sàn quy định). Năm 2010 là năm có số lô đất đưa ra đấu giá ít nhất song lại có mức chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá sàn là cao nhất. Cho thấy sức ảnh hưởng của các thông tin về quy hoạch, về cơ sở hạ tầng đối với đất đai là cực kỳ to lớn. Một điều đáng lưu ý là ở các phiên đấu giá trước đối tượng tham gia đấu giá chủ yếu là người dân trong xã, nhưng trong năm 2012 này có rất nhiều người ở các xã khác thậm chí là

huyện khác tham gia đấu giá. Qua đó cho thấy rằng nhu cầu đất ở ngày càng cấp thiết và đất tại đây cũng được nhiều người quan tâm.

Với một bài điều tra nhỏ về nhận xét của người dân về giá cả của cuộc đấu giá thì (80%) đa số người dân cho rằng mức giá đó là phù hợp với khả năng chi trả của hộ, còn (10%) cho rằng mức giá thấp và 10% hộ còn lại nhận xét là cao. Những hộ nhận xét cao thường là những hộ đấu giá năm 2010 bởi lý do là năm đó số lượng lô đất mang ra đấu giá ít song nhu cầu mua lại đông do vậy giá đất được đẩy cao gấp 1,02 đến 2,18 lần so với giá sàn. Và ở năm này do có thông tin khu đất ở đây nằm trong diện quy hoạch vào thị xã nên gây cơn sốt đất và giá đất được đẩy lên cao nhất



Hình 1. Kết quả giá bình quân khởi điểm và giá bình quân trúng đấu giá của xã Đông Sơn từ năm 2008 đến 2012

3.6. Lợi ích đạt được của công tác đấu giá quyền sử dụng đất của xã Đông Sơn

a. Lợi ích về mặt kinh tế

Đấu giá quyền sử dụng đất đã tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá, người trả giá cao nhất sẽ là người nhận được quyền SDD. Do vậy, cùng một diện tích đất được sử dụng để khai thác, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, nếu áp dụng cơ chế

đấu giá sẽ mang lại hiệu quả kinh tế gấp nhiều lần so với cơ chế đấu giao đất có thu tiền sử dụng hiện nay đang làm ở nhiều địa phương trên cả nước. Theo điều tra thu thập số liệu từ một số hộ dân sau khi trúng đấu giá đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác với mức giá chênh lệch khá cao. Điều này đã đem lại nguồn thu nhập cho những người dân đã tham gia chuyển nhượng.

Bảng 3. Kết quả So sánh giữa giá trúng đấu giá và giá chuyển nhượng

Họ tên	Năm đấu giá	Năm chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm/ m ² (đồng)	Giá trúng/ m ² (đồng)	Giá chuyển nhượng/ m ² (đồng)
Trần Thị Hồng	2008	2010	200,0	400.000	427.500	750.000
Nguyễn Thị Yên	2012	2012	144,0	1.597.222	1.631.944	2.500.000
Trường Đình Kinh	2009	1011	177,7	675.295	1.474.395	2.000.000

Bảng 3 cho thấy kết quả đấu giá của các dự án cho thấy mức chênh lệch giữa giá trúng với giá Nhà nước giao đất có thu tiền từ 1,02 đến 2,18 lần. Song giá chuyển nhượng trên thực tế trên thị trường cao hơn so với giá sàn từ 1,87 đến 2,96 lần. Qua đây cho thấy công tác xác định giá sàn vẫn mang tính chủ quan chưa sát với thực tế nên chưa phát huy được giá trị kinh tế của các khu đất.

Sau khi dồn tiền mua đất xong thì đa số hộ dân chưa xây được nhà vì họ đã dồn hết tiền vào mua đất do nên chưa đủ điều kiện xây dựng nhà. Có một vài lô đất được chuyển nhượng song với giá rất cao. Kết quả thu được từ đấu giá QSDĐ khẳng định vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường, thừa nhận QSDĐ là hàng hoá trong hoạt động thị trường bất động sản.

b. Lợi ích về mặt xã hội

Đấu giá QSDĐ tạo nguồn thu hỗ trợ cho sự phát triển các lĩnh vực giáo dục, y tế tại các địa phương, đây là 2 lĩnh vực có vị trí vô cùng quan trọng trong chiến lược phát triển nền kinh tế - xã hội của quốc gia nói chung và phát triển nền kinh tế xã hội của xã Đông Sơn nói riêng. Trong khi ngân sách địa phương còn eo hẹp, nhờ có nguồn vốn huy động được từ đấu giá QSDĐ, tạo điều kiện để chính quyền địa phương xây dựng, nâng cấp, cải tạo hệ thống trường học, nhà trẻ, mẫu giáo, bệnh viện, trạm y tế, đầu tư máy móc, trang thiết bị dạy học, khám chữa bệnh, đáp ứng yêu cầu về cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng dạy học và khám chữa bệnh cho nhân dân.

Với nguồn thu lớn từ đấu giá QSDĐ, bên cạnh việc đầu tư xây dựng, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng, chính quyền địa phương còn sử dụng một phần vốn hỗ trợ cho sản xuất, hỗ trợ sự chuyển dịch cơ cấu ngành nghề, cơ cấu cây trồng cho người nông dân, tạo thêm việc làm cho người dân, nhằm nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người dân, từng bước thúc đẩy quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Về phía Nhà nước, ngoài việc phát huy hiệu quả tối đa nguồn thu từ đất thì việc đấu giá QSDĐ đã xóa dần những quan niệm không hoặc chưa thừa nhận đất đai hoặc QSDĐ là hàng hóa để có chủ trương, biện pháp xây dựng các chính sách nhằm nâng cao hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai.

Với giá đất được công bố trong đấu giá QSDĐ sẽ loại bỏ tâm lý hoang mang, dao động, về giá đất của các chủ thể tham gia thị trường, xóa “giá ảo” về bất động sản, góp phần tạo sự bình ổn về đất đai, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển bền vững.

c. Lợi ích đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai

Đấu giá QSDĐ, với phương thức, thủ tục

tiến hành đơn giản, nhanh gọn, không phải qua nhiều cấp như cơ chế giao, cấp đất, thủ tục rườm rà, gây lãng phí thời gian, tiền của của Nhà nước và nhân dân.

Đấu giá QSDĐ là một trong những cơ sở, căn cứ để Nhà nước định giá đất, hình thành thị trường BĐS và góp phần tạo mặt bằng giá cả, tạo sự ổn định cho thị trường bất động sản.

Thông qua đấu giá QSDĐ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể triển khai thực hiện nhanh chóng, thuận lợi đối với các cơ quan quản lý đất đai, tạo niềm tin đối với người sử dụng đất...

Tiền thu được từ đấu giá QSDĐ được sử dụng để xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đã góp phần cho việc sử dụng đất trong khu vực được đầu tư công trình kỹ thuật đi vào nề nếp hơn, giảm tình trạng lấn chiếm đất đai trái phép.

Đấu giá QSDĐ, đã góp phần lành mạnh hoá thủ tục hành chính.

Đấu giá QSDĐ đã tạo sức ép đối với công tác quản lý đất đai và quy hoạch sử dụng đất đai, thông qua đó các cơ chế, chính sách về đấu giá quyền sử dụng đất đã từng bước được Luật hoá và được hướng dẫn ngày càng cụ thể. Hiệu quả của đấu giá quyền sử dụng đất đã tác động tới công tác quản lý đất đai của các cấp chính quyền, dẫn tới việc quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ và hoàn thiện hơn.

3.7. Đánh giá chung về công tác đấu giá quyền sử dụng đất của xã Đông Sơn

3.7.1. Ưu điểm

Theo như một cuộc điều tra nhỏ trên địa bàn xã với các hộ gia đình đã từng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các năm thì kết quả cho thấy. Công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn xã đã mang lại những hiệu quả nhất định trên tất cả các mặt về kinh tế, văn hóa, xã hội như: trước hết là tạo chỗ ở cho người dân sống và sản xuất, ổn định xã hội tạo công ăn việc làm cho người dân trên những mảnh đất đó, giúp

việc quản lý sử dụng đất tốt hơn... Bên cạnh những hiệu quả đem lại đó, vẫn còn song song tồn tại một số điểm hạn chế và yếu kém cần được khắc phục.

3.7.2. Một số hạn chế

a. Công tác tổ chức

- Việc điều tra và xác định nhu cầu sử dụng đất của khu vực và xây dựng giá sàn trong đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa khoa học, còn mang nặng tính hành chính. Việc này đã dẫn đến tình trạng các dự án đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian gần đây có rất ít người đăng ký tham gia.

- Kiểm tra năng lực tài chính của những người tham gia đấu giá hiện chưa được thực hiện, do vậy có nhiều trường hợp 1 người tham gia đấu giá nhiều thửa đất, đẩy giá đất đấu giá lên cao.

- Đối với việc tránh thông thầu (người tham gia đấu giá liên kết với nhau áp đặt giá) khi thực hiện đấu giá hiện chưa có quy định để phòng tránh, chưa có chế tài để xử phạt.

- Phương thức đấu giá theo lô lớn đã không phát huy được hiệu quả, gây thất thu cho ngân sách.

- Việc phổ biến thông tin trước những phiên đấu giá cũng như hoạt động đấu giá đất còn thiếu. Mặc dù được công khai nhưng việc quảng cáo cho khu vực đấu giá chưa được thực hiện nghiêm túc, hiệu quả chưa cao.

Còn có nhiều sai sót, và bất cập trong quá trình đấu giá như hiện tượng tham ô tham nhũng, thông thầu với người đấu giá để ép giá đất.

b. Đối với người tham gia đấu giá

- Người tham gia đấu giá không hình dung được sự phát triển của khu vực đấu giá nên giá đưa ra đấu giá thường thấp hơn giá thị trường; việc này tạo ra sự chênh lệch về giá đất sau khi đấu giá.

- Có trường hợp người tham gia đấu giá sử dụng nhiều đất xung quanh khu vực đấu giá

nhên đã bỏ giá cao để nâng mặt bằng giá của khu vực lên, sau đó bỏ tiền đặt cọc.

- Người tham gia đấu giá phải có nguồn tài chính đủ lớn để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá.

- Thời hạn thanh toán tiền sau khi trúng đấu giá và thời gian xây dựng, người sử dụng đất đều bị động, không thể thương lượng lại được.

- Hiện nay ở hầu hết các dự án đấu giá đất đều có trường hợp người tham gia đấu giá mang tính đầu cơ đất đai, nhu cầu về đất ở, nhà ở thực sự không có.

- 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 (giá này thường cao hơn nhiều lần so với giá quy định).

3.8. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá đất

3.8.1. Đối với cơ quan tổ chức đấu giá

Từng bước giao công tác đấu giá đất cho 1 đơn vị chuyên trách để người dân có thể dễ dàng tìm hiểu được thông tin, việc này có thể giao cho UBND thực hiện.

Phương thức đấu giá theo thửa đất cũng còn bất cập, nhiều thửa đất đưa ra đấu giá có hiện tượng thông đồng giữa những người tham gia đấu giá với nhau hoặc có hiện tượng tham gia đấu giá để đẩy giá lên cao. Do những bất cập như vậy nên huyện cần điều chỉnh lại phương thức đấu giá đất hiện nay, đưa ra quy chế rút ngắn thời gian viết phiếu đấu giá để tránh hiện tượng trao đổi giữa những người tham gia. Hoặc nên thay bằng hình thức đấu giá bằng lời, qua đó tìm ra người trả mức giá tối đa nhất.

Cần thay đổi một số phương thức định giá sàn khi đấu giá để đảm bảo công bằng và mở rộng đối tượng tham gia.

Khi có kế hoạch đấu giá chính thức thì phải sớm thông báo rộng rãi, thông tin, quảng cáo cho các dự án sắp tiến hành đấu giá để người dân nắm bắt được thông tin.

Quy định dẫn thời gian nộp tiền để người tham gia đấu giá có thể có thêm thời gian thu xếp, chuẩn bị tiền.

Các quy trình của dự án đấu giá QSDĐ cần được xử lý nhanh, đặc biệt là khâu quy hoạch vì đây là yếu tố quan trọng và là công đoạn mở đường để triển khai dự án.

3.8.2. Đối với tổ chức cá nhân tham gia đấu giá

Muốn tham gia bất cứ một phiên đấu giá nào nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng thì trước hết người tham gia đấu giá phải nắm rõ được các quy định, quy trình của phiên đấu giá.

Thường xuyên theo dõi các phương tiện truyền thanh đại chúng, báo đài để biết thêm thông tin chi tiết về phiên đấu giá.

Cần xử lý nhanh nhạy trong việc đưa ra giá đấu giá cho lô đất mà mình cần sao cho phù hợp với năng lực tài chính.

Tránh thông thầu với các cá nhân tổ chức khác để đẩy giá đất lên cao.

Sau phiên đấu giá cân phối hợp nhiệt tình với các cán bộ địa chính, cán bộ tổ chức đấu giá để hoàn tất thủ tục hồ sơ trúng đấu giá.

IV. KẾT LUẬN

Công tác đấu giá quyền sử dụng đất của xã

Đông Sơn đã giúp cho việc sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ đầu tư nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Công tác này còn loại bỏ được cơ chế "xin, cho" đất đai vẫn tồn tại ở một số địa phương. Ngoài ra, nó còn góp phần giảm sức ép về nhà ở, đất ở đối với xã hội, giúp cho công tác quản lý đất đai tại một số địa phương hiệu quả hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài Chính (2004). *Thông tư 145/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2004 về hướng dẫn thực hiện Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính Phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.*
2. Chính phủ (2004). *Nghị Định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.*
3. *Lược Đai 2003 (2004).* NXB chính trị quốc gia.
4. Hồ Thị Lam Trà (2006). *Giáo trình Định giá đất.* NXB Nông Nghiệp.
5. UBND huyện Đô Lương - Tỉnh Nghệ An (2007). *Báo cáo tổng hợp thuyết minh quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất xã Đông Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An.*
6. UBND tỉnh Nghệ An (2005). *Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày 19/10/2005.*
7. UBND xã Đông Sơn (2012). *Báo cáo thống kê đất đai năm 2012.*

LAND USE RIGHT COUNTER – BID WORK ACTUAL SITUATION IN ĐÔNG SON TOWN, ĐO LUONG DISTRICT, NGHE AN PROVINCE

Xuan Thi Thu Thao, Ho Van Hoa, Tran Xuan Mien

SUMMARY

Currently, the land use right auction is being conducted at a number of localities around the country. This is a form of exploitation, land use efficiently, saving, economy, creating healthy competition among investors to raise maximum revenue for the state budget. In addition, the land use right auction also helped reduce pressure on housing and land for social. Through this work the local restrictions are a number of fundamental shortcomings in land allocation, land lease before. Stemming from the fact that the article refers to the status and effectiveness of the work of the land use right auction in Dong Son town, Do Luong District, Nghe An Province. From there, we will take the appropriate measures enhance the effectiveness of this.

Keywords: *Auction of land use rights, auction, effective, land use ringhts.*

Người phản biện: TS. Trần Hữu Đào

Ngày nhận bài : 17/04/2014

Ngày phản biện : 17/05/2014

Ngày quyết định đăng : 10/06/2014