

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI



NGÔ THỊ MỸ NINH

**ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT
ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN QUẬN HÀ ĐÔNG,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

HÀ NỘI, NĂM 2017

VIỆN HÀN LÂM
KHOA HỌC XÃ HỘI VIỆT NAM
HỌC VIỆN KHOA HỌC XÃ HỘI



NGÔ THỊ MỸ NINH

**ĐÁU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHÁP LUẬT
ĐẤT ĐAI TỪ THỰC TIỄN QUẬN HÀ ĐÔNG,
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CHUYÊN NGÀNH: Luật kinh tế

MÃ SỐ: 60.38.01.07

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC: TS TRẦN QUANG HUY

HÀ NỘI, NĂM 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan rằng đây là công trình nghiên cứu do tôi trực tiếp thực hiện. Các số liệu, kết quả nêu trong luận văn là trung thực và chưa từng được ai công bố trong bất kỳ luận văn nào.

Tôi xin cam đoan rằng các thông tin trích dẫn trong luận văn đề đã được chỉ rõ nguồn gốc./.

Tác giả luận văn

Ngô Thị Mỹ Ninh

LỜI CẢM ƠN

Để hoàn thành đề tài tốt nghiệp này, ngoài sự nỗ lực của bản thân, tôi còn nhận được sự giúp đỡ, động viên, chỉ bảo của các thầy cô, bạn bè, đồng nghiệp và người thân.

Để có được kết quả nghiên cứu này, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới TS Trần Quang Huy, người đã luôn theo sát, tận tình hướng dẫn, chỉ bảo tôi trong suốt quá trình thực hiện đề tài tốt nghiệp.

Tôi xin chân thành cảm ơn sự góp ý chân thành của các thầy, cô giáo trong Khoa luật, Phòng quản lý đào tạo Học viện Khoa học xã hội; UBND quận Hà Đông, Trung tâm phát triển quỹ đất, phòng Tài nguyên và môi trường các phòng ban, cán bộ, nhân dân các phường Dương Nội, Kiến Hưng của Quận Hà Đông đã tạo điều kiện giúp đỡ tôi trong quá trình thực hiện luận văn này.

Cuối cùng tôi xin cảm ơn sâu sắc tới gia đình và những người thân đã động viên, tạo mọi điều kiện trong suốt quá trình học tập và thực hiện đề tài này./

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2017

Tác giả luận văn

Ngô Thị Mỹ Ninh

	Trang
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	7
1.1 Khái niệm và đặc điểm của đấu giá quyền sử dụng đất	7
1.2 Mục đích, vai trò của đấu giá quyền sử dụng đất	14
1.3 Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất	24
Chương 2: THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI	30
2.1 Thực trạng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất	30
2.2 Thực tiễn áp dụng các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông- Thành phố Hà Nội.	41
2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn quận Hà Đông	53
Chương 3: MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG THÀNH PHỐ HÀ NỘI	67
3.1. Một số đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông.	67
3.2. Một số giải pháp về công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai	73
KẾT LUẬN	76
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	77

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

BDS	Bất động sản
CSHT	Cơ sở hạ tầng
CNH - HĐH	Công nghiệp hóa, hiện đại hóa
ĐG	Đấu giá
GPMB	Giải phóng mặt bằng
GCN	Giấy chứng nhận
HĐĐG	Hội đồng đấu giá
QSD	Quyền sử dụng
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
TW	Trung ương
UBND	Ủy ban nhân dân
XD	Xây dựng

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Đất đai là nguồn tài nguyên quý giá, có vai trò quan trọng đối với sự phát triển kinh tế - xã hội, an ninh, quốc phòng của mọi quốc gia. Trong quá trình phát triển kinh tế, hội nhập quốc tế của nước ta hiện nay, các chính sách, pháp luật về đất đai đóng vai trò quan trọng, góp phần khai thác nguồn lực từ đất đai một cách hợp lý và hiệu quả để phục vụ cho mục tiêu phát triển của đất nước.

Bên cạnh việc quản lý đất đai bằng các biện pháp hành chính, pháp luật đất đai ngày càng chú trọng đến việc quản lý đất đai bằng các biện pháp kinh tế nhằm khai thác có hiệu quả tiềm năng của đất đai thông qua việc quy định giá đất và các vấn đề tài chính về đất đai, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất bên cạnh hình thức nhà nước giao đất, cho thuê đất... Trong đó, việc áp dụng rộng rãi cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất đã góp phần khắc phục được tình trạng xin – cho, giảm thiểu sự tham nhũng, tiêu cực trong việc phân phối đất đai và đảm bảo công bằng, bình đẳng trong sử dụng đất, góp phần tăng nguồn thu từ đất đai cho ngân sách Nhà nước.

Tuy nhiên bên cạnh những mặt đã đạt được, thực tiễn thi hành các quy định của pháp luật về vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua đã gặp phải những vướng mắc, bộc lộ những bất cập và hạn chế. Thực trạng đó làm giảm hiệu quả quản lý Nhà nước về đất đai, khiến mục đích đúng đắn của chính sách đấu giá quyền sử dụng đất không đạt được, và trực tiếp nhất là gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của công dân, gây thất thoát cho ngân sách Nhà nước. Yêu cầu đặt ra là cần nghiên cứu một cách hệ thống, sâu sắc và toàn diện các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, cần tìm hiểu cơ chế thực thi, thực tiễn thi hành các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất trong thực tế, trên địa bàn cụ thể để tìm ra nguyên nhân của những bất cập, vướng mắc đó, trên cơ sở đó đề xuất những kiến nghị nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật, nâng cao hiệu quả tổ chức, thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Thủ đô Hà Nội được mở rộng địa giới hành chính kể từ ngày 01/8/ có 334.470,02 ha đất tự nhiên và khoảng 6,2 triệu nhân khẩu, đến nay có 30 đơn vị hành chính trực thuộc với mật độ dân số cao (1.918 người/km²). Do đó nhu cầu sử dụng đất để xây dựng các khu công nghiệp, các khu đô thị mới, hệ thống giao thông công cộng ngày càng trở nên cấp thiết nhằm góp phần đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của Thủ đô.

Quận Hà Đông trước và sau khi hợp nhất về Hà Nội là khu vực trung tâm có tốc độ đô thị hóa nhanh. Bên cạnh đó theo định hướng quy hoạch chung phát triển thủ đô Hà Nội đến năm 2030 việc thực hiện các dự án đô thị, làng nghề, khu dân cư và công tác đấu giá QSD đất trên địa bàn của quận là rất cần thiết. Tuy nhiên quá trình thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc chưa đáp ứng yêu cầu đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa Thủ đô.

Đứng trước những đòi hỏi về mặt lý luận và thực tiễn nêu trên, Học viên quyết định lựa chọn đề tài: ***“Đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai từ thực tiễn quận Hà Đông, thành phố Hà Nội”*** để nghiên cứu và làm đề tài Luận văn tốt nghiệp Cao học của mình.

2. Tình hình nghiên cứu đề tài

Vấn đề bán đấu giá tài sản nói chung từ lâu đã nhận được nhiều sự quan tâm, tìm hiểu của các tác giả, vì thế đã có một số công trình nghiên cứu, bài viết về vấn đề này. Riêng đối với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đây là một vấn đề khá mới mẻ, thực tiễn hoạt động này diễn ra rất phong phú, phức tạp và còn nhiều vướng mắc nhưng chưa có nhiều nghiên cứu trực tiếp, chuyên sâu.

Nghiên cứu pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam nói chung có thể kể đến một số công trình như: *“Pháp luật về hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất”* – Luận án Tiến sĩ của tác giả Trần Quang Huy (năm 2008); *“Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam”* – Luận án Tiến sĩ của tác giả Đặng Thị Bích Liễu (năm 2012). Một số bài viết trên các tạp chí liên quan đến vấn đề này có

thể kể đến như: “*Lý luận và thực tiễn về đấu giá quyền sử dụng đất*” của tác giả Nguyễn Thị Nga; “*Các vấn đề pháp lý về tài chính đất đai và giá đất*” của tác giả Trần Quang Huy (Tạp chí Luật học – Đặc san về Luật đất đai, số 5/2004)...

Các công trình nghiên cứu, tìm hiểu thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên một địa bàn cụ thể có thể kể đến như: “*Bán đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội*” – Luận văn thạc sỹ của tác giả Nguyễn Vĩnh Diện (năm 2006); “*Đánh giá thực trạng và đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang*” – Luận văn thạc sỹ của tác giả Phạm Văn Vượng (năm 2011); “*Đánh giá thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất và hiệu quả sử dụng quỹ đất sau đấu giá tại một số dự án trên địa bàn Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội*” – Luận văn thạc sỹ của tác giả Nguyễn Trung Đạt (năm 2012)...

Trong khi những công trình nghiên cứu chung về pháp luật đấu giá quyền sử dụng đất của Việt Nam đem lại cái nhìn tổng quan về hệ thống pháp luật, đánh giá thực trạng pháp luật và thực tiễn áp dụng pháp luật ở quy mô toàn quốc thì những nghiên cứu ở một địa bàn nhất định lại đem đến cái nhìn cụ thể hơn, góp phần quan trọng vào việc đánh giá hiệu quả thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trong thực tiễn.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu.

Mục đích: Làm sáng tỏ những vấn đề lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất, tìm hiểu thực trạng thi hành các quy định về vấn đề này trên địa bàn quận Hà Đông, đồng thời nhận diện những tồn tại, bất cập trong các quy định của pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật. Trên cơ sở đó, đưa ra một số đề xuất giải pháp nhằm góp phần hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và nâng cao hiệu quả thực thi công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông thành phố Hà Nội.

Nhiệm vụ: Nghiên cứu tổng quan các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, tìm hiểu các chính sách, văn bản liên quan, đánh giá vai trò của công tác đấu giá

quyền sử dụng đất và tầm quan trọng của việc hoàn thiện các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Tìm hiểu các quy định và chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông. Đánh giá thực tiễn thi hành các quy định đó trên địa bàn quận để nhìn nhận những mặt tích cực và hạn chế trong quá trình thực thi pháp luật. Tập trung phân tích những tồn tại, vướng mắc để tìm hiểu nguyên nhân và đề xuất giải pháp phù hợp. Đưa ra một số kiến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện quy định của pháp luật và nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất của quận Hà Đông thành phố Hà Nội.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu: các quy định pháp lý liên quan đến vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất, chính sách và quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông thành phố Hà Nội.

Phạm vi nghiên cứu: đề tài tập trung nghiên cứu những vấn đề về đấu giá quyền sử dụng đất với tính chất là một hình thức để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất dưới góc độ pháp lý về mặt lý luận, có đối chiếu với thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông giai đoạn 2011-2016.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

Đề tài được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận Mác – Lê nin với phép biện chứng khoa học duy vật và biện chứng khoa học lịch sử, tư tưởng Hồ Chí Minh và chính sách, pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực quản lý đất đai.

Các phương pháp nghiên cứu được sử dụng trong quá trình nghiên cứu đề tài:

Phương pháp thống kê, tổng hợp, phân tích, đánh giá: được sử dụng để phân tích, tổng hợp số liệu thu thập được tại Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, sở Tài nguyên và Môi trường, phòng tài nguyên và môi trường quận Hà Đông để đánh giá, phân tích thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông.

Phương pháp so sánh: phương pháp này được sử dụng để đối chiếu các quy định của pháp luật, tìm ra các điểm bất cập, chưa phù hợp, chưa thống nhất trong hệ thống pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và cụ thể trên địa bàn quận Hà Đông để đưa ra kiến nghị giải pháp, nâng cao hiệu quả công tác thực thi pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trong thực tiễn.

Phương pháp thu thập, kế thừa các tài liệu đã có: kết quả nghiên cứu của đề tài có sự tiếp thu, kế thừa các thông tin, tài liệu tổng kết thi hành Luật Đất đai 2003, thực hiện Luật Đất đai năm 2013, các số liệu của các nghiên cứu đã công bố, trên cơ sở đó phân tích, đánh giá các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời nhìn nhận những tồn tại, bất cập của pháp luật về vấn đề này để đề xuất các giải pháp phù hợp theo các mục tiêu đề ra.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn của luận văn.

Thực trạng thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông, cho đến nay chưa có nhiều công trình nghiên cứu chuyên sâu về vấn đề này. Việc nghiên cứu đề tài có những ý nghĩa nhất định về mặt lý luận cũng như thực tiễn.

Về mặt lý luận, nghiên cứu đề tài sẽ đem đến cái nhìn tổng quan về thực trạng quy định của pháp luật và việc thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trong thực tiễn, trên cơ sở nghiên cứu cụ thể việc áp dụng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông thành phố Hà Nội. Từ đó đánh giá hiệu quả của công tác áp dụng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trong thực tiễn: những quy định nào được thực hiện hiệu quả, những quy định nào còn hạn chế, vướng mắc...; tìm hiểu nguyên nhân và đề xuất giải pháp khắc phục những bất cập đó.

Về mặt thực tiễn, qua quá trình nghiên cứu đề tài sẽ đưa ra những giải pháp cụ thể nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông, phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội cũng như chủ trương chính

sách của Đảng bộ chính quyền thành phố Hà Nội trong việc quản lý nhà nước về đất đai.

7. Cơ cấu của luận văn

Ngoài lời mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, nội dung của Đề tài gồm 03 Chương:

Chương 1: Một số vấn đề lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất

Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thi hành pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Chương 3: Một số đánh giá và giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1.1. Khái niệm và đặc điểm của đấu giá quyền sử dụng đất

1.1.1. Khái niệm đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá là một phương thức bán hàng đặc biệt đã được biết đến và sử dụng từ rất lâu đời, từ khi xã hội hình thành nền kinh tế hàng hoá, trong đó có người bán, người mua, có hàng hoá, tiền tệ làm vật ngang giá chung và có sự cạnh tranh về giá cả trong mua bán. Như vậy, về mặt khách quan, bán đấu giá là một hoạt động kinh tế, dân sự diễn ra theo quy luật vận hành của nền kinh tế hàng hoá – thị trường.

Về phương diện kinh tế, đấu giá là phương pháp xác định giá trị của một hàng hoá có mức giá không thể xác định hoặc quá quý hiếm. Thông qua đấu giá, hàng hoá sẽ được mua và bán với giá gần đúng với giá trị của hàng hoá đó. Theo từ điển kinh tế học hiện đại: *“Đấu giá là một thị trường trong đó người mua tiềm tàng đặt giá cho hàng hoá chứ không phải đơn thuần trả theo giá người bán; thị trường đấu giá là thị trường có tổ chức, tại đó giá cả được điều chỉnh liên tục theo biến đổi của cung và cầu”* [1, tr.6]

Dưới góc độ quan hệ pháp luật dân sự, bán đấu giá có thể được hiểu là hình thức bán hàng đặc biệt để cho những người mua tự trả giá, không thấp hơn giá thấp nhất do người bán quy định. Ai trả giá cao nhất sẽ được mua. Bán đấu giá có thể được thực hiện dưới hình thức tất cả những người mua được trả giá một lần thông qua bỏ phiếu kín hoặc những người mua được phép trả giá nhiều lần công khai trong một khoảng thời gian xác định. Từ phương diện pháp lý, các luật gia cũng đưa ra nhiều khái niệm về đấu giá tài sản và cho rằng: *đấu giá tài sản là một phương thức định đoạt tài sản của chủ sở hữu.*

Pháp luật Việt Nam cũng ghi nhận phương thức định đoạt tài sản thông qua đấu giá từ khá sớm. Theo quy định của Quy chế bán đấu giá tài sản, ban hành kèm theo Nghị định số: 86/CP ngày 19/12/1996: *“Bán đấu giá là hình thức bán tài sản công khai mà có nhiều người muốn mua tham gia trả giá theo thủ tục được quy định*

tại Quy chế này; người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là người mua được tài sản bán đấu giá đó” [4].

Tiếp đó, Nghị định số: 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản đưa ra khái niệm bán đấu giá tài sản như sau: “*Bán đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản công khai theo phương thức trả giá lên, có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc và trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định này*” [5].

Hiện nay, phương thức bán đấu giá tài sản được điều chỉnh bởi Nghị định số: 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ (có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2010), trong đó cũng đã nêu rõ: “*Bán đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản công khai theo phương thức trả giá lên, có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định này. Phương thức trả giá lên là phương thức trả giá từ thấp lên cao cho đến khi có người trả giá cao nhất*” [6].

Như vậy có thể thấy, mặc dù có nhiều cách định nghĩa bán đấu giá tài sản, song về cơ bản các khái niệm được đưa ra đều dựa trên những đặc điểm chung thống nhất của hình thức bán hàng đặc biệt này. Do đó, có thể khái quát về khái niệm đấu giá tài sản như sau: *Bán đấu giá tài sản là một hình thức mua bán công khai và được tổ chức theo những nguyên tắc, trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định, do người bán đấu giá điều khiển, nhằm mục đích bán được tài sản ở giá cao nhất; người trả giá cao nhất đối với tài sản sẽ mua được tài sản bán đấu giá.*

Nếu bán đấu giá tài sản nói chung là hình thức mua bán công khai, tồn tại lâu đời trong lịch sử phát triển của xã hội loài người, thì bán đấu giá quyền sử dụng đất chỉ xuất hiện khi Nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất là một loại tài sản và cho phép mua bán nó trên thị trường bất động sản với tư cách là một loại hàng hoá đặc biệt.

Dưới góc độ pháp luật dân sự, quyền sử dụng đất là một loại tài sản:

Theo quy định tại Điều 163 Bộ luật Dân sự 2005: “*Tài sản bao gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản*”. Quy định này được thể hiện lại tại khoản 1 Điều 105 của BLDS năm 2015.

Quyền tài sản được định nghĩa tại Điều 115 Bộ luật Dân sự 2015: “*Quyền tài sản là quyền trị giá được bằng tiền, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền tài sản khác*”. Theo đó, quyền tài sản, trước tiên phải được hiểu là xử sự được phép của chủ thể mang quyền. Quyền này phải được trị giá bằng tiền hay nói cách khác nó phải tương đương với một đại lượng vật chất nhất định.

Xét dưới góc độ kinh tế, quyền sử dụng đất mang những dấu hiệu như những loại hàng hoá thông thường, có giá trị và giá trị sử dụng. Trong đa số các trường hợp, người sử dụng đất phải bỏ ra một khoản tiền nộp vào ngân sách Nhà nước để nhận quyền sử dụng đất; hoặc nhận quyền sử dụng đất từ những chủ thể khác thông qua các giao dịch trên thị trường. Thực chất đó là tiền mua quyền sử dụng đất cùng với tất cả những quyền khác gắn liền với nó như pháp luật quy định. Bên cạnh đó, nhìn nhận từ một khía cạnh quan trọng khác, gắn với đường lối, chính sách của Đảng và Nhà nước về chế độ sở hữu đối với đất đai, chúng ta sẽ thấy được tính đặc biệt của loại hàng hoá quyền sử dụng đất:

Xuất phát từ quan điểm: *đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt; là tài sản, nguồn lực to lớn của đất nước, là nguồn sống của nhân dân ta* [10, tr 46], pháp luật hiện hành của nước ta quy định: *đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý* [8, Điều 53], [9, Điều 4]. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân nhưng quyền sử dụng đất lại được Nhà nước trao cho người sử dụng đất thông qua các hình thức: giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, các quyền của người sử dụng đất ngày càng được mở rộng, người sử dụng đất được quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do vậy, khái niệm quyền sử dụng đất cần được hiểu theo nghĩa rộng hơn khái niệm “quyền sử dụng” tài sản thông thường trong pháp luật dân sự. Đó không chỉ đơn giản là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ một đối tượng tài sản, mà còn là sự bảo đảm từ phía Nhà nước về mọi phương diện trong quá trình sử dụng đất với người sử dụng đất. Nó tách bạch giữa quyền của chủ

sở hữu và quyền của người sử dụng đất, để đảm bảo cho một phương thức khai thác đất đai phù hợp với lợi ích của chủ sở hữu và người trực tiếp sử dụng đất.

Như vậy có thể hiểu quyền sử dụng đất là những quyền năng của người sử dụng đất được pháp luật quy định và đảm bảo thực hiện trong quá trình khai thác và sử dụng đất. Nó là một quyền tài sản – có thể trị giá được bằng tiền và có thể được chuyển giao trong giao dịch dân sự.

Với tư cách là một loại tài sản, một loại hàng hoá đặc biệt, quyền sử dụng đất có thể được đem giao dịch trong thị trường bất động sản. Nhà nước có thể trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bằng nhiều hình thức, trong đó, hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được pháp luật quy định trong một số trường hợp nhất định. Việc Nhà nước giao đất hoặc cho người sử dụng đất thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất có nghĩa là, Nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai, trực tiếp đưa quyền sử dụng đất tham gia vào thị trường bất động sản. Như thế, Nhà nước đã tạo ra một kênh mới cung ứng quyền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất theo định hướng thị trường.

Dưới góc độ pháp lý, bán đấu giá quyền sử dụng đất là một loại quan hệ mua bán tài sản. Trong đó, đối tượng được đem ra mua – bán là quyền sử dụng đất; chủ thể của quan hệ này, một bên là cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất bằng hình thức bán đấu giá quyền sử dụng đất với tư cách là “người” đại diện thực hiện quyền sở hữu toàn dân về đất đai – bên bán, một bên là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất tham gia đấu giá quyền sử dụng đất – bên mua. Mỗi bên khi tham gia quan hệ mua - bán nêu trên đều có những quyền, nghĩa vụ nhất định theo quy định của pháp luật.

Tương tự như bán đấu giá tài sản thông thường, “bên bán” quyền sử dụng đất thông qua đấu giá đưa ra mức giá khởi điểm để những người mua cùng công khai trả giá, người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm là người mua được quyền sử dụng đất đem bán đấu giá.

Như vậy, từ nhận thức chung về bán đấu giá tài sản và thực tiễn tổ chức, thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam trong thời gian qua, có thể đưa ra khái niệm: “*Đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất là một hình thức mua – bán tài sản đặc biệt, được tổ chức công khai theo những nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, do người bán đấu giá (cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất) điều khiển nhằm bán được quyền sử dụng đất cho người mua (tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất) với giá cao nhất. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm mà người bán đưa ra.*”

1.1.2. Đặc điểm đấu giá quyền sử dụng đất

Nếu như thông thường, việc mua bán tài sản thường được thực hiện thông qua hình thức mua bán trực tiếp, thoả thuận theo nguyên tắc “thuận mua – vừa bán”: người bán thường đưa ra mức giá cao hơn so với giá trị thực của hàng hoá, người mua thường “mặc cả” cho đến khi giá cả đưa ra được người bán chấp nhận. Thì ngược lại, trong bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất, trên cơ sở giá bán mà người bán đưa ra, những người mua cạnh tranh nhau bằng cách đưa ra các mức giá ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn để mua được quyền sử dụng đất; ai là người trả giá cao nhất sẽ là người thắng đấu giá.

Bán đấu giá quyền sử dụng đất là một hình thức mua bán tài sản đặc biệt. Do tính chất đặc thù của đất đai, đặc trưng của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và tính chất đặc biệt của quyền sử dụng đất mà việc đấu giá quyền sử dụng đất có những đặc điểm riêng để phân biệt nó với các hình thức bán đấu giá tài sản thông thường hoặc các hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác.

Thứ nhất, trong đấu giá quyền sử dụng đất, “người” có tài sản bán đấu giá và điều hành việc đấu giá là các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cơ quan này được quyền quy định, xét mức giá khởi điểm, bước giá, xác nhận kết quả bán đấu giá, thu tiền theo kết quả bán đấu giá và sử dụng số tiền thu được theo quy định của Luật ngân sách Nhà nước. Khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, bên tổ chức

đấu giá có nghĩa vụ thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá, những nội dung có liên quan đến thửa đất, hình thức trả giá, kết quả đấu giá, ban hành quy chế đấu giá; xác định tư cách người tham gia đấu giá, giá khởi điểm, bước giá, kết quả đấu giá, hoàn thiện các giấy tờ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá theo đúng quy định. Như vậy, trong quan hệ đấu giá quyền sử dụng đất, Nhà nước tham gia với tư cách là một chủ thể trực tiếp (thông qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền).

Đặc điểm này của đấu giá quyền sử dụng đất khác với đấu giá các tài sản thông thường khác (đấu giá thương mại). Trong quan hệ đấu giá thương mại, người có tài sản bán đấu giá là chủ sở hữu tài sản hoặc người được chủ sở hữu uỷ quyền bán tài sản. Người điều hành việc đấu giá là tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mà người bán lựa chọn để bán đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật. Chủ thể của quan hệ đấu giá thương mại nhìn chung được quy định rộng hơn nhiều so với đấu giá quyền sử dụng đất.

Đặc điểm này của đấu giá quyền sử dụng đất cũng khác với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Nhà nước không tham gia với tư cách là một chủ thể trực tiếp. Chủ thể trực tiếp là những người sử dụng đất được quyền sử dụng đất hợp pháp được Nhà nước trao cho hoặc Nhà nước công nhận. Việc chuyển nhượng hoàn toàn do các bên thoả thuận và Nhà nước chỉ tham gia với vai trò là người quy định trình tự, thủ tục, cách thức thực hiện chuyển nhượng, quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Thứ hai, trong đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá – “người mua” là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và được hưởng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và quy chế đấu giá. Số lượng các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong từng phiên đấu giá tối thiểu là 02 (hai). Do đấu giá quyền sử dụng đất là một phương thức bán tài sản công khai theo phương thức trả giá từ thấp lên

cao và người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá nên nhất thiết phải có sự tham gia của nhiều chủ thể.

Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất trong số những người tham gia đấu giá. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được Nhà nước giao đất sử dụng ổn định, lâu dài hoặc được cho thuê đất với thời hạn tùy theo loại đất, mục đích sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền đã quyết định. Thông qua đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất được chuyển giao một cách có điều kiện quyền chiếm hữu, quyền quản lý và quyền sử dụng đất chứ không được chuyển giao quyền sở hữu đối với đất đai. Thời điểm chuyển giao quyền sử dụng đất là thời điểm người trúng đấu giá hoàn thành thủ tục để nhận quyền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo kết quả đấu giá đã được phê duyệt và người mua được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc quản lý, sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất phải được thực hiện theo các quy định của pháp luật. Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào một tài khoản riêng tại kho bạc Nhà nước hoặc thu nộp ngân sách hàng năm. Số tiền này được sử dụng để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chung phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội và chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Việc sử dụng tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý đầu tư, xây dựng và quản lý ngân sách Nhà nước.

Đây cũng là đặc điểm khác với đấu giá hàng hoá trong thương mại, việc đấu giá quyền sử dụng đất không đem đến quyền sở hữu đất đai cho người trúng đấu giá mà chỉ chuyển giao quyền sử dụng đất. Tiền trúng đấu giá trong đấu giá tài sản thông thường (sau khi trừ đi các khoản phí và chi phí bán đấu giá) sẽ thuộc về người có tài sản bán đấu giá. Trong đấu giá quyền sử dụng đất, số tiền đó không thuộc về cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức bán đấu giá, mà là một nguồn thu của Ngân sách nhà nước và được quản lý, sử dụng theo chế độ ngân sách Nhà nước.

Thứ ba, việc bán đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành theo những nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành công khai, liên tục...

theo phương thức trả giá lên. Những người tham gia đấu giá đưa ra những mức giá ngày càng tăng so với mức giá khởi điểm để cạnh tranh nhau khi đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá sẽ là người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm mà người đấu giá quyền sử dụng đất đưa ra. Khác với đấu giá thương mại, trong đấu giá thương mại, việc đấu giá các tài sản thông thường có thể được tiến hành theo nhiều phương pháp và hình thức khác nhau. Trong đó, phổ biến nhất là hai phương pháp: phương pháp nâng giá và phương pháp hạ giá.

Phương pháp nâng giá: đấu giá viên đưa ra giá khởi điểm thấp nhất cho hàng hoá được bán đấu giá, sau đó khách hàng tham gia đấu giá sẽ nâng dần mức giá theo một mức nhất định. Việc nâng giá có thể bằng phát ngôn, có thể bằng cách làm dấu hiệu. Hàng hoá sẽ được bán cho người trả giá cao nhất.

Phương pháp hạ giá: đấu giá viên đưa ra giá khởi điểm cao nhất rồi hạ giá dần theo một mức nhất định tới khi có người đồng ý mua. Phương pháp đấu giá này (còn gọi là phương pháp đấu giá kiểu Hà Lan) khiến cho khách hàng sợ lỡ cơ hội mua được hàng hoá nên thường phải chấp nhận giá cao hơn dự định.

Hình thức đấu giá thương mại có thể được thực hiện công khai bằng lời nói hoặc bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp.

Đặc điểm này của đấu giá quyền sử dụng đất cũng khác với chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả hai đều là phương thức chuyển quyền sử dụng đất và về bản chất đều là quan hệ mua bán tài sản và đối tượng đều là quyền sử dụng đất. Nhưng trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có sự cạnh tranh về giá, không có sự trả giá từ thấp lên cao như trong đấu giá quyền sử dụng đất. Quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập khi có sự thoả thuận của các bên, theo đó, bên chuyển nhượng có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng và nhận tiền, còn bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ trả tiền và nhận quyền sử dụng đất.

1.2. Mục đích, vai trò của đấu giá quyền sử dụng đất

1.2.1. Mục đích của đấu giá quyền sử dụng đất

Đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo một kênh mới giúp Nhà nước thực hiện việc phân phối quyền sử dụng đất cho xã hội theo hướng thị trường, nhằm tạo sự phát triển cho thị trường bất động sản nói chung, thị trường quyền sử dụng đất nói riêng. Về bản chất, việc Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là một quan hệ mua bán mang bản chất hàng hoá – tiền tệ mà trong đó, Nhà nước là một chủ thể đặc biệt của thị trường bất động sản. Nhà nước thông qua đấu giá, thực hiện sự phân phối lần đầu quyền sử dụng đất cho thị trường, có thể gọi đó là “thị trường sơ cấp”, trên cơ sở đó quyền sử dụng đất được tiếp tục đưa vào lưu thông trong “thị trường thứ cấp” thông qua các hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất... của người sử dụng đất. Đấu giá quyền sử dụng đất được kỳ vọng sẽ trở thành một kênh quan trọng để Nhà nước phân phối quyền sử dụng đất cho thị trường.

Mục đích tiếp theo mà đấu giá quyền sử dụng đất hướng đến là giúp loại trừ khả năng gian lận về giá và đưa giá đất tiệm cận hơn với giá trị thực của nó trên thị trường nhờ có tính công khai và tính cạnh tranh sòng phẳng. Tính công khai là vì cuộc đấu giá mở ra cơ hội cho tất cả mọi người chứ không dành riêng cơ hội cho bất kỳ ai. Cạnh tranh là vì đây là một cuộc thách đấu về giá giữa những người muốn mua tài sản là quyền sử dụng đất, mà người thắng cuộc là người trả giá cao nhất (thực ra là giá cao một cách hợp lý nhất).

Theo pháp luật hiện hành, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu, đồng thời Nhà nước cũng là chủ thể quản lý về đất đai. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho các chủ thể thông qua các hình thức khác nhau như: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Các chủ thể sử dụng đất sau đó được quyền thực hiện các quyền năng của người sử dụng đất được pháp luật quy định như: chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển đổi, cho thuê, cho thuê lại... Vấn đề đặt ra khi Nhà nước trao quyền sử dụng đất có đền bù, nói nôm na là quyền sử dụng đất được đem bán lần đầu: đất được chuyển giao từ Nhà nước sang một chủ thể khác để sử dụng, đổi lại Nhà nước thu được một số tiền do người sử dụng đất chi trả, trong pháp luật hiện hành, đó được gọi là tiền thuê đất hay tiền sử dụng đất.

Một căn cứ quan trọng để xác định tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất là giá đất. Sẽ không có gì đáng bàn nếu giá đất luôn được Nhà nước bán đúng với giá thị trường. Nhưng trong thực tế, không thể không hoài nghi về việc, liệu giá đất do Nhà nước quy định có quá thấp so với giá trị thực của nó? Nhưng bên cạnh đó lại tồn tại một nghịch lý là giá đất thấp nhưng người thực sự có nhu cầu sử dụng đất lại không tiếp cận được. Rõ hơn, là liệu có hay không sự đầu cơ của một số chủ thể, không thực sự có nhu cầu sử dụng đất nhưng có tiềm lực tài chính đã thoả hiệp, thông đồng với chủ thể được Nhà nước trao quyền giao đất, cho thuê đất để có được quyền sử dụng đất với giá thấp hơn rất nhiều so với giá trị thật, rồi sau đó chuyển nhượng hoặc cho thuê, cho thuê lại... với mức giá cao hơn rất nhiều để thu lợi riêng, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước và làm giảm hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Như vậy, vấn đề đặt ra là cần có một cơ chế hợp lý để hạn chế sự thiếu minh bạch trong hoạt động giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất của các chủ thể có thẩm quyền, đưa giá đất tiệm cận với giá thị trường, hạn chế tình trạng “hai giá” trên thị trường quyền sử dụng đất. Nhằm mục đích xoá tan những nghi ngại đó, nhà làm luật đã quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất trong một số trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

Đối với người có tài sản bán đấu giá và những người tham gia đấu giá, việc đấu giá quyền sử dụng đất hướng tới việc hài hoà quyền lợi của cả “người bán” và “người mua”. Đối với người có quyền sử dụng đất đem bán đấu giá, quyền lợi của họ được thoả mãn vì họ sẽ bán được hàng hoá với mức giá cao nhất mà không sợ bị “bán hớ”, “bán rẻ”. Đối với người mua, đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tìm kiếm và lựa chọn được người sử dụng đất nghiêm túc và chấp nhận trả giá hợp lý nhất, điều này đảm bảo đất được giao hoặc cho thuê thông qua đấu giá sẽ được sử dụng, khai thác có hiệu quả, tránh tình trạng quyền sử dụng đất bị chuyển nhượng vòng vo trên thị trường và bị “làm giá” mà không đến được với người thực sự có nhu cầu sử dụng đất. Người thực sự có nhu cầu sử dụng đất sẽ được tiếp cận và mua được quyền sử dụng đất với giá cả phù hợp, thoả mái về tâm lý do cạnh tranh lành mạnh, yên tâm vì xác định được nguồn gốc thửa đất mình tham gia giao dịch...

Đối với Nhà nước, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất nhằm hướng đến hai mục tiêu là góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai và tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Hai mục tiêu này liên quan mật thiết với nhau: nếu tổ chức tốt hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất sẽ hạn chế và kiểm soát các giao dịch “ngầm”, giao dịch “ảo” trên thị trường bất động sản nhằm đầu cơ đất đai, mua đi bán lại để kiếm lời, gây nên những bất ổn trong các hoạt động kinh tế, qua đó hạn chế thất thu cho ngân sách Nhà nước và cũng đồng thời thực hiện hiệu quả quyền quản lý của Nhà nước về đất đai.

1.2.2 Vai trò của đấu giá quyền sử dụng đất

Hướng tới những mục đích nêu trên, việc đấu giá quyền sử dụng đất có những vai trò sau:

Thứ nhất, đấu giá quyền sử dụng đất là cơ sở giúp Nhà nước định giá đất sát với giá trị thực của đất trên thị trường.

Giá đất luôn được cho là vấn đề nhạy cảm trong điều kiện sở hữu đất đai thuộc về toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý. Tính chất nhạy cảm của vấn đề gắn với mối quan hệ so sánh giữa số tiền ấy và giá trị thật (giá thị trường) của thửa đất. Giá đất có thể được xác định từ 4 nguồn khác nhau: giá đất do Nhà nước ban hành, giá đất hình thành do đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất, giá do các bên thoả thuận khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn... bằng quyền sử dụng đất và giá đất do tổ chức thẩm định giá đưa ra. Trong đó, giá đất do Nhà nước quy định thường ở trạng thái tĩnh và thấp hơn giá trị thực của đất, trong khi giá thị trường luôn trong trạng thái động và thường cao hơn giá đất do Nhà nước quy định. Giá đất do Nhà nước quy định thấp, nhưng người có nhu cầu sử dụng đất thực sự không tiếp cận được, họ vẫn phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ những người trung gian với giá cao, thậm chí là rất cao. Nguyên nhân được cho là do sự thiếu minh bạch trong việc quản lý đất đai và phân phối quyền sử dụng đất, tạo nên sự hình thành cơ chế xin - cho trong việc giao đất, cho thuê đất. Những nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính, bằng cách nào đó tiếp cận được với quyền sử dụng đất với giá thấp hơn rất nhiều giá thị trường, họ dồn tiền vào để mua

với số lượng lớn dù không thực sự có nhu cầu sử dụng đất theo đúng nghĩa. Sau đó, bằng các “thủ thuật” của mình, họ đẩy giá trị quyền sử dụng đất lên cao, bên cạnh đó, việc mua đi bán lại quyền sử dụng đất trên thị trường, sang tay giữa nhiều nhà đầu tư càng đẩy giá đất lên cao hơn nữa. Giao dịch quyền sử dụng đất lúc này chủ yếu diễn ra giữa các nhà đầu tư, rất hiếm khi có sự xuất hiện của những người có nhu cầu thực vì giá bất động sản quá cao, vượt quá khả năng chi trả của nhiều người. Sự tăng giá này rất đáng lo ngại vì đó là sự tăng giá không bền vững, hay nói cách khác là giá trị bất động sản tăng không tương xứng với quy luật và là nguyên nhân gây nên những “con sốt đất” trên thị trường bất động sản, đặc biệt ở các thành phố lớn. Thực tế cho thấy, những con sốt đất trên thị trường bất động sản ở Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các thành phố lớn khác trên cả nước trong những năm gần đây đã làm rối loạn thị trường bất động sản, gây nhiều tác động tiêu cực đến đời sống kinh tế, xã hội của đất nước.

Tình trạng thất thường, bất ổn định của thị trường quyền sử dụng đất và thị trường bất động sản trực tiếp gây trở ngại cho các bên tham gia giao dịch về đất đai và cũng đồng thời tạo áp lực cho cơ quan nhà nước trong việc thực hiện quyền quản lý nhà nước về đất đai. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền gặp nhiều khó khăn khi định giá đất làm căn cứ tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hoặc thuế sử dụng đất cũng như các loại lệ phí hoặc là căn cứ để Nhà nước tính tiền bồi thường khi thu hồi đất. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của đất đai trên thị trường, tạo nên tình trạng “hai giá” gây thất thu lớn cho ngân sách nhà nước và thiệt hại cho người sử dụng đất.

Trong tình hình đó, đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong việc ổn định tình hình thị trường quyền sử dụng đất, thị trường bất động sản. Việc đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện một cách công khai, dân chủ, thu hút sự chú ý của nhiều người là điều kiện để các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất thực sự có điều kiện tiếp cận, trực tiếp nhận được quyền sử dụng đất từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hạn chế tình trạng đầu cơ, nâng giá đất,

ảnh hưởng tới quyền lợi của người có nhu cầu sử dụng đất thực sự, gây thất thu cho Nhà nước và thiệt hại cho người sử dụng đất.

Khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, những người tham gia đấu giá được quyền nghiên cứu hồ sơ về quy hoạch nơi có thửa đất được đấu giá, được khảo sát thực địa, được biết trước mức giá khởi điểm... để cân nhắc, lựa chọn và trả giá. Giá khởi điểm đã được tính toán một cách phù hợp, sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực tế trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá khởi điểm theo mục đích sử dụng mới của thửa đất đấu giá.

Khi tham gia phiên đấu giá, các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được quyền trả giá nhiều lần, giá trúng đấu giá thường là mức giá đã được người tham gia đấu giá cân nhắc một cách khá cẩn trọng với sự tập hợp nhiều yếu tố. Do vậy, giá trúng đấu giá thường phù hợp, sát với giá trị thực của thửa đất. Đấu giá quyền sử dụng đất một mặt không gây thất thu cho Nhà nước do giá đất được định quá thấp so với giá thị trường của đất; mặt khác việc đấu giá không dẫn đến hệ quả không mong muốn là đất bị đội giá lên một cách không bình thường do hệ quả của những lần thách giá giữa người người mua tiềm năng. Giá trúng đấu giá vì thế có thể được sử dụng làm cơ sở cho việc xác định giá sàn của các dự án đấu giá khác có điều kiện tương ứng, làm cơ sở cho việc điều chỉnh giá đất ở địa phương hoặc định giá đất cho những năm tiếp theo, tạo ra mặt bằng giá cả chung cho thị trường quyền sử dụng đất.

Có thể thấy, đấu giá quyền sử dụng đất là phương pháp tiên tiến để xác định giá đất, thông qua đó để giá đất tiệm cận với giá thị trường và minh bạch cho chính sách một giá có sự đồng thuận về mặt lợi ích giữa Nhà nước và người sử dụng đất

Thứ hai, đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò tạo lập sự ổn định, minh bạch, công bằng trong hoạt động giao đất, cho thuê đất, đảm bảo hài hoà lợi ích của Nhà nước và lợi ích của người sử dụng đất.

Khi chưa thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, hoạt động giao đất, cho thuê đất chủ yếu theo hình thức chỉ định, giao đất theo dự án. Qua một thời gian thực hiện, hình thức giao đất, cho thuê đất này đã bộc lộ nhiều hạn chế, mang nặng tính

chất hiện vật và bao cấp theo cơ chế xin - cho. Tình trạng đó dẫn đến hiện tượng tiêu cực, tham nhũng trong quản lý và sử dụng đất đai ở nước ta trong một thời gian dài. Hoạt động giao đất, cho thuê đất thiếu công khai, minh bạch, không những tạo điều kiện cho nạn đầu cơ đất đai để trục lợi, gây thất thu cho ngân sách nhà nước và ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất mà còn gây mất ổn định trong hoạt động giao đất, cho thuê đất. Thực tế cho thấy, nhiều trường hợp giao đất, cho thuê đất không đúng quy hoạch, trái thẩm quyền, sử dụng sai mục đích... diễn ra khá phổ biến, dẫn đến phá vỡ quy hoạch, hiệu quả sử dụng đất không cao, gây lãng phí nguồn lực đất đai và tâm lý bất bình trong nhân dân.

Quy định về hình thức giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ra đời là điều kiện quan trọng để đảm bảo tính công khai, minh bạch, đồng thời huy động được nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước và từng địa phương.

Trong đấu giá quyền sử dụng đất, từ quy hoạch quỹ đất để đấu giá đến trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đều phải công khai, minh bạch nên sẽ hạn chế tối đa điều kiện làm phát sinh tiêu cực, tham nhũng trong giao đất, cho thuê đất, quản lý và sử dụng đất đai.

Khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, các chủ thể tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoàn toàn bình đẳng về quyền và nghĩa vụ, họ được cạnh tranh lành mạnh, công bằng, không phân biệt để có được quyền sử dụng đất. Nói cách khác, họ được tạo điều kiện thuận lợi nhất để tiếp cận với quyền sử dụng đất mà không phải thông qua các khâu trung gian, không phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá cả đắt đỏ. Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất cho quyền sử dụng đất được đấu giá, thực chất là mức giá cao nhất một cách hợp lý vì người tham gia đấu giá đã cân nhắc nhiều yếu tố khi trả giá. Giá trúng đấu giá vì thế cũng được xem là căn cứ quan trọng để xác định giá đất phù hợp nhất với giá trị thực tế của nó trên thị trường. Như vậy, qua đấu giá, quyền sử dụng đất được bán cho người sử dụng đất với giá đúng với giá trị thực của nó. Điều này đảm bảo sự hài hoà lợi ích của cả người sử dụng đất và Nhà nước. Đối với người sử dụng đất, họ mua được quyền sử

dụng đất với đúng giá trị thực của nó mà không phải nhận chuyển nhượng với giá cao thông qua trung gian. Đối với Nhà nước, việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất sẽ hạn chế tình trạng thất thu cho ngân sách nhà nước do giá đất do Nhà nước quy định thấp hơn nhiều so với giá thị trường. Bên cạnh đó, lợi ích mà đấu giá quyền sử dụng đất đem lại cho cả Nhà nước và người sử dụng đất là sự ổn định, công bằng, minh bạch trong hoạt động giao đất, cho thuê đất nói riêng và quản lý, sử dụng đất đai nói chung.

Thứ ba, đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò tăng thu cho ngân sách Nhà nước các cấp, tạo lập nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển kinh tế.

Hoạt động giao đất, cho thuê đất theo cơ chế bao cấp, xin - cho, cùng với sự yếu kém trong công tác quản lý nhà nước về đất đai khiến hoạt động giao đất, cho thuê đất gây thất thu lớn cho ngân sách nhà nước trong nhiều năm. Giá đất do Nhà nước quy định để tính tiền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của đất đai trên thị trường dẫn đến tình trạng “chạy dự án”, đầu cơ đất đai, mua bán vòng vo để ăn chênh lệch.

Có thể thấy rõ nhất khi các chủ dự án được giao đất nông nghiệp để san nền chia lô bán cho người mua tự xây nhà (khi bồi thường đất nông nghiệp thì giá thấp, còn khi trở thành đất xây dựng thì giá rất cao) hoặc có nhiều tổ chức được giao đất nhưng không sử dụng hoặc chỉ đứng tên xin giao đất sau đó giao lại cho đơn vị khác đầu tư xây dựng để hưởng chênh lệch giá.

Tình trạng đầu cơ đất đai, mua đi bán lại khiến người có nhu cầu sử dụng đất thực sự phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá cao, tạo nên tình trạng “hai giá” đất. Giá đất quá cao vượt quá khả năng chi trả, nhất là so với mức thu nhập bình quân của đại bộ phận người dân dẫn đến tình trạng sốt giá ảo, quyền sử dụng đất được chuyển nhượng nhưng không được sử dụng trên thực tế gây thất thoát quỹ đất và tác động xấu đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Đây là nguyên nhân cơ bản, làm thất thu cho ngân sách nhà nước.

Phát biểu tại Hội nghị triển khai nhiệm vụ quản lý Nhà nước về tài nguyên và môi trường năm 2014, nguyên Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng nhấn mạnh: “Tài

nguyên phải trở thành nguồn lực phát triển đất nước”. Riêng đối với tài nguyên đất, nguyên Thủ tướng cho rằng, phải “đưa nguồn lực đất đai phục vụ thiết thực, hiệu quả cho xây dựng và phát triển đất nước”. Hiện nay, việc khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai đang được thực hiện thông qua các chính sách như: thu tiền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến sử dụng đất... Trong các nguồn thu từ đất đai thì việc đấu giá quyền sử dụng đất mang lại nguồn thu đáng kể cho ngân sách Nhà nước.

Việc sử dụng nguồn lực từ tài nguyên đất để phát triển kinh tế mà gần đây là chính sách đấu giá quyền sử dụng đất được kỳ vọng sẽ tạo nguồn lực kinh tế cho việc xây dựng cơ sở vật chất, đầu tư cho xây dựng nông thôn mới đang được thực hiện ở nhiều địa phương. Triển khai hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là một trong những giải pháp khắc phục tình trạng thất thu cho ngân sách Nhà nước. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tạo sự cạnh tranh lành mạnh giữa những người tham gia đấu giá sẽ xóa bỏ cơ chế xin - cho trong giao đất, cho thuê đất. Quyền sử dụng đất được bán với giá đúng nhất với giá trị thực tế của thửa đất trên thị trường và trong hầu hết các trường hợp, mức giá này cao hơn rất nhiều so với giá đất do Nhà nước quy định. Như vậy, với cùng một diện tích đất, đấu giá quyền sử dụng đất mang lại nguồn thu cho ngân sách nhà nước lớn gấp nhiều lần so với các hình thức giao đất, cho thuê đất khác.

Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất gắn với thực hiện quy hoạch phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn, nhiều khu đô thị mới, hiện đại đã được xây dựng, bộ mặt nhiều khu dân cư nông thôn đã được thay đổi mà không phải trông chờ nguồn vốn phân bổ từ cấp trên và trung ương.

Nguồn thu lớn từ đấu giá quyền sử dụng đất không những đáp ứng nguồn vốn đầu tư, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng, chỉnh trang diện mạo đô thị, mà đó còn là nguồn lực quan trọng để các địa phương phân bổ hỗ trợ sản xuất, chuyển dịch cơ cấu ngành, nghề. Đây cũng là lĩnh vực quan trọng mà đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò cung cấp vốn đầu tư kịp thời, tạo điều kiện thúc đẩy sự phát triển kinh tế của địa phương.

Như vậy có thể thấy, đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò quan trọng trong việc giúp các địa phương tháo gỡ, khắc phục một phần khó khăn trong việc khai thác, huy động vốn để chuyển dịch cơ cấu kinh tế, xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình phúc lợi, cải thiện môi trường..., đáp ứng một phần nhu cầu đầu tư phát triển, cải thiện đời sống vật chất, tinh thần cho người dân, góp phần thực hiện nhiệm vụ kinh tế - xã hội của địa phương và cả nước.

Thứ tư, đấu giá quyền sử dụng đất đóng vai trò góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Khi Luật đất đai đầu tiên của nước ta có hiệu lực (1988), Nhà nước quy định một hình thức giao đất duy nhất là giao đất không thu tiền sử dụng đất (thông thường được gọi là “cấp đất”). Các tổ chức, cá nhân muốn được Nhà nước “cấp đất” phải thực hiện các thủ tục do Nhà nước quy định. Căn cứ vào nhu cầu, quỹ đất... mà cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Thủ tục giao đất lúc này rất phức tạp, liên quan đến nhiều cấp, nhiều ngành. Quan hệ giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất với hộ gia đình, cá nhân xin cấp đất là quan hệ điển hình có tính chất xin - cho, đặc trưng của nền hành chính quan liêu, bao cấp. Vì thế, quản lý nhà nước về đất đai nói chung và trong quan hệ giao đất nói riêng thể hiện rõ tính chất bao cấp của Nhà nước.

Để khắc phục tình trạng đó, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 bổ sung thêm hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng vẫn hạn chế về trường hợp áp dụng và hình thức cho thuê đất. Điều này đã phản ánh phần nào giá trị thực của đất đai và ở một góc độ nào đó góp phần hạn chế tính chất bao cấp trong tư duy quản lý nhà nước về đất đai. Tuy nhiên, giá đất do Nhà nước quy định làm căn cứ để thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất là giá đất do Nhà nước quy định, phương thức giao đất, cho thuê đất chưa có nhiều thay đổi. Cơ chế này đã bộc lộ những hạn chế, bất cập và cũng làm cho hình thức giao đất, cho thuê đất chưa thực sự thoát ra được khỏi “cái bóng” bao cấp và cơ chế xin - cho.

Việc quy định hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đem đến những thay đổi đáng kể và đóng vai trò góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, thông qua những ưu việt mà hình thức này mang lại.

Trước hết, trong đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất làm căn cứ tình tiền sử dụng đất được xác định thông qua việc trả giá công khai, cạnh tranh công bằng giữa những người tham gia đấu giá. Giá trúng đấu giá được xác định là đúng với giá trị thực của đất đai trên thị trường và là một phương pháp xác định giá có nhiều ưu điểm. Đối với công tác quản lý nhà nước về đất đai, đấu giá quyền sử dụng đất cung cấp một phương pháp xác định giá trị của đất đai khá công khai, minh bạch và khoa học, đặc biệt hạn chế tính chủ quan trong việc xác định giá đất do Nhà nước quy định, góp phần hạn chế tiêu cực trong giao đất, cho thuê đất nói riêng và quản lý, sử dụng đất đai nói chung.

Tiếp đến, thủ tục hành chính để xác lập quyền sử dụng đất khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất cũng nhanh chóng và thuận tiện hơn nhiều so với các hình thức giao đất, cho thuê đất khác. Điều này góp phần thực hiện mục tiêu cải cách thủ tục hành chính nói chung và trong lĩnh vực đất đai nói riêng.

Bên cạnh đó, việc đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo được tính công khai, dân chủ, công bằng, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phát huy được nguồn nội lực của tài nguyên đất, hạn chế thất thoát cho Nhà nước. Nếu làm tốt công tác đấu giá quyền sử dụng đất, chắc chắn người dân khi nhắc đến đất đai sẽ không còn coi đây là lĩnh vực “nhạy cảm” và “phức tạp” nữa.

1.3. Pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

Năm 1995, Bộ luật Dân sự đầu tiên của nước ta được Quốc hội khoá IX, kỳ họp thứ 8 thông qua. Đây là một văn bản pháp luật quan trọng, điều chỉnh các quan hệ dân sự trong đó có quan hệ bán đấu giá tài sản. Bộ luật Dân sự năm 1995 đã dành 04 điều luật, từ Điều 452 đến 455 quy định về bán đấu giá tài sản, trong các điều luật đó đề cập đến các nội dung như: cơ sở pháp lý

của việc bán đấu giá tài sản, trình tự, thủ tục bán đấu giá tài sản... Đặc biệt, Điều 455 đã quy định riêng về bán đấu giá tài sản là bất động sản. Mặc dù Điều 455 không quy định cụ thể về bán đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng vì quyền sử dụng đất đã được khẳng định là tài sản gắn liền với đất đai và do đó nó là bất động sản.

Ngày 19/12/1996, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 86/1996/CP về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản. Đây là văn bản pháp lý chuyên ngành đầu tiên điều chỉnh về lĩnh vực bán đấu giá tài sản với những quy định cụ thể về tài sản bán đấu giá, người bán đấu giá, trình tự, thủ tục bán đấu giá, giải quyết khiếu nại, tranh chấp về bán đấu giá...

Như vậy, với việc coi quyền sử dụng đất là một loại tài sản và đưa nó vào trong giao lưu dân sự, việc ghi nhận những quy định về bán đấu giá tài sản nói chung và bán đấu giá bất động sản nói riêng trong luật dân sự là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất.

Trong giai đoạn này, Luật Đất đai năm 1993 cũng đã có hiệu lực thi hành. Mặc dù trong Luật đất đai năm 1993, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 và 2001 đều chưa có quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng trong một số văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 1993 và các Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai năm 1998 và 2001 đã bắt đầu manh nha những quy định đầu tiên về đấu giá quyền sử dụng đất. Cụ thể như:

- Thông tư số 94/TT-LB ngày 14/11/1994 của Liên bộ Ban vật giá Chính phủ - Tài chính – Xây dựng – Tổng cục địa chính, hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ quy định: Trường hợp địa phương tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thì “mức giá các loại đất đất được xác định trong khung giá đấu giá quyền sử dụng đất cho từng trường hợp cụ thể nhưng không được thấp hơn mức giá đất hiện hành của từng loại đất, hạng đất, vị trí của đường phố do UBND cấp tỉnh quy định” [18].

- Thông tư số 02/BTC ngày 04/01/1995 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 89/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất quy định: “Trường hợp đất đấu giá, thì giá thu tiền sử dụng đất là giá trúng đấu giá. Giá đất trúng đấu giá thấp nhất phải bằng giá tính tiền sử dụng đất của loại đất cùng hạng và vị trí với đất đấu giá, do Ủy ban nhân dân Tỉnh, thành phố quy định theo khung giá các loại đất Chính phủ quy định tại Nghị định số 87/CP” [19].

- Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản quy định: “Trong trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất, thì hợp đồng uỷ quyền bán đấu giá tài sản được ký kết khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép bán đấu giá” [20, Điều 7].

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 lần đầu tiên quy định về việc giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11/02/2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 1998 quy định chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng và giao đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo các dự án. Theo đó, Ủy ban nhân dân các Tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định giao đất hoặc trình Chính phủ giao đất để xây dựng công trình cơ sở hạ tầng theo thẩm quyền quy định, nguồn kinh phí thu được từ việc giao đất, tiền xây dựng công trình phải được hạch toán đầy đủ vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật ngân sách.

Trên cơ sở các quy định trên và trước yêu cầu cấp bách của việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, một số địa phương đã chủ động ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để áp dụng tại địa phương mình, như: Quyết định số 63/2002/QĐ-UB ngày 26/4/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc ban hành Quy định về bán đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa

bàn thành phố Hà Nội; Quyết định số 7951/QĐ-UB ngày 17/12/2001 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy chế đấu giá giao quyền sử dụng đất; Quyết định số 101/QĐ-UB ngày 19/3/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất..v..v... Các văn bản này là cơ sở quan trọng để các địa phương thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thiếu những quy định mang tính chất khái quát chung, quy chế áp dụng cho từng địa phương nhưng thiếu những quy định cụ thể như quỹ đất đấu giá, những người tham gia đấu giá, trình tự, thủ tục đấu giá... nên việc thực hiện còn gặp phải rất nhiều khó khăn.

Để tháo gỡ những khó khăn đó, ngày 18/02/2013, Bộ Tài chính đã ban hành Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC quy định về cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Văn bản này đã quy định khá đầy đủ, chi tiết phạm vi, đối tượng và cơ chế tài chính áp dụng cho các dự án sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng. Bên cạnh đó, lần đầu tiên những vấn đề về đấu giá quyền sử dụng đất được đề cập khá chi tiết, đầy đủ như: đối tượng tham gia đấu giá, điều kiện đấu giá, trình tự, thủ tục, cách thức tiến hành đấu giá,...

Như vậy, trong giai đoạn này, pháp luật về bán đấu giá tài sản nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất nói riêng đã bắt đầu thể hiện tính hệ thống. Hoạt động bán đấu giá tài sản không những được quan tâm đến ở tài sản thi hành án hoặc tài sản phải xử lý theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà đấu giá tài sản trong dân sự, thương mại cũng dần được quan tâm nhiều hơn.

Riêng với hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất trong giai đoạn này có thể thấy: mặc dù có khá nhiều văn bản đề cập đến vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất, nhưng những quy định đó chưa có sự kết nối hệ thống mà mới chỉ dừng lại ở những quy định đơn lẻ. Về cơ bản các văn bản này chủ yếu quy

định những vấn đề liên quan đến giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất chứ chưa xây dựng được một khung pháp lý cơ bản, quy định đầy đủ những vấn đề liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để điều chỉnh quan hệ này.

Luật Đất đai 2003 ra đời đã đánh dấu một bước ngoặt mới trong quá trình điều chỉnh pháp luật về đất đai ở Việt Nam. Cũng trong văn bản này, đấu giá quyền sử dụng đất được chính thức quy định là một hình thức để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Điều này tạo cơ sở pháp lý quan trọng cho sự phát triển của quan hệ đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam, và cũng là tiền đề cho việc xây dựng một cách có hệ thống các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất. Được quy định như một giải pháp nguyên tắc tại Luật Đất đai năm 2003 – Điều 58, việc đấu giá quyền sử dụng đất được điều chỉnh một cách chuyên biệt tại Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất. Sau một thời gian được thực hiện theo quy trình, thủ tục riêng, việc đấu giá quyền sử dụng đất sau đó được coi là một trường hợp đấu giá tài sản có nguồn gốc từ Nhà nước và được đặt trong một khung pháp lý chung về đấu giá tài sản, được điều chỉnh bởi Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 24/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Nghị định này được hướng dẫn chi tiết bởi Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ tư pháp. Trong quá trình vận hành chính sách, sự thiếu hụt các quy định cụ thể được tiếp tục tháo gỡ bằng chính sách của các Bộ, ngành, như: Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 hướng dẫn về 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... Tiếp đó, do sự khác biệt của mỗi địa phương về đặc điểm đất đai, tình hình quản lý đất đai, quỹ đất... nên nhiều địa phương đã ban hành quy chế riêng về bán đấu giá quyền sử dụng đất như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Nam Định...v.v...

Ngày 29/11/2013, Quốc hội thông qua Luật số 45/2013/QH13 (Luật Đất đai năm 2013), có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014, thay thế Luật Đất đai số 13/2003/QH11. Trong Luật đất đai mới, quy định về đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng thành một Mục với 03 điều luật, quy định cụ thể các vấn đề về nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất và việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

Xây dựng được hệ thống pháp luật đầy đủ, đồng bộ để điều chỉnh một quan hệ pháp luật chưa bao giờ là công việc đơn giản, dễ dàng, vì thế chưa thể nói pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thiện và hệ thống. Tuy nhiên, trên cơ sở nền tảng pháp luật hiện hành, qua công tác thực hiện pháp luật trong thực tiễn và tổng kết việc thực hiện đó, chúng ta hoàn toàn có thể từng bước củng cố và hoàn thiện hơn các quy định của pháp luật về bán đấu giá quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Bán đấu giá tài sản là một hình thức mua bán thương mại rất phổ biến trong quan hệ dân sự, kinh tế của các nước trên thế giới. Nó là một dạng quan hệ thị trường và ít bị chi phối bởi chủ thể quyền lực là Nhà nước. Đấu giá quyền sử dụng đất suy cho cùng cũng là một hình thức mua bán quyền sử dụng đất trong bối cảnh Việt Nam không có sở hữu tư nhân về đất đai. Tuy nhiên, quan hệ thương mại này lại bị chi phối khá sâu sắc bởi Nhà nước, vì chính nhà nước là người huy động nguồn lực từ đất đai, xác định mức giá sàn, tổ chức việc bán đấu giá, công nhận việc bán đấu giá và thu tiền từ việc bán đấu giá. Như vậy, bán đấu giá quyền sử dụng đất vừa có tính chất công khai minh bạch trong huy động nguồn lực, thể hiện quan hệ thị trường vừa thể hiện tính chất hành chính trong quan hệ giữa Nhà nước với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Từ đó thể hiện nội hàm khái niệm đấu giá quyền sử dụng đất với các đặc trưng pháp lý của việc đấu giá quyền sử dụng đất và vị trí, vai trò của nó trong thực tiễn giao đất, cho thuê đất ở Việt Nam.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THI HÀNH PHÁP LUẬT VỀ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

2.1 Thực trạng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở Điều 58 Luật Đất đai năm 2003 và Quyết định số 216/ QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất đầu tư xây dựng công trình cũng như các quy định hiện nay tại Luật Đất đai năm 2013, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã chi tiết hóa và cụ thể hóa bằng các văn bản và quy trình cụ thể về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội trong đó có quận Hà Đông. Trong phần này tác giả giới thiệu các quy định cụ thể của Hà Nội để làm rõ thực trạng pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện ở một địa phương.

2.1.1. Quy trình về đấu giá

Xác định giá khởi điểm trong đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất

a. Trình tự thực hiện thủ tục hành chính

* Đối với tổ chức: tiến hành nộp hồ sơ và lấy Phiếu nhận hẹn trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính

* Đối với Sở Tài nguyên và Môi trường: Tiếp nhận hồ sơ; trả phiếu nhận và hẹn trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính; Giải quyết hồ sơ theo các bước sau:

- Bước 1: Thuê đơn vị tư vấn có chức năng lập chứng thư định giá đối với hồ sơ đủ điều kiện hoặc Thông báo cho tổ chức đối với trường hợp hồ sơ không thuộc thẩm quyền, không đủ điều kiện, chưa đầy đủ phải hoàn thiện.

Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường đơn vị tư vấn thẩm định giá hoàn thành chứng thư định giá; hoặc thông báo cho tổ chức đối với trường hợp hồ sơ không thuộc thẩm quyền, không đủ điều kiện, chưa đầy đủ phải hoàn thiện.

- Bước 2: Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng phương án giá khởi điểm gửi Hội đồng định giá đất cụ thể của Thành phố thẩm định phương án giá khởi điểm.

+ Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày có chứng thư định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất và gửi Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của Thành phố;

+ Trong thời hạn không quá 07 ngày Hội đồng thẩm định giá Thành phố thẩm định phương án giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

- Bước 3: Trình UBND Thành phố ban hành Quyết định giá khởi điểm cho từng thửa đất, khu đất.

+ Trong thời hạn không quá 02 ngày kể từ khi nhận được kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Tờ trình trình UBND thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất;

+ UBND thành phố xem xét, ký quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất (thời hạn không quá 05 ngày làm việc).

b. Cách thức thực hiện thủ tục hành chính: Trực tiếp hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c. Thành phần, số lượng hồ sơ thủ tục hành chính:

1) Thành phần hồ sơ:

- Văn bản đề nghị xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất của cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất (bản chính);

- Bản sao hợp lệ các Văn bản sau:

+ Biên bản bàn giao đất hoặc văn bản xác định đất không phải giải phóng mặt bằng;

+ Biên bản nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành để đưa vào sử dụng (đối với trường hợp phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật); Trường hợp đầu tư hạ tầng kỹ thuật song song với việc tổ chức đấu giá thì phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt trong phương án đấu giá.

2) Số lượng hồ sơ: 01 (bộ)

d. Thời hạn giải quyết thủ tục hành chính: Tổng số không quá 32 ngày làm việc.

- Bước 1: Thuê đơn vị tư vấn có chức năng lập chứng thư định giá. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thuê đơn vị tư vấn định giá. Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng với Sở Tài nguyên và Môi trường Đơn vị tư vấn định giá hoàn thành chứng thư định giá.

- Bước 2: Xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày có chứng thư định giá, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng phương án giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất gửi Hội đồng thẩm định Thành phố thẩm định (thời hạn thẩm định phương án giá đất cụ thể của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của Thành phố là không quá 07 ngày làm việc).

- Bước 3: Trình UBND Thành phố ban hành Quyết định giá khởi điểm đấu giá. Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ khi nhận được kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện Tờ trình, trình UBND Thành phố ban hành Quyết định phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá (thời hạn ra Quyết định phê duyệt giá khởi điểm của UBND Thành phố là không quá 05 ngày làm việc).

e. Đối tượng thực hiện TTHC: Các tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1.2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các Đơn vị tổ chức việc đấu giá; các Đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân tại địa phương (xã, phường, thị trấn) tham gia đấu giá thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng của xã, phường, thị trấn.

2.1.3. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất

1. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013.

2. Thừa đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định phải có từ 02 người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất, mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn quy định thì đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định số lượng thửa đất đưa ra đấu giá, đảm bảo đủ điều kiện để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước.

Trường hợp đấu giá đến lần 02 mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá thì cơ quan tài nguyên và môi trường đề xuất thực hiện việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất; giá thực hiện giao đất, cho thuê đất được xác định là giá khởi điểm của phiên đấu giá lần 02.

2.1.4. Thẩm quyền quyết định phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phương án đấu giá các trường hợp:

a) Dự án do Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội làm chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tổ chức đấu giá.

b) Giao đất, cho thuê đất khi Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phương án đấu giá các trường hợp:

a) Các dự án đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Đối với khu đất nhỏ lẻ, xen kẹt (diện tích nhỏ hơn 5000m²): Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm ưu tiên bố trí sử dụng cho mục đích công cộng phục vụ nhân dân trong khu vực, nếu không có nhu cầu sử dụng cho mục đích công cộng thì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch.

Trường hợp thực hiện đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt để cấp thông tin quy hoạch; cấp chỉ giới đường đỏ; cấp chỉ giới xây dựng; thẩm định, phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng. Nếu khu đất tận dụng được hạ tầng kỹ thuật hiện trạng thì không phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nội dung này phải được thể hiện cụ thể trong dự án đầu tư và phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt.

c) Đất thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng do UBND xã phường, thị trấn quản lý được đấu giá cho thuê để sản xuất nông nghiệp lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản với thời hạn sử dụng đất không quá 05 (năm) năm theo quy định của Luật Đất đai 2013.

2.1.5. Điều kiện để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Đất được đem đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

1. Thuộc diện Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để sử dụng;

2. Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

3. Đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư: được đấu giá quyền sử dụng đất sau khi có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Thành phố (đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng); có bản vẽ chỉ giới đường đỏ và văn bản thông tin hạ tầng kỹ thuật; văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; quy hoạch chi tiết 1/500

hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

4. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị, nông thôn: chỉ được tổ chức đấu giá sau khi đã hoàn thành xong công tác giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

5. Đối với trường hợp nhà đất thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước: được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và theo Quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

6. Đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1.6. Đối tượng được tham gia và không được tham gia phiên đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013;

2. Đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện:

a) Bảo đảm đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư:

a1- Người tham gia đấu giá có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; đồng thời vốn của chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án nhà đầu tư đang thực hiện; cam kết của tổ chức tín dụng về cho vay vốn để thực hiện dự án;

a2- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm xác định nội dung này thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án được công bố trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường Bộ

Tài nguyên và Môi trường về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai tại các tỉnh, thành phố khác đối với chủ đầu tư.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

3. Các trường hợp không được tham gia phiên đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

b) Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha mẹ vợ, chồng, con, anh ruột, chị một, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá.

c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước.

d) Các trường hợp không đủ điều kiện tham gia quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

2.1.7. Lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm

1. Căn cứ Kế hoạch đầu tư công trung hạn 5 năm được Hội đồng nhân dân thành phố phê duyệt, Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất Hà Nội (Sở Tài nguyên và Môi trường), UBND cấp huyện đề xuất kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm, báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp trước ngày 15 tháng 10.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm tổng hợp, chủ trì cùng Sở Tài nguyên và Môi trường và các Sở, ngành liên quan thẩm tra, xây dựng Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất hàng năm của Thành phố, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt trước ngày 31 tháng 12.

2.1.8. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định, nội dung cụ thể:

a) Phương án đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất) thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại Điều 13 Thông tư

số [23/2010/TT-BTP](#) ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp về quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số [17/2010/NĐ-CP](#) ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và những quy định tại Điều 20 bản Quy định này

b) Nguồn gốc liên quan đến hiện trạng quản lý, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá (nếu có); Thông tin kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; Thông tin Quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500.

Trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư: Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất đề xuất phương án đầu tư theo mục đích sử dụng đất nội dung bao gồm: Tên dự án; hình thức đầu tư; mục tiêu đầu tư; địa điểm xây dựng; quy mô dự án; diện tích sử dụng đất; ranh giới sử dụng đất; các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng...; tổng mức đầu tư của dự án; thời gian và tiến độ thực hiện dự án; nguồn vốn; phương án quản lý vận hành dự án; các ưu đãi đầu tư (nếu có) và các nội dung liên quan đến điều kiện của dự án đối với dự án thuộc lĩnh vực đầu tư có điều kiện; nội dung liên quan đến chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở đối với dự án nhà ở và chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới đối với dự án xây dựng khu đô thị mới.

2. Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm định phương án đấu giá quyền sử dụng đất sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, báo cáo Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gồm:

a) Căn cứ pháp lý để ban hành quyết định.

b) Danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có) và mục đích, thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá.

c) Hình thức sử dụng đất sau khi đấu giá.

d) Quy định về mức thu tham dự đấu giá, số tiền đặt trước.

đ) Chế tài xử lý vi phạm; kinh phí, nguồn chi phí thực hiện việc đấu giá.

e) Thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1.9. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

1. Phương pháp xác định, thẩm quyền xác định và trình tự thủ tục xác định giá khởi điểm thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm thì đơn giá trúng đấu giá được ổn định theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số [46/2014/NĐ-CP](#) là 10 (mười) năm, hết thời gian ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất theo chính sách về thu tiền thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá; mức điều chỉnh không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá.

3. Trường hợp đấu giá cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản thuộc quỹ đất công ích, đất bãi bồi ven sông, đất chưa sử dụng: Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định và phê duyệt giá khởi điểm; Đơn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm được ổn định trong thời hạn thuê đất không quá 05 năm.

2.1.10. Lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất

1. Xác định chi phí dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất trả cho đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư số [48/2012/TT-BTC](#) ngày 16/3/2012 của Bộ Tài chính và các quy định hiện hành.

2. Lựa chọn đơn vị, hợp đồng thuê đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo khoản 2, 3 Điều 10 Thông tư liên tịch số [14/2015/TTLT-BTNMT-BTP](#) ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

2.1.11. Niêm yết, thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất; hồ sơ tham gia đấu giá.

1. Thông báo công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Việc thông báo thư mời đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật đấu giá; đồng thời được thực hiện tại Công thông tin điện tử Sở Tài

nguyên và Môi trường, Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội, Báo Kinh tế và đô thị, Báo Hà Nội Mới, Báo Đấu thầu.

b) Niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất:

Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện niêm yết Hồ sơ mời đấu giá bằng bản giấy tại trụ sở cơ quan và thực hiện cung cấp Hồ sơ mời đấu giá bằng bản số để thực hiện niêm yết công khai tại Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường và Cổng thông tin điện tử Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đấu giá. Hồ sơ mời đấu giá được in, tải miễn phí.

Thời gian niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất kể từ ngày thông báo đến khi kết thúc phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Hồ sơ mời đấu giá gồm có:

c.1 - Thư mời đấu giá;

c.2 - Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c.3 - Sơ đồ mặt bằng về vị trí khu đất, vị trí các thửa đất (nếu có);

c.4 - Giới thiệu quy hoạch khu đất; mục đích sử dụng đất và các công trình hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (nếu có);

c.5 - Quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc quy hoạch chi tiết 1/2000 kèm theo văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định cụ thể chỉ tiêu sử dụng đất đối với trường hợp đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở; thông tin về hạ tầng kỹ thuật đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với trường hợp đấu giá đất để thực hiện dự án đầu tư);

c.6 - Quy định về quản lý đầu tư, xây dựng công trình sau khi trúng giá và được bàn giao đất (nếu có).

c.7 - Quy định điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm nộp Đăng ký tham gia đấu giá.

c.8 - Đăng ký tham gia đấu giá.

c.9 - Hướng dẫn việc xác định số tiền phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

c.10 - Tên đơn vị và số hiệu tài khoản của đơn vị nhận tiền đăng ký tham gia đấu giá.

d) Chậm nhất 05 (năm) ngày trước ngày tổ chức đấu giá, các đơn vị thực hiện niêm yết công khai hồ sơ mời đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục a) b) khoản này có trách nhiệm xác nhận tính đầy đủ và thời gian thực hiện niêm yết gửi cho Đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất để làm căn cứ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của nhà đầu tư gồm:

a) Đăng ký tham gia đấu giá

Việc đăng ký được thực hiện thông qua các hình thức: gửi đơn trực tiếp tới cơ quan tổ chức đấu giá; đăng ký trực tuyến trên mạng điện tử của cơ quan tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (nếu có) hoặc gửi bằng thư bảo đảm; đồng thời nộp tiền đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Bản sao chứng từ xác định các khoản tiền người tham gia đấu giá đã nộp để đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp chuyển khoản qua Ngân hàng); trường hợp nộp tiền trực tiếp tại đơn vị tổ chức đấu giá thì không phải nộp bản sao chứng từ nộp tiền.

c) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân (còn thời hạn) hoặc Hộ chiếu và Hộ khẩu thường trú hoặc Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có); đối với trường hợp là tổ chức Bản sao giấy đăng ký kinh doanh (có bản chính để đối chiếu).

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán: Đối tượng là các nhà đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản, phải đảm bảo các điều kiện quy định.

3. Hồ sơ tham gia đấu giá được tiếp nhận không hạn chế về số lượng và được bảo quản theo chế độ “mật”. Thời điểm nộp tiền đăng ký tham gia đấu giá và tiếp

nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính) liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 (hai) ngày.

4. Thời gian xem thực địa: tối thiểu 2 ngày trước khi mở phiên đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm tổ chức cho người tham gia đấu giá đến xem thực địa khu đấu giá.

Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có thể tự tìm hiểu thực địa khu đất không phải thông qua đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Thực tiễn áp dụng các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất, tình hình quản lý đất đai trên địa bàn quận Hà Đông

Tổng diện tích đất tự nhiên quận Hà Đông theo địa giới hành chính là 4.833,66 ha. Gồm có:

- Đất nông nghiệp : 1.308,07 ha chiếm 27,06% diện tích đất tự nhiên.
- Đất phi nông nghiệp: 3.493,24 ha chiếm 72,27% diện tích đất tự nhiên.
- Đất chưa sử dụng: 32,35 ha chiếm 0,67% diện tích đất tự nhiên.

Trong đó:

* Đất nông nghiệp:

- Đất sản xuất nông nghiệp: diện tích là 1.259,97 ha chiếm 96,32 % diện tích đất nông nghiệp bao gồm:

Đất trồng cây hàng năm: diện tích 1.154, 72 % chiếm 91,65% diện tích đất sản xuất nông nghiệp, trong đó: đất trồng lúa có diện tích 813,3 ha chiếm 70,87 % diện tích đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây hàng năm khác diện tích 336,42 ha chiếm 29,13 % diện tích đất trồng cây hàng năm.

Đất nuôi trồng thủy sản: diện tích 34,53 ha bằng 2,64% diện tích đất nông nghiệp.

Đất nông nghiệp khác: diện tích 13,57 ha chiếm 1,04 % diện tích đất nông nghiệp.

* Đất phi nông nghiệp:

+ Đất ở: 1532,28 ha chiếm 43,86% diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất chuyên dùng: 597,22 ha chiếm 16,57% diện tích đất phi nông nghiệp.

Bao gồm: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp: 80,74 ha; đất quốc phòng, an ninh: 89,65 ha; Đất khu công nghiệp: 258,77 ha; Đất sản xuất kinh doanh: 127,74 ha; đất sản xuất vật liệu xây dựng gồm sừ 6,55 ha; Đất có di tích danh thắng: 13,93 ha; Đất bãi thải, xử lý chất thải: 1,74 ha;

+ Đất tôn giáo, tín ngưỡng: 18,10 ha chiếm 0,52 % diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất nghĩa trang, nghĩa địa: 57,14 ha chiếm 1,64 % diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng 166,21 ha chiếm 4,76 % diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất phát triển hạ tầng 1.140,39 ha chiếm 32,65 % diện tích đất phi nông nghiệp.

+ Đất chưa sử dụng: Theo kết quả kiểm kê đất đai toàn thành phố có diện tích đất bằng chưa sử dụng là 32,35 ha bằng 0,67% tổng diện tích tự nhiên.

2.2. 2. Các quy định cụ thể về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

2.2.2.1. Quy chế về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận

a. Hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng: Đất ở.

- Thời hạn sử dụng: Giao đất sử dụng ổn định lâu dài.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để xây dựng nhà ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

b. Nguyên tắc, phương thức, hình thức đấu giá.

- Nguyên tắc: Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia (*Khoản 3, Điều 25, Quyết định 29/2011/QĐ-UBND*).

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín 01 vòng (01 lần) đấu cho tất cả các thửa đất trong cùng một nhóm (đấu theo nhóm các thửa đất), kết quả được công bố công khai ngay sau khi hết thời gian bỏ phiếu. Thời gian viết và bỏ phiếu trả giá không quá 20 phút. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá sẽ công khai các nội dung trong các phiếu đấu giá (*Khoản 2, Điều 26, Quyết định 29/2011/QĐ-UBND*).

- Điều kiện đấu giá:

+ Người tham gia đấu giá phải nộp đủ các khoản tiền: Tiền phí mua hồ sơ mời đấu giá; tiền phí tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại quy chế này.

+ Trong trường hợp không đủ số đối tượng đăng ký tham gia đấu giá toàn bộ số lượng các thửa đất đưa ra mời đấu giá tại các Nhóm theo quy định, căn cứ số lượng hồ sơ đăng ký thực tế của từng nhóm, trước khi mở phiên đấu giá Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông sẽ quyết định việc lựa chọn và công khai số thửa đất đưa ra đấu giá. Trên nguyên tắc toàn bộ số thửa đất được đưa ra tổ chức đấu giá một lần (không nhỏ hơn 10 thửa và có cùng giá khởi điểm, cùng bước giá) thì số lượng đối tượng tham gia đấu giá tối thiểu phải bằng 2 lần số lượng các thửa.

+ Những người đã nộp hồ sơ, nộp tiền đặt trước, tiền phí tham gia đấu giá nhưng nhóm đất đó không đủ điều kiện mở phiên đấu giá thì Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông thông báo đến từng người tham gia đấu giá ngay sau khi kết thúc nhận hồ sơ để người đó có thể chuyển sang đăng ký đấu giá ở nhóm đất khác, với điều kiện người tham gia đấu giá phải có đơn xin chuyển nhóm đấu giá; hoặc rút tiền phí và tiền đặt trước về mà không được đặt kèm theo bất cứ điều kiện nào.

+ 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 toàn bộ người tham gia đấu giá bỏ phiếu đấu giá vào hòm phiếu.

+ Kết quả đấu giá: Được sắp xếp theo phiếu hợp lệ, việc xác định người trúng giá cho từng thửa đất dựa trên nguyên tắc: Người trả giá từ cao xuống thấp được chọn vị trí cho đến khi đủ số lượng các thửa đất đưa ra bán đấu giá.

c. Đơn vị tổ chức đấu giá, tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đơn vị tổ chức đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

- Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp: Là đơn vị có tư cách pháp nhân, chuyên tổ chức các phiên đấu giá (đấu giá chuyên nghiệp).

d. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá.

- Đối tượng tham gia đấu giá:

Đối tượng tham gia đấu giá là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất và không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp các tổ chức tham gia đấu giá 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 là tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân từ 18 tuổi trở lên có đủ năng lực hành vi dân sự và đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Luật đất đai.

- Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

+ Người có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội hoặc không có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội phải có các giấy tờ chứng minh có việc làm ổn định, đã đóng bảo hiểm xã hội.

+ Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán: Đối tượng là các nhà đầu tư có chức năng kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính theo quy định của pháp luật.

- Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

+ Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình theo quy định của pháp luật.

+ Người làm việc trong đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá và tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp tham gia thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột của người đó.

+ Người không đủ điều kiện được nhận chuyển quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.

e. Quyền và trách nhiệm của đơn vị tổ chức đấu giá

- Quyền:

+ Lựa chọn tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo tính công khai, minh bạch.

+ Tham gia giám sát phiên đấu giá.

+ Yêu cầu dừng phiên đấu giá nếu phát hiện có vi phạm.

- Trách nhiệm:

+ Lập và quy định phí hồ sơ mời đấu giá.

+ Lập hồ sơ hoàn công khu đất đấu giá sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, xác định chính xác diện tích đất đấu giá.

+ Đề xuất giá khởi điểm và bước giá trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Tổ chức xác định điều kiện tham gia phiên đấu giá.

+ Thông báo công khai việc thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Ký hợp đồng và thanh toán phí thực hiện đấu giá cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

+ Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, thông báo bằng văn bản cho người trúng đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá.

+ Giải quyết, hoàn thiện giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho người trúng đấu giá.

+ Nộp tiền thu được từ đấu giá, tiền thu của những người tham gia đấu giá vi phạm quy chế, tiền phí tham gia đấu giá không chi hết, tiền phạt chậm nộp vào ngân sách Nhà nước.

+ Báo cáo kết quả đấu giá cho Sở Tài nguyên và Môi trường chậm nhất 05 ngày sau mỗi phiên đấu giá; định kỳ vào ngày 05 hàng tháng có báo cáo tình hình thu, nộp tiền thu từ đấu giá của tháng trước gửi cơ quan Thuế và Sở Tài chính để tổng hợp.

f. Quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá

- Quyền:

+ Được cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến thửa đất tham gia đấu giá và đi kiểm tra thực địa khu đất đấu giá trước phiên đấu giá ít nhất 02 ngày.

+ Được tham dự phiên đấu giá nếu đủ điều kiện theo quy định của quy chế đấu giá.

+ Được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá nếu không trúng đấu giá và không vi phạm quy chế đấu giá.

- Trách nhiệm:

+ Mua hồ sơ và đăng ký tham dự phiên đấu giá đúng thời gian quy định (phí mua hồ sơ không được trả lại trong bất kỳ hoàn cảnh nào).

+ Nộp tiền phí tham gia đấu giá theo quy định (phí tham gia đấu giá được trả lại trong trường hợp không đủ điều kiện mở phiên đấu giá).

+ Nộp tiền đặt trước theo quy định.

+ Có mặt đầy đủ, đúng giờ để tham gia phiên đấu giá theo thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá. Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể có mặt tham dự phiên đấu giá được phải báo ngay cho Đơn vị tổ chức đấu giá biết để xem xét và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc. Nếu vắng mặt mà không có lý do chính đáng hoặc có lý do chính đáng nhưng không thông báo ngay cho đơn vị tổ chức đấu giá thì bị coi là vi phạm Quy chế, Nội quy phiên bán đấu giá.

+ Khi đến tham dự phiên đấu giá, phải xuất trình chứng minh nhân dân, nếu không có chứng minh nhân dân phải có giấy xác nhận của chính quyền địa phương nơi cư trú; Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có). Không được sử dụng các chất kích thích, không mang theo vũ khí, hung khí, chất cháy, chất nổ... theo quy định của pháp luật.

+ Chấp hành quy chế và nội quy phiên đấu giá.

g. Bước giá và giá trả hợp lệ

- Bước giá: Tại mỗi đợt đấu giá bước giá được quy định riêng, thường được quy định 100.000 đồng đối với cá nhân và 300.000 đồng đối với tổ chức.

- Giá trả hợp lệ: Là giá trả phải bằng hoặc lớn hơn giá khởi điểm và phù hợp với bước giá. Trường hợp người tham gia đấu giá bỏ sai bước giá sẽ được làm tròn theo nguyên tắc cộng tăng lên cho tròn bước giá kế tiếp để xét giá.

h. Khoản tiền đặt trước

- Tiền đặt trước bằng tiền Việt Nam đồng: nộp ngay vào tài khoản của đơn vị tổ chức đấu giá.

Người nộp tiền phải lấy phiếu thu tiền đặt trước để làm hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và để nhận lại tiền đặt trước (trong trường hợp không trúng đấu giá mà không vi phạm quy chế).

Người trúng đấu giá được trừ tiền đặt trước vào tiền sử dụng đất; người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia tại nhóm đất không đủ điều kiện mở phiên đấu giá và người không trúng đấu giá, không vi phạm quy chế đấu giá được trả lại tiền đặt trước chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

i. Xác định điều kiện người tham gia đấu giá

Việc xác định điều kiện người tham gia đấu giá được tiến hành ngay sau khi hết hạn nộp hồ sơ, có sự chứng kiến của các cơ quan mời dự và một số người đại diện cho những người tham gia đấu giá do đơn vị tổ chức đấu giá chỉ định mời ngẫu nhiên và thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

j. Điều kiện mở phiên đấu giá, trách nhiệm của các đơn vị trong tổ chức phiên đấu giá, trình tự mở phiên đấu giá

- Điều kiện mở phiên đấu giá.

Phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi Trung tâm phát triển quỹ đất và Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp đã xác định được danh sách người tham gia đấu giá và số lượng người đủ các điều kiện theo quy định.

- Trình tự mở phiên đấu giá.

+ Người điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc và thành phần tham dự phiên đấu giá.

+ Thông báo nội quy của phiên đấu giá.

+ Công bố danh sách và điểm danh người đã đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện.

+ Giới thiệu khu đất đấu giá.

+ Thông báo giá khởi điểm và bước giá, thời gian trả giá.

+ Phát phiếu đấu giá cho từng tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.

+ Hướng dẫn người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu vào hòm phiếu.

+ Giải đáp thắc mắc của người tham gia đấu giá.

+ Công bố công khai nội dung ghi trong phiếu dự đấu giá của từng người tham gia đấu giá.

k. Cách thức trả giá và cách xác định người trúng đấu giá và xử lý các trường hợp phát sinh trước và sau khi công bố kết quả đấu giá.

- Cách thức trả giá:

+ Thời gian cho người tham gia đấu giá viết và bỏ phiếu trả giá không quá 20 phút.

+ Trường hợp Người tham gia đấu giá đăng ký nhiều thửa đất trong cùng một nhóm, thì chỉ được đứng tên 01 phiếu tham dự (Phiếu trả giá) và chọn một mức giá cho tất cả các thửa đất đấu giá mà Người tham gia đấu giá đã đăng ký.

- Cách xác định người trúng giá dựa trên 2 tiêu chí: Có phiếu dự đấu giá hợp lệ và trả giá hợp lệ. Giá trúng được xác định như sau:

+ Đối với trường hợp trả giá theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng đấu cho tất cả các thửa đất: Là giá trả cao hơn theo thứ tự từ cao xuống thấp, được sắp xếp cho đến hết các thửa đất tương ứng do người trúng giá lựa chọn, phải lớn hơn giá khởi điểm tối thiểu một bước giá trở lên.

+ Đối với trường hợp nhiều người trả giá bằng nhau thì tổ chức cho những người đó đấu giá để chọn được người trúng giá. Nếu tất cả những người trả giá bằng nhau từ chối không trả giá tiếp thì tổ chức bốc thăm để xác định người trúng đấu giá và thứ tự trúng giá, lựa chọn thửa đất; Với người tham gia đấu giá từ 02 thửa đất trở lên chỉ được 01 phiếu bốc thăm xác định trúng đấu giá và thứ tự cho các thửa đất đã đăng ký tham gia đấu giá (Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp sẽ tổ chức bốc thăm ngay tại chỗ, từng người lên bốc thăm theo thứ tự vắn a, b, c. . . của tên người tham gia đấu giá).

+ Trường hợp có sự sai lệch giữa số tiền trả giá bằng số và bằng chữ thì số tiền trả giá bằng chữ được xét là số tiền trả giá của người tham gia đấu giá.

Trường hợp có sự sai lệch về bước giá thì sẽ được làm tròn tăng lên theo bước giá liền kề gần nhất.

Diễn biến phiên đấu giá được ghi vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá phải có chữ ký của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá, người ghi biên bản, một người đại diện tham gia đấu giá, đơn vị tổ chức đấu giá và đại diện UBND quận Hà Đông

- Xử lý các trường hợp phát sinh sau khi công bố kết quả đấu giá

+ Trường hợp người trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi người điều hành cuộc đấu giá công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì cuộc đấu giá coi như không thành.

+ Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham gia trả giá tiếp, khoản tiền đặt trước để dự đấu giá của người này bị xử lý theo quy định tại mục b, Khoản 1, Điều 23, Quyết định 29/2011/QĐ-UBND.

+ Trường hợp người trúng đấu giá từ chối không nhận quyền trúng đấu giá hoặc từ chối mua thì người trúng đấu giá bị tịch thu tiền đặt trước, đơn vị tổ chức đấu giá sẽ tổ chức đấu giá lại vào một thời điểm khác.

+ Các trường hợp đình chỉ hoặc hủy bỏ kết quả đấu giá:

++ Phát hiện người tham gia đấu giá thông đồng trả giá thấp.

++ Người trúng giá từ chối không nhận quyền được trúng đấu giá hoặc từ chối mua.

++ Người trúng giá không nộp tiền theo quy định.

l. Nộp tiền trúng đấu giá

- Nộp tiền sử dụng đất:

+ Căn cứ Quyết định công nhận kết quả đấu giá, người trúng đấu giá nộp đủ một lần tiền sử dụng đất theo quy định của Quy chế đấu giá vào Kho bạc Nhà nước quận Hà Đông.

+ Thời hạn nộp: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được Thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá về việc nộp tiền trúng đấu giá. Trường hợp trong 05 ngày kể từ ngày phát hành Thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá mà người trúng đấu giá không đến nhận hoặc không nhận được thì thời hạn nộp là 30 ngày kể từ ngày đơn vị tổ chức đấu giá phát hành thông báo về việc nộp tiền trúng đấu giá.

+ Số tiền trúng đấu giá thực nộp được thanh quyết toán trên cơ sở diện tích đất thực tế sau khi bàn giao mốc giới. Toàn bộ số tiền thu được nộp ngân sách Nhà nước theo quy định.

+ Hết thời hạn nộp tiền, người trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ thì phải nộp tiền phạt chậm nộp theo mức phạt 0,05% số tiền chậm nộp trên mỗi ngày chậm nộp. Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm thông báo đôn đốc việc nộp tiền trúng đấu giá khi đã hết hạn nộp tiền mà người trúng đấu giá chưa nộp hoặc chưa nộp đủ và xác định thu số tiền phạt chậm nộp nếu có.

+ Thời hạn nộp và chậm nộp tiền trúng đấu giá tối đa không quá 03 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá. Sau thời gian trên, nếu chưa nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ bị hủy kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá

được hoàn lại số tiền đã nộp và không được tính lãi, trượt giá; Khoản tiền đặt trước của người này không được trả lại và sẽ được thu, nộp vào ngân sách Nhà nước. Số tiền đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt trước) chỉ được trả lại sau khi bên đấu giá tổ chức đấu giá thành công các khu đất bị hủy kết quả trúng đấu giá.

+ Trường hợp người trúng đấu giá chậm nộp tiền trúng đấu giá vì lý do khách quan, bất khả kháng được cấp có thẩm quyền xác nhận, người trúng đấu giá có thể được gia hạn thêm thời hạn nộp tiền là 3 tháng tiếp theo và phải nộp tiền phạt chậm nộp theo mức phạt 0,05% số tiền chậm nộp trên mỗi ngày chậm nộp.

+ Trường hợp bên tổ chức đấu giá chậm bàn giao đất cho người trúng đấu giá so với thời gian quy định tại hồ sơ mời đấu giá thì bên tổ chức đấu giá phải trả lãi cho bên trúng đấu giá theo thời gian chậm bàn giao đất theo giá trị thừa đất và lãi suất nêu trên. Bên tổ chức đấu giá phải chịu trách nhiệm trước cơ quan quản lý cấp trên về số tiền này.

- Trường hợp sau khi công nhận kết quả trúng đấu giá, người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch trong đó có hệ số sử dụng đất, chuyên mục đích sử dụng đất thì phải nộp bổ sung nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước.

m. Vi phạm quy chế đấu giá và hình thức xử lý khoản tiền đặt trước

- Những hành vi được coi là vi phạm quy chế đấu giá, bao gồm:

+ Người đã đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không tham gia phiên đấu giá (trừ trường hợp bất khả kháng) hoặc không nộp phiếu dự đấu giá coi như không tham gia phiên đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá trả giá thấp hơn giá khởi điểm; hoặc trả giá cao hơn mức giá khởi điểm nhưng chọn sai bước giá và không đồng ý cộng tăng làm tròn cho phù hợp với giá trả hợp lệ theo quy định.

+ Người tham gia đấu giá sơ xuất không ghi đầy đủ các thông tin quy định có trên phiếu đấu giá (ngoại trừ thông tin về mức giá trả), không ảnh hưởng đến kết quả đấu giá. Đấu giá viên sẽ hướng dẫn trực tiếp để hoàn thiện cho đầy đủ, chính

xác thông tin theo quy định. Nếu người tham gia đấu giá không đồng ý hoàn thiện theo hướng dẫn thì bị coi là phiếu không hợp lệ và vi phạm quy chế.

+ Người tham gia đấu giá bỏ phiếu dự đấu giá vào hòm phiếu sau khi đấu giá viên đã tuyên bố kết thúc thời gian bỏ phiếu và bắt đầu tiến hành thủ tục kiểm phiếu theo quy định.

+ Những trường hợp khác theo quy định trong quy chế này, hoặc nội quy cuộc đấu giá do tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp ban hành trên cơ sở chấp thuận của đơn vị tổ chức đấu giá, hoặc theo quy định pháp luật (ngoại trừ trường hợp vi phạm mà theo quy định chỉ bị truất quyền tham gia đấu giá).

Người tham gia đấu giá có hành vi bị coi là vi phạm quy chế đấu giá nêu trên sẽ bị xử lý tịch thu khoản tiền đặt trước và bị loại khỏi danh sách người tham gia đấu giá để tiến hành xét giá trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước bị tịch thu thuộc về đơn vị tổ chức đấu giá. Sau đó đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm nộp khoản tiền này vào Ngân sách nhà nước.

- Xử lý vi phạm trong quá trình đấu giá quyền sử dụng đất:

+ Người trúng đấu giá đã được bàn giao đất, trong thời hạn phải có trách nhiệm chấp hành việc xây dựng, sử dụng đất theo Luật Đất đai và các quy định của pháp luật.

+ Người trúng đấu giá mà sử dụng đất sai mục đích thì bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai.

+ Bên tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất nếu có vi phạm trong quá trình tổ chức thực hiện, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

+ Các cán bộ, công chức không thực hiện trách nhiệm được giao hoặc lợi dụng chức vụ, quyền hạn cố ý làm trái, có hành vi làm lộ bí mật gây thiệt hại cho Nhà nước và các tổ chức, cá nhân hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành, vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng đất đai, đầu tư và xây dựng thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc chuyển cơ quan chức năng xử lý theo quy định của pháp luật.

2.2.2.2. Căn cứ để xác định giá sàn

Giá sàn làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở giá sàn tối thiểu và thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu vực.

- Giá sàn tối thiểu làm căn cứ đấu giá quyền sử dụng đất lâu dài = chi phí giải phóng mặt bằng + đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật + tiền sử dụng đất theo khung giá quy định đối với 01 m² đất sử dụng.

- Bước giá đấu giá là phần chênh lệch giữa mức giá trả cao nhất của vòng đấu trước trực tiếp so với mức giá do Hội đồng đấu giá đất công bố cho vòng đấu tiếp theo. Mức chênh lệch này bằng 2 % giá trả cao nhất của vòng đấu trực tiếp.

2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn quận Hà Đông

Quận Hà Đông là quận đang trong lộ trình phát triển về đô thị hóa. Trong những năm qua Hà Đông đã quy hoạch một số dự án phục vụ mục đích đấu giá QSD đất như: Khu đấu giá Ngô Thì Nhậm, Khu đấu giá Đồng Mai, Khu đấu giá Văn Quán, Khu đấu giá Dương Nội, Khu đấu giá Kiến Hưng. Trong khuôn khổ của đề tài nghiên cứu tôi chọn ra 2 dự án với nhiều phiên đấu giá là khu đấu giá phường Kiến Hưng và khu đấu giá phường Dương Nội để đi sâu phân tích, đánh giá về hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

2.3.1 Khái quát chung về dự án

- Dự án được UBND thành phố Hà Đông (nay là quận Hà Đông, thành phố Hà Nội) phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 1757/QĐ-UBND ngày 17/3/2008, trong đó:

+ Quy mô dự án: Tổng diện là 15,44ha, với dân số dự kiến là 8.400 người.

+ Vị trí: Phía Bắc giáp đất canh tác nông nghiệp; Phía Đông giáp Huyện Thanh Trì (Hà Nội); Phía Tây giáp đường 18,5m và khu đấu giá Mậu Lương 3; Phía Nam giáp đường liên khu 23,5m.

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: Có 16,19% sử dụng xây dựng nhà cao tầng, 14,57% phục vụ chia lô đấu giá, 14,9% phục vụ chia lô tái định cư, 54,35% phục vụ các công trình công cộng của dự án và khu vực xung quanh.

+ Hệ thống đường giao thông nội bộ: Được thiết kế theo quy chuẩn với mặt cắt đường từ 11,5m đến 23,5m.

- Ngày 13/6/2008, UBND tỉnh Hà Tây đã ban hành Quyết định số 1620/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch đấu thầu dự án.

- Sau khi thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng, đến cuối năm 2009 sang năm 2010, UBND quận Hà Đông đã tổ chức các phiên đấu giá QSD đất đối với các vị trí được quy hoạch phân lô đấu giá.

a. Phiên đấu giá ngày 06 tháng 11 năm 2010. Tại Hội trường nhà văn hóa thiếu nhi quận Hà Đông

Hội đồng đấu giá QSD đất được UBND quận Hà Đông thành lập tại Quyết định số 6646/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 (Hội đồng được thành lập một lần đối với các phiên đấu giá trên địa bàn quận).

Quy mô khu đất đấu giá. Có 5 lô đất được đem ra đấu giá, gồm: DG-07, DG-08, DG-09, DG-10, DG-11 có tổng số 140 thửa đất với diện tích 8.826,65m², số lượng người tham gia đấu là 450 người.

Về giá khởi điểm: Thời điểm những năm 2010 phương thức giá sàn được xác định dựa trên giá sàn cơ bản do Sở tài chính cho phép, UBND các quận, huyện căn cứ để xác định mức giá sao cho phù hợp, cụ thể đối với địa bàn quận Hà Đông giá khởi điểm để tổ chức đấu giá với 140 thửa đất tại khu đấu giá Kiến Hưng là 37.500.000 đồng.

Quy định về tiền đặt cọc và bước giá: Mỗi người tham gia đấu giá phải đặt cọc 70 triệu đồng/01 thửa đất, bước giá tham gia là 100.000 đồng.

Các quy định về thông báo đấu giá:

+ Thông tin về quá trình đấu giá QSD đất đối với 140 thửa đất được thông báo công khai, niêm yết tại trụ sở UBND các phường trên địa bàn quận, thông báo trên

hệ thống báo trí, đài truyền thanh của UBND các xã, phường, đài truyền thanh quận. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ.

+ Thời gian bán hồ sơ: Từ ngày 25/10/2010 đến 30/10/2010.

+ Thời gian nộp hồ sơ: Từ ngày 01/11/2010 đến 03/11/2010.

+ Thời gian tổ chức: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút ngày 06/11/2010, tại Hội trường Trung tâm thiếu nhi quận Hà Đông.

Quy trình và phương thức tham gia đấu giá: Tại Quyết định số 7993/QĐ - UBND ngày 11/10/2010 của UBND quận Hà Đông v/v phê duyệt phương án đấu giá có quy định.

+ Hội đồng đấu giá QSD đất rà soát và ban hành Quyết định số 65/QĐ-HĐĐG ngày 05/11/2010 phê duyệt các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình có đủ tư cách tham gia đấu giá.

+ Trước giờ tổ chức, hội đồng đấu giá kiểm tra hồ sơ từng người tham gia đấu giá, đối với những trường hợp đến muộn quá 15 phút sẽ bị lập biên bản và tước quyền tham gia đấu giá, bị tịch thu tiền đặt cọc đối với lô đất đã đăng ký tham gia.

+ Đấu theo hình thức bỏ phiếu kín, đấu một vòng duy nhất cho cả 140 thửa đất, mỗi người chỉ được trả giá 01 lần cho thửa đất mà mình đã đăng ký, bước giá là 100.000đồng.

+ Cách xác định người trúng: Kết quả sẽ được xác định từ người có giá trả cao nhất, những người có giá thấp tiếp theo sẽ trúng và đến khi hết 140 thửa đất thì phiên đấu giá kết thúc.

- Sau khi có kết quả đấu giá, UBND quận ban hành Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá, đồng thời thông báo cho các cá nhân không trúng đấu giá đến nhận lại tiền đặt cọc.

Nhận xét về kết quả:

- Có 140/450 người đã trúng đấu giá, sau khi có kết quả đấu giá, ngày 10/11/2010 UBND quận Hà Đông đã ban hành Quyết định số 8565/QĐ-UBND về

việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá trên. Như vậy tỷ lệ người tham gia đấu giá là 3,2 người đấu 01 thửa đất.

- Về giá trúng đấu giá: Giao động từ 50 triệu đến 80 triệu đồng/m². Năm 2010 do chưa bị ảnh hưởng mạnh của sự suy thoái do đó giá đất lúc này đang rất cao.

- Về nguồn kinh phí:

+ Tổng kinh phí theo giá sàn thu về là 336.541.875.000 đồng

+ Tổng kinh phí thu về từ kết quả trúng đấu giá là 520.780.675.000 đồng, như vậy chênh lệch giữa giá sàn và giá trúng là 184.238.800.000 đồng.

Như vậy tổng số tiền thu về cho ngân sách là: 520.780.675.000 đồng.

- Đánh giá mức chênh lệch:

+ Tổng mức chênh lệch của cả phiên là $520.780.675.000 \text{ đồng} / 336.541.875.000 \text{ đồng} = 1,55$ lần.

+ Chênh lệch giá sàn với giá trúng thấp nhất là 1,49 lần.

+ Chênh lệch giá sàn so với giá trúng cao nhất là 1,58 lần.

Nhận xét:

+ Đây đang là thời điểm nền kinh tế thị trường phát triển và bị ảnh hưởng của quy hoạch chung Thủ đô, do đó giá đất tại thời điểm hiện tại cũng bị kéo theo bong bóng bất động sản, lượng người tham gia đấu giá cao, từ đó dẫn đến việc đẩy giá đất đấu giá cũng như giá thị trường lên theo.

+ Những thửa đất có giá cao từ 70 đến 80tr/m² là những thửa đất có vị trí mặt đường lớn, nằm tại những vị trí ngã ba các tuyến đường, như thửa DG07-01, DG09-04, DG09-01, DG08-29 ...

+ Giá trị kinh tế thu về cho ngân sách của Nhà nước là rất lớn, nguồn vốn này được sử dụng để xây dựng hệ thống giao thông công cộng và các công trình phúc lợi xã hội.

- Trách nhiệm của hộ gia đình, cá nhân và cơ quan chức năng: Sau khi có Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá Hội đồng đấu giá thông báo các hộ nộp tiền

sử dụng đất theo quy định, sau khi thực hiện xong các thủ tục theo quy định phòng Tài nguyên và Môi trường, Hội đồng đấu giá phối hợp với UBND phường Kiến Hưng cùng hộ gia đình tiến hành bàn giao đất tại thực địa.

b. Phiên đấu giá ngày 07 tháng 12 năm 2013, Tổ chức tại hội trường Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

- Ban chỉ đạo công tác đấu giá QSD đất được UBND quận Hà Đông phê duyệt tại Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 22/6/2012 (*Từ năm 2012 cấp quận, huyện không thành lập Hội đồng đấu giá, chỉ thành lập ban chỉ đạo đấu giá QSD đất, do đó Quyết định số 6646/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 đã được bãi bỏ*). Thành viên ban chỉ đạo đấu giá gồm: Phó chủ tịch ủy ban nhân dân làm trưởng ban và một số phòng ban chức năng của ủy ban nhân dân quận.

- Quy mô khu đất đấu giá. Có 3 lô đất được đem ra đấu giá, gồm: DG04, DG05, DG12, Tổng số có 36 thửa đất với 82 người tham gia, diện tích 2.419,53m².

- Về giá khởi điểm: UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 5698/QĐ-UBND ngày 24/9/2013 v/v phê duyệt giá khởi điểm để tổ chức đấu giá với 36 thửa đất tại khu đấu giá Kiến Hưng. Giá khởi điểm cho 36 thửa đất là 18.700.000 đồng.

- Quy định về tiền đặt trước và bước giá: Mỗi người tham gia đấu giá phải đặt cọc 100 triệu đồng/01 thửa đất, bước giá tham gia là 100.000 đồng.

- Các quy định về thông báo trong đấu giá:

+ Thông tin về quá trình đấu giá QSD đất đối với 36 thửa đất được thông báo công khai, niêm yết tại trụ sở UBND các phường trên địa bàn quận, thông báo trên hệ thống báo trí, đài truyền thanh của UBND các xã, phường, đài truyền thanh quận, được lập biên bản chi tiết về quá trình niêm yết công khai. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ.

+ Thời gian bán hồ sơ: Từ 25/11/2013 đến 30/11/2013.

+ Thời gian thu hồ sơ: Từ 02/12/2013 đến 03/12/2013.

+ Thời gian tổ chức: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút ngày 07/12/2013, tại Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

+ Trước giờ tổ chức, hội đồng đấu giá kiểm tra hồ sơ từng người tham gia đấu giá, đối với những trường hợp đến muộn quá 15 phút sẽ bị lập biên bản và tước quyền tham gia đấu giá, bị tịch thu tiền đặt cọc đối với lô đất đã đăng ký tham gia.

+ Đấu theo hình thức bỏ phiếu kín, đấu một vòng duy nhất cho cả 36 thửa đất, mỗi người chỉ được trả giá 01 lần, bước giá là 100.000 đồng.

+ Đơn vị thực hiện: Theo quy định bên điều hành phiên đấu giá phải có tư cách pháp nhân trong lĩnh vực đấu giá, do đó đơn vị được thuê là Công ty đấu giá tài sản số 5.

+ Cách xác định người trúng: Kết quả sẽ được xác định từ người có giá trả cao nhất, những người có giá thấp tiếp theo sẽ trúng và đến khi hết 36 thửa đất thì phiên đấu giá kết thúc. Đối với trường hợp trúng đấu giá mà có từ 2 người trở lên cùng giá đấu thì được lựa chọn bốc thăm hoặc được đấu tiếp với nhau để chọn ra người có giá cao hơn.

Nhận xét:

- Có 36/82 người đã trúng đấu giá, sau khi có kết quả đấu giá, ngày 12/12/2013 UBND quận Hà Đông đã ban hành Quyết định số 1061/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá trên. Như vậy tỷ lệ người tham gia đấu giá là 2,3 người đấu 01 thửa đất.

- Về giá trúng đấu giá: Giao động từ 24,8 triệu đến 40 triệu đồng/m². Năm 2013 do suy thoái nền kinh tế và ảnh hưởng của vỡ bong bóng thị trường bất động sản, do đó thị trường bất động sản bị trầm lắng, giá đất trên địa bàn quận Hà Đông nói riêng và thành phố Hà Nội nói chung là xuống thấp, lúc này có thể nói đây gần như là giá trị thực của đất đai.

- Về nguồn kinh phí:

+ Tổng kinh phí theo giá sàn thu về là 45.245.211.000 đồng

+ Tổng kinh phí thu về từ kết quả trúng đấu giá là 69.385.859.000 đồng, như vậy chênh lệch giữa giá sàn và giá trúng là 24.140.648.000 đồng.

- Đánh giá mức chênh lệch:

+ Tổng mức chênh lệch của cả phiên là $520.780.675.000/45.245.211.000 = 1,53$ lần.

+ Chênh lệch giá sàn với giá trúng thấp nhất là 1,31 lần.

+ Chênh lệch giá sàn so với giá trúng cao nhất là 1.8 lần.

Đối với những trường hợp chênh lệch trên 2 lần là do vị trí những thửa đất này nằm trên vị trí ngã ba (lô góc), có mặt cắt đường từ 18,5m trở lên, do đó những người thực sự có nhu cầu vị trí đẹp để ở và kinh doanh đã trả những mức giá cao hơn nhiều để có được thửa đất theo ý muốn của mình.

- Nhận xét: Đây là thời điểm thị trường bất động sản đi xuống đến mức thấp, giá có thể chấp nhận được đối với những người có thu nhập trung bình khá.

* **Đánh giá chung:** Qua 2 phiên đấu giá tại khu đấu giá Kiến Hưng tại thời điểm năm 2011 và năm 2013 ta thấy có một số điểm đáng chú ý sau:

- Về quy định và cách thức tổ chức: Không có sự thay đổi lớn, phương thức đấu giá vẫn được tổ chức theo hình thức một vòng đấu và bỏ phiếu kín, lấy kết quả từ cao xuống thấp.

- Về lượng người tham gia: Năm 2013 so với năm 2011 đã giảm đi rất nhiều.

- Về giá sàn: Năm 2010 giá sàn là 37,5 triệu/m², nhưng đến năm 2013 chỉ có 18.700.000 đồng/m², như vậy có thể thấy thị trường đã đi xuống rất nhiều.

- Về giá trị kinh tế thu về cho ngân sách: Tổng thu về là 424.164.929.000 đồng, hàng năm UBND quận đều có kế hoạch ghi vốn cho các dự án phát triển xã hội từ nguồn đấu giá QSD đất.

c. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất và Tái định cư phường Dương Nội

Dự án Tái định cư và đấu giá quyền sử dụng đất được UBND thành phố Hà Đông phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 01/9/2009 với tổng diện tích 69.254,85m², trong đó:

+ Đất tái định cư: gồm 12 Lô đất với diện tích 31.053,72m².

+ Đất giao thông công cộng, cây xanh: 38.201,12m².

- Vị trí địa lý:

+ Phía Tây Bắc giáp trục đường mặt cắt 40m (quy hoạch trục đô thị phía Bắc).

+ Phía Tây Nam giáp đường Lê Trọng Tấn có mặt cắt 42m.

+ Phía Đông Bắc giáp khu biệt thự cao cấp (quy hoạch Trục đô thị phía Bắc).

+ Phía Đông Nam giáp khu đất quy hoạch làng nghề TTCN và đường 40m.

- Theo Quyết định phê duyệt của UBND thị xã Hà Đông cho thấy khu đất trên phục vụ nhu cầu bố trí quỹ đất tái định cư cho các hộ thuộc quy hoạch đường Trục phát triển phía Bắc quận Hà Đông. Tuy nhiên do nhu cầu phát triển đô thị và phục vụ các lợi ích của xã hội, Ngày 28/9/2012 UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 4311/QĐ-UBND về việc chuyển 16.226,6m² đất tái định cư sang quỹ đất đấu giá, trong đó:

+ Lô A: gồm 80 thửa, với diện tích 3.973,26m².

+ Lô B: gồm 54 thửa, với diện tích 2.707,28m².

+ Lô C: gồm 42 thửa, với diện tích 2.162,00m².

+ Lô D: gồm 51 thửa, với diện tích 2.553,92m².

+ Lô G: gồm 60 thửa, với diện tích 3.033,16m².

+ Lô H: gồm 36 thửa, với diện tích 1.797,92m².

d. Phiên đấu giá ngày 15 tháng 12 năm 2012. Địa điểm tại Hội trường Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

Ban chỉ đạo công tác đấu giá QSD đất được UBND quận Hà Đông thành lập tại Quyết định số 3110/QĐ-UBND ngày 22/6/2012.

- Quy mô khu đất đấu giá. Tổng số có 25 thửa đất thuộc Lô D, diện tích 1.250,34m², có 51 người đăng ký tham gia.

- Giá sàn: Được xác định tại Quyết định số 5054/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của UBND thành phố Hà Nội, quy định giá sàn đối với 25 thửa đất đấu giá trên là 27.600.000 đồng/m².

- Quy định về tiền đặt cọc và bước giá: Mỗi người tham gia đấu giá phải đặt cọc 30 triệu đồng/01 thửa đất, bước giá tham gia là 100.000 đồng, lệ phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

- Quy chế đấu giá được phê duyệt chi tiết tại Quyết định số 11765/QĐ-UBND ngày 26/11/2012 của UBND quận Hà Đông.

- Các quy định về công khai trong quá trình tổ chức đấu giá:

+ Thông báo mời đấu giá được đăng trên Báo Hà Nội Mới, Báo Kinh tế Đô thị, Báo Pháp luật và Xã hội, Đài truyền thanh và truyền hình Hà Nội 1, Đài truyền thanh quận Hà Đông. Ngoài ra còn niêm yết công khai tại Trụ sở UBND quận, UBND các phường trên địa bàn quận... được lập biên bản chi tiết về quá trình niêm yết công khai. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ.

+ Thời gian bán hồ sơ: từ 05/12 đến 11/12/2012 (Trong giờ hành chính).

+ Thời gian nộp hồ sơ, phí tham gia đấu giá, tiền đặt cọc: Từ ngày 11/12 đến hết ngày 12/12/2012 (Trong giờ hành chính).

+ Thời gian thăm thực địa: Ngày 10/12/2012, tại khu đất Tái định cư phường Dương Nội.

+ Thời gian tổ chức: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút ngày 15/12/2012, tại Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

- Hình thức đấu giá cũng được thực hiện theo các trình tự đã được thực hiện tại các dự án trước đó.

e. Phiên đấu giá ngày 10 tháng 11 năm 2013. Địa điểm tại Hội trường Trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

- Tổng số 21 thửa đất thuộc Lô C, với diện tích 1.080,9m².

- Giá khởi điểm cho mỗi m² đối với toàn bộ 21 thửa đất là 22,7triệu/m². Được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá tại Quyết định số 5697/QĐ-UBND ngày 24/9/2013.

- Mặt cắt đường là 13,5m, năm 2102 Lô D cũng đã thực hiện đấu giá một phần, giá sàn tại thời điểm đó là 27,6 triệu/m², năm 2013 chỉ có 22,7 triệu/m² như vậy đã thấp hơn 4,9 triệu/m².

- Quy định về tiền đặt cọc và bước giá: Mỗi người tham gia đấu giá phải đặt cọc 50 triệu đồng/01 thửa đất, bước giá tham gia là 100.000 đồng, lệ phí tham gia đấu giá là 500.000 đồng/01 bộ hồ sơ.

- Các quy định về công khai trong quá trình tổ chức đấu giá:

+ Thông báo mời đấu giá được đăng trên Báo Hà Nội Mới, Báo Kinh tế Đô thị, Báo Pháp luật và Xã hội, Đài truyền thanh và truyền hình Hà Nội 1, Đài truyền thanh quận Hà Đông. Ngoài ra còn niêm yết công khai tại Trụ sở UBND quận, UBND các phường trên địa bàn quận... *được lập biên bản chi tiết về quá trình niêm yết công khai*. Đảm bảo tính công khai, minh bạch, dân chủ.

+ Thời gian bán hồ sơ: từ 01/11 đến 05/11/2013 (Trong giờ hành chính).

+ Thời gian nộp hồ sơ, phí tham gia đấu giá, tiền đặt cọc: Từ ngày 06/11 đến hết ngày 07/11/2013 (Trong giờ hành chính).

+ Thời gian thăm thực địa: Ngày 08/11/2013, tại khu đất Tái định cư phường Dương Nội.

+ Thời gian tổ chức: Bắt đầu từ 08 giờ 00 phút ngày 10/11/2013 tại Hội trường Trung tâm Phát triển quỹ đất quận Hà Đông.

- Hình thức đấu giá cũng được thực hiện theo các trình tự đã được thực hiện tại các dự án trước đó.

Nhận xét:

- Năm 2012 và 2013, UBND quận Hà Đông đã thực hiện đấu giá trên vị trí Lô D, có mặt cắt đường 13,5m, vị trí là như nhau, qua kết quả trên ta thấy:

+ Giá sàn năm 2012 là 27,6 triệu/m², năm 2013 chỉ còn có 22,7 triệu/m², như vậy giữa 2 năm giá sàn đã thấp hơn 4,9 triệu/m².

+ Về giá trúng đấu giá: Cả 2 năm mức giá chúng đều giao động trong khoảng 30 đến 34 triệu/m², như vậy giá trị thực tế của thị trường đất đai trong 2 năm là tương đối ổn định.

- Tổng giá trị thu về cho ngân sách của 2 năm là 95.240.427.000 đồng.

- Theo nhận định của nhiều người tham gia đấu giá cho biết: Đây là thời điểm giá đất xuống thấp, những người có nhu cầu mua đất để ở có nhiều cơ hội để đấu, giá phù hợp với khả năng kinh tế của mỗi người, đây cũng là giá trị thực của thị trường.

g. Phiên đấu giá ngày 28/6/2014. Tại Hội trường trung tâm phát triển quỹ đất quận Hà Đông

Đây là phiên đấu giá có tính chất đặc biệt hơn, lần đầu tiên Hà Đông tổ chức, đó là đấu theo Block, người tham dự là các Công ty có chức năng về kinh doanh bất động sản mới được tham dự.

- Vị trí: Lô đất G và H, có tổng số 72 thửa đất (gồm Lô G có 36 thửa, Lô H có 36 thửa) với tổng diện tích là 3.601,47m².

- Diện tích mỗi thửa giao động từ 43,25m² đến 53,6m².

- Có mặt phía Tây giáp đường Lê Trọng Tấn, mặt cắt 42m, mặt phí Đông giáp đường nội bộ dự án, mặt cắt 13,5m. Hệ thống đường giao thông rất thuận tiện cho việc đi lại.

- Giá khởi điểm cho cả 72 thửa đất là 31,5 triệu/m². Đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 2071/QĐ-UBND ngày 17/4/2014.

- Số lượng tổ chức tham gia là 13.

- Theo Quyết định số 4149/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của UBND quận Hà Đông có một số điểm sau:

+ Đối tượng tham gia: Là các nhà đầu tư, tổ chức, có chức năng kinh doanh bất động sản, không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước.

+ Người tham gia đấu giá có quyền được cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến quá trình đấu giá.

+ Phí mua hồ sơ là 1.000.000 đồng/1 hồ sơ.

+ Phí tham gia đấu giá: 3.000.000 đồng/1 hồ sơ.

+ Tiền đặt trước: Số tiền không thấp hơn 1% và không cao hơn 15% giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm, cụ thể mức đặt trước là **16** tỷ đồng.

- Hình thức đấu giá:

+ Trước giờ đấu giá, đấu giá viên mời từng người đại diện tham gia đấu giá để kiểm tra hồ sơ và phát thẻ, trưng hợp đến muộn quá 15 phút bị lập biên bản và tước quyền đấu giá.

+ Tổ chức bỏ phiếu kín một lần, bước giá là 300.000 đồng, sau thời gian 20 phút, đấu giá viên sẽ công bố kết quả. Người trúng đấu giá là người trả giá cao nhất.

- Kết quả phiên ngày 28/6/2014, đã được UBND quận Hà Đông phê duyệt tại Quyết định số 5072/QĐ-UBND ngày 30/6/2014. Cụ thể:

+ Đơn vị trúng đấu giá là: Công ty Cổ phần đầu tư Viễn Tin.

+ Mức giá trả là: 42.900.000 đồng/m².

+ Tổng số tiền trúng đấu giá là: 154.503.063.000 đồng.

+ Chênh lệch về giá sàn và giá trúng đấu giá là: 1,36 lần.

h. Phiên đấu giá tại Dự án khu tái định cư Kiến Hưng

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Kiến Hưng được tổ chức ngày 1/8/2015. Tổng số lô đất đem ra đấu giá là 3 lô với tổng diện tích là 205m² với tổng số tiền 9.937.750.000đ

Phiên đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Kiến Hưng ngày 21/11/2015 đối với:

Nhóm 1: Tổng số lô đất đem ra đấu giá là 30 lô với tổng diện tích 1.833,10m² với tổng số tiền 97.449.480.000đ.

Nhóm 2: Tổng số lô đất đem ra đấu giá là 1 lô với tổng diện tích 69m² với số tiền 3.381.000đ.

k. Phiên đấu giá tại phường Dương Nội

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Dương Nội được tổ chức ngày 28/11/2015 đối với:

Nhóm 1: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 4 lô với tổng diện tích 226m² với tổng số tiền 23.630.150.000đ.

Nhóm 2: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 38 lô với tổng diện tích 1.892,00m² với tổng số tiền 150.621.080.000đ.

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Dương Nội được tổ chức ngày 05/12/2015 đối với nhóm 3 có 33 lô với 01.649m² với tổng số tiền là 106.192.050.000đ.

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Dương Nội được tổ chức ngày 23/4/2016 đối với:

Nhóm 1: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 3 lô với tổng diện tích 175m² với tổng số tiền 12.123.800đ.

Nhóm 2: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 11 lô với tổng diện tích 551,0m² với tổng số tiền 39.303.820.000đ.

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Dương Nội được tổ chức ngày 14/5/2016 đối với:

Nhóm 3: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 23 lô với tổng diện tích 1.150,0m² với tổng số tiền 63.375.000đ.

Nhóm 4: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 10 lô với tổng diện tích 500,0m² với tổng số tiền 23.435.000đ.

Nhóm 5: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 2 lô với tổng diện tích 100,0m² với tổng số tiền 3.505.000đ.

Đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu TĐC Dương Nội được tổ chức ngày 13/8/2016 đối với:

Nhóm 2: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 3 lô với tổng diện tích 150,0m² với tổng số tiền 10.695.000đ.

Nhóm 3: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 15 lô với tổng diện tích 750,0m² với tổng số tiền 35.090.000.000đ.

Nhóm 4: tổng số lô đất đem ra đấu giá là 2 lô với tổng diện tích 100,0m² với tổng số tiền 4.175.000đ.

Nhận xét:

- Đây là lần đầu tiên quận Hà Đông tổ chức đấu giá theo Block, người tham dự phải là tổ chức, có chức năng kinh doanh bất động sản, nguồn kinh phí đặt trước là rất lớn lên đến 16 tỷ.

- Quá trình đấu giá diễn ra nhanh, gọn, nguồn kinh phí thu về lớn. Không mất nhiều thời gian và kinh phí như đấu giá đối với các thửa riêng lẻ.

- Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá sàn là 1,36 lần.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013 là một bước tiến dài trong các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất khi cụ thể hóa tại 3 điều về nguyên tắc đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và không được đấu giá quyền sử dụng đất cũng như thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Thực trạng pháp luật này thể hiện rõ nét trong các quy định cụ thể của UBND thành phố Hà Nội và cách thức tổ chức thực hiện tại quận Hà Đông. Tác giả luận văn đã khái quát thực tiễn áp dụng các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, thể hiện qua nhiều phiên đấu giá quyền sử dụng đất ở ít nhất 2 Dự án tại phường Kiến Hưng và phường Dương Nội quận Hà Đông. Qua đó rút ra các nhận xét đánh giá cụ thể các ưu, nhược điểm của việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất làm cơ sở để đánh giá về hiệu quả kinh tế, xã hội và đưa ra các kiến nghị cần thiết tại chương 3 của luận văn.

Chương 3

MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VÀ GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT NHẪM NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN QUẬN HÀ ĐÔNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

3.1. Một số đánh giá về công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông

3.1.1. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất

a. Về Hiệu quả kinh tế

Để có thể có các giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất tại quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cần phải đánh giá hiệu quả về nhiều mặt trên phương diện quản lý nhà nước và yêu cầu đặt ra đối với người sử dụng đất. Do đó, đối với Nhà nước thì xét dưới góc độ hiệu quả kinh tế thì đó là khai thác hợp lý quỹ đất trong quá trình quản lý và sử dụng, huy động nhiều nguồn vốn cùng tham gia đầu tư xây dựng. Nhà nước đầu tư cho vay để giải phóng mặt bằng, làm cơ sở hạ tầng, khi đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất thì người dân và các nhà đầu tư bỏ vốn để tham gia. Số tiền thu được sẽ được sử dụng vào việc trả nợ tiền vay của Nhà nước, phát triển cơ sở hạ tầng của địa phương, phát triển nền kinh tế - xã hội.

+ Tổng kinh phí thu về ngân sách dự kiến theo giá sàn là 571.793.162.000đ.

+ Tổng kinh phí thu về ngân sách từ kết quả 5 phiên đấu giá là: 839.910.024.000đ.

+ Chênh lệch giữa giá trúng đấu giá so với giá sàn khi tổ chức đấu giá là 1,47 lần, tương ứng với 268.116.862.000đ.

Như vậy, thông qua đấu giá QSD đất đã góp phần tăng thu cho ngân sách của Nhà nước và giá quyền sử dụng đất tiến sát đến giá thị trường đồng thời tạo nguồn vốn từ đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư cho các dự án khác và tạo điều kiện cho việc chuyển đổi ngành nghề cho nhân dân địa phương khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng các công trình nói chung và dự án đấu giá đất nói riêng.

Đấu giá quyền sử dụng đất có ý nghĩa to lớn, giúp tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tạo đà thúc đẩy sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

Đối với người sử dụng đất sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì tính an toàn rất cao, người mua được Nhà nước bảo đảm tính pháp lý của lô đất, được đảm bảo sử dụng đất hợp pháp đầy đủ giấy tờ. Nếu như mua đất ngoài thị trường tự do, người mua thường phải mất nhiều công để tìm hiểu về giấy tờ hay vị trí quy hoạch của thửa đất rồi mới có thể đưa ra quyết định thì riêng đối với đất được đem ra đấu giá, những yếu tố này đều được đảm bảo. Đấu giá QSD đất được tiến hành công khai, thu hút nhiều đối tượng tham gia với nhiều mức trả giá khác nhau. Trước khi cuộc đấu giá được tiến hành, người tham gia đấu giá được nghiên cứu hồ sơ đấu giá, khảo sát thực địa và tiến hành tìm hiểu thông tin trên thị trường tại khu vực đấu giá nên đã có thể nhìn nhận, đánh giá về giá trị thực tế mảnh đất được đem đấu giá. Do vậy, khi tham gia họ sẽ chủ động trả với giá do họ đã xác định và thường đưa ra giá thấp hơn so với việc mua đất theo cách thông thường trên thị trường.

Đối với cá nhân thì việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mang lại sự lựa chọn cho những vị trí thửa đất phù hợp với mỗi người (diện tích, hướng đất), đưa ra được mức giá phù hợp với khả năng kinh tế, không mất phí hoa hồng (môi giới) và các loại phí khác mà các trung tâm môi giới thường đặt ra. Thuận lợi về hệ thống giao thông, cơ sở hạ tầng đảm bảo các nhu cầu của người sử dụng (như điện, nước, đường...). Được Nhà nước đảm bảo các quyền lợi trong quá trình đấu giá cũng như hoàn thiện các thủ tục pháp lý trong quá trình cấp GCN QSD đất.

Đối với tổ chức thông qua trúng đấu giá quyền sử dụng đất là tính toán phù hợp với khả năng kinh tế của từng đơn vị để đầu tư kinh doanh, có mặt bằng để kinh doanh, có cơ sở hạ tầng đầy đủ, không phải mất thời gian trong quá trình thực hiện công tác giải phóng mặt bằng; được đảm bảo về quỹ đất sạch, được quy hoạch đầy đủ hạ tầng kỹ thuật; diện tích phân lô phù hợp với nhu cầu của thị trường, do đó thuận tiện trong quá trình đưa lên sàn giao dịch và với thủ tục nhanh gọn.

b. Hiệu quả xã hội

Do đặc thù Hà Đông là quận mới, cơ sở hạ tầng kỹ thuật chưa được đầu tư phù hợp với tốc độ phát triển xã hội, do vậy nguồn thu từ đấu giá QSD đất đã được đầu

tư xây dựng các cơ sở hạ tầng, kỹ thuật, bệnh viện, trạm xá, hệ thống cấp thoát nước trên địa bàn quận...

Quận Hà Đông cũng đã trải qua nhiều lần thay đổi địa giới hành chính, cũng như ngành nghề bất động sản hiện nay còn mới và non trẻ do vậy sự ra đời và phát triển của hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cũng làm sôi động thêm thị trường bất động sản nơi đây, nhìn chung về tương lai sẽ có hướng phát triển tốt.

Quá trình đấu giá sẽ tạo ra các khu dân cư đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng được nhu cầu ở của người dân, tạo điều kiện và môi trường sống ổn định, phù hợp với quy hoạch chung.

Như vậy, đấu giá quyền sử dụng đất đã góp phần làm phong phú cho hoạt động của thị trường BĐS. Nhà nước tham gia vào thị trường không phải với tư cách nhà quản lý cùng với mệnh lệnh hành chính cứng nhắc (Quyết định giao đất cho ai? Diện tích như thế nào? Mức giá bao nhiêu? Giá tính thuế thế nào?) mà tham gia trực tiếp vào thị trường BĐS với tư cách là một bên đối tác. Những yếu tố: giá bán mảnh đất, người nhận được quyền sử dụng đất (mua được mảnh đất) sẽ do thị trường và người tham gia quyết định mà Nhà nước không cần can thiệp.

Đấu giá đất là một trong những cách xã hội hoá để thu hút người dân tham gia vào phát triển quỹ đất, quỹ nhà, từ đó tạo được nguồn vốn để giải quyết các chính sách xã hội khác như: tạo quỹ nhà cho người thu nhập thấp, hỗ trợ các gia đình chính sách khó khăn cải thiện chỗ ở...

Với giá đất được công bố trong đấu giá quyền sử dụng đất sẽ loại bỏ tâm lý hoang mang, giao động về giá đất của các chủ thể tham gia thị trường, xoá “giá ảo” về BĐS, góp phần tạo sự bình ổn về giá cả đất đai, tạo điều kiện cho thị trường BĐS phát triển lành mạnh, bền vững.

c. Hiệu quả đối với công tác quản lý và sử dụng đất đai

Ngoài những hiệu quả về mặt kinh tế, xã hội, đấu giá QSD đất còn mang lại hiệu quả trong việc quản lý và sử dụng đất đai, thể hiện ở một nội dung sau:

- Đất đai, tư liệu sản xuất đặc biệt, tài sản quốc gia với những đặc điểm đặc thù riêng, đất đai tham gia vào thị trường và được khai thác triệt để tiềm năng giá trị, tạo nguồn thu phục vụ cho sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, có thể khẳng định đấu giá QSD đất là biện pháp tích cực khai thác quỹ đất hiệu quả. Kết quả thu được từ đấu giá QSD đất khẳng định vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường, thừa nhận đất đai, QSD đất là hàng hoá trong thị trường BĐS.

- Đấu giá QSD đất 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 BĐS. Nếu đấu giá quyền sử dụng đất được tiến hành thường xuyên, liên tục trên phạm vi quận Hà Đông thì sẽ thống kê được giá đất chuyển nhượng thực tế đối với từng phường trong những khoảng thời gian nhất định. Đây là căn cứ, cơ sở quan trọng giúp Nhà nước định giá đất sát với giá chuyển nhượng đất thực tế, hạn chế sự thất thu cho ngân sách Nhà nước từ đất đai.

- Đấu giá QSD đất, 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.

- Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất 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..

- Đấu giá quyền sử dụng đất là một hình thức khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các đối tượng tham gia đấu giá nhằm huy động tối đa nguồn lực của xã hội đồng thời loại bỏ được yếu tố tiêu cực trong cơ chế "Xin, cho" hiện đang tồn tại ở nhiều địa phương, góp phần lành mạnh hoá thủ tục hành chính, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước.

- Giải quyết chuyển mục đích cho các khu vực đất nông nghiệp nằm xen lẫn trong khu dân cư, các khu vực đất do các đơn vị không sử dụng, các thửa đất nằm lẫn giữa các công trình khác.

- Tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất 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.

3.1.2. Hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất rút ra từ thực tiễn tại quận Hà Đông trong thời gian qua

Từ thực tế công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số dự án của quận Hà Đông thời gian qua có thể đánh giá và nêu một số hạn chế như sau:

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.

Thủ tục để đưa được một lô đất vào đấu giá hiện còn qua quá nhiều khâu, công đoạn; từ khi có chủ trương cho phép đấu giá đến khi mở phiên đấu giá hiện còn mất nhiều thời gian. Kiểm tra năng lực tài chính của những người tham gia đấu giá hiện chưa được thực hiện, do vậy có nhiều trường hợp một người tham gia đấu giá nhiều thửa đất, đẩy giá đất đấu giá lên cao.

Hà Đông lần đầu tổ chức đấu giá đối với các tổ chức nên còn nhiều khó khăn trong quá trình xác định nguồn vốn của tổ chức, lúng túng trong một số khâu trước và sau khi đấu giá quyền sử dụng đất (xác định lệnh chuyên tiền, các hồ sơ chứng minh về chức năng kinh doanh bất động sản). Đối với việc tránh thông thầu khi thực hiện đấu giá hiện chưa có quy định để phòng tránh, chưa có chế tài để xử phạt; Quy chế đấu giá cũng còn có bất cập, mỗi một dự án lại có quy chế đấu giá khác nhau, mặc dù đều được thành phố phê duyệt song cũng gây khó khăn cho nhu cầu tìm hiểu của người dân và tổ chức cần mua đất.

b. Đối với người tham gia đấu giá

Có trường hợp người tham gia đấu giá sử dụng nhiều đất xung quanh khu vực đấu giá nên đã bỏ giá cao để nâng mặt bằng giá của khu vực lên, sau đó bỏ tiền đặt cọc. Đối với tổ chức thì kinh phí đặt trước (đặt cọc) là rất lớn, do vậy có những tổ chức chưa chủ động được nguồn vốn. Người tham gia đấu giá phải có nguồn tài chính đủ để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá.

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. Trong trường hợp chuyển nhượng lại cho người khác thì giá đất để tính thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ sẽ bị tính theo giá trúng đấu giá. Do đó, tạo ra sự hỗn loạn trong thị trường, không phân biệt rõ giá thật và giá ảo trong các giao dịch về quyền sử dụng đất.

c. Đối với công tác quản lý đất đai và xây dựng đô thị

Đối với các dự án đấu giá quyền sử dụng đất các thửa nhỏ lẻ sẽ không tạo được mối liên kết về hạ tầng đối với các khu vực xung quanh, nếu thực hiện quy hoạch không tốt sẽ dẫn đến tình trạng đô thị bị chia nhỏ theo kiểu phân lô. Trong khi để khắc phục tình trạng "đô thị bị băm nhỏ" thì Luật Đất đai 2013 đã không cho phép hình thức phân lô bán nền như trước đây.

Đối với các dự án đấu giá đất thực sự thành công thì sau đó sẽ tạo một mặt bằng giá mới trong khu vực, điều này dẫn đến tình trạng tăng giá đất cục bộ tại khu vực có dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với tổ chức khi trúng đấu giá xong chủ đầu tư không được bán riêng lẻ thửa đất mà phải xây xong nhà mới được bán, do vậy các tổ chức đã tự ý ký kết hợp đồng với các cá nhân để chuyển nhượng QSD đất trên giấy tờ. Tình trạng tự ý điều chỉnh quy hoạch, giảm bớt phần diện tích công cộng của các chủ đầu tư sau khi trúng đấu giá diễn ra phổ biến, tỷ lệ được phép xây dựng đều bị vi phạm ở tất cả các công trình.

Hiện nay chưa có sự thống nhất trong cách quản lý đối với các khu đất sau khi đưa ra đấu giá đất, việc xây dựng sai so với giấy phép là khá phổ biến ở nhiều dự án đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2. Một số giải pháp về công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật đất đai

3.2.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước

Để có hiệu quả tốt trong quản lý đất đai, trong quá trình tổ chức đấu giá QSD đất, các cơ quan chức năng phải ban hành một hệ thống pháp luật sao cho phù hợp với thực tế cũng như đảm bảo được quyền lợi của người tham gia đấu giá, ngoài ra nên điều chỉnh một số nội dung trong các quy định sao cho phù hợp hơn, cụ thể:

Một là, nới rộng quy định về thời gian nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Theo quy định hiện nay, các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong một thời gian ngắn. Vì vậy họ cần một thời gian để thu xếp việc nộp tiền sử dụng đất là cần thiết.

Hai là, quy định chi tiết việc xây dựng công trình trên đất đấu giá đối với các lô đất tham gia đấu giá tại khu vực quy hoạch như là một trong những nghĩa vụ đối với tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất và được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ba là, xây dựng hoàn thiện các quy trình, phương thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trên thực tế, người tham gia đấu giá khá đa dạng, có thể là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và sau này còn có thể là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nên cơ chế, phương thức tổ chức không nên rập khuôn cứng nhắc, mà áp dụng một cách linh hoạt để khai thác tối đa hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất mà có nhiều chủ thể cùng tham gia, cạnh tranh về giá.

3.2.2. Giải pháp về kỹ thuật

Thứ nhất, về quy hoạch:

Việc quy hoạch các khu đấu giá đất ở phải có tầm nhìn xa, gắn với quy hoạch tổng thể của thủ đô, hướng tới đô thị văn minh, hiện đại, việc sử dụng đất phải tuân theo các chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai của nhà nước.

Thứ hai, về cơ sở hạ tầng:

Xây dựng hạ tầng đồng bộ, phải đảm bảo trước khi tổ chức đấu giá QSD đất phải đảm bảo đúng theo thiết kế đã được phê duyệt, như đồng bộ về hệ thống điện, đường, nước... nhằm tăng giá trị đầu giá quyền sử dụng đất.

3.2.3. Giải pháp về cơ chế tài chính

Một là, nhà nước sớm nghiên cứu điều chỉnh, bổ sung một số loại thuế và lệ phí liên quan đến đấu giá QSD đất và thị trường bất động sản theo hướng khuyến khích sử dụng có hiệu quả BĐS, đồng thời phát triển mạnh các loại hình giao dịch chính thức trên thị trường.

Hai là, nhà nước quy định về sử dụng nguồn kinh phí đấu giá để đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp, tạo lập quỹ nhà cho thuê, nhà bán trả góp và tái định cư để khi cần thu hồi có thể có chỗ cho người bị thu hồi tái định cư ngay.

Ba là, tạo điều kiện để nhà đầu tư có thể trả tiền một cách hợp lý nhất, tránh tình trạng bỏ cọc vì như vậy sẽ làm ảnh hưởng tới uy tín các cuộc đấu giá sau này. Giải quyết dứt điểm tình trạng "cò môi" nêu trên để có biện pháp chống những nhiễu loạn trong các phiên đấu giá.

- Nghiên cứu ban hành đồng bộ các văn bản pháp luật về chế độ quản lý, sử dụng đất và quy định cụ thể của UBND thành phố Hà Nội về công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhằm giảm bớt thủ tục hành chính, giúp người tham gia đấu giá đỡ công tìm hiểu.

- Quy trình lập dự án đấu giá, thực hiện dự án đấu giá cần có sự giám sát chặt chẽ của các cơ quan quản lý, có cơ chế kiểm tra chéo, tăng cường sự giám sát của người dân và các cơ quan báo chí, từ đó ngăn chặn được các hành vi tiêu cực có thể xảy ra.

- Nghiên cứu các giải pháp kỹ thuật để công tác đấu giá được hoàn thiện hơn như: quy hoạch xây dựng thế nào để phù hợp nhu cầu của người tham gia đấu giá ở khu vực thực hiện dự án, phương pháp định giá để định giá sàn cho phù hợp hơn...;

- Hoàn thiện đồng bộ hạ tầng các dự án trước khi đấu giá, để tăng giá trị khu đất đấu giá;

- Thu hút sự tham gia của các ngân hàng vào các dự án đấu giá để chia sẻ các khó khăn về tài chính trước khi dự án hoàn thiện để đấu giá.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Từ việc đánh giá hiệu quả kinh tế- xã hội cũng như xuất phát từ việc tăng cường quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, tác giả luận văn thể hiện quan điểm ủng hộ các chủ trương về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương. Tuy nhiên, tác giả cũng xác định rõ các yếu kém trong nhiều khâu tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn quận Hà Đông. Từ đó đề xuất các giải pháp và kiến nghị về hoàn thiện pháp luật, các giải pháp về quy hoạch và giải pháp về tài chính để góp phần củng cố hơn nữa, thực hiện tốt hơn nữa phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất từ việc đấu giá quyền sử dụng đất. Kinh nghiệm và thực tiễn từ Hà Đông cũng là kinh nghiệm chung, phổ biến của các quận, huyện trên địa bàn thành phố Hà Nội trong việc triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

KẾT LUẬN

Suốt chiều dài lịch sử phát triển, Hà Đông đã nhiều lần sát nhập rồi lại tách ra, đến năm 2008 Hà Đông chính thức sát nhập vào Hà Nội và trở thành một quận mới của Hà Nội. Do sự đô thị hóa quá nhanh trong những năm vừa qua, do vậy mà cơ sở hạ tầng xã hội của Hà Đông chưa đáp ứng được với sự phát triển đó. Để có được cơ sở đồng bộ thì Hà Đông cần có nguồn lực kinh tế mạnh để đẩy nhanh xã hội hóa, trong đó phải kể đến sự tham gia của thị trường quyền sử dụng đất, nhất là quá trình đấu giá QSD đất trên địa bàn, đã đem về nguồn thu lớn cho ngân sách giúp Hà Đông có đà phát triển. Đấu giá quyền sử dụng đất tạo được nguồn thu hỗ trợ cho sự phát triển các lĩnh vực trên địa bàn quận như y tế, giáo dục, cải tạo cơ sở hạ tầng tại một số dự án trên địa bàn.

Đấu giá QSD đất là hình thức khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, tạo sự cạnh tranh lành mạnh giữa các cá nhân, tổ chức nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, đồng thời loại bỏ được yếu tố tiêu cực. Đấu giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thủ tục hành chính, đẩy nhanh quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa. Việc mạnh dạn đề xuất chủ trương và ban hành các quy định kịp thời và cơ chế đấu giá QSD đất được thực hiện có hiệu quả chứng tỏ sự đổi mới tư duy, đổi mới cách suy nghĩ về vai trò và tầm quan trọng của nguồn tài nguyên đất đai.

Đấu giá QSD đất đã tạo sức ép đối với công tác quản lý và quy hoạch sử dụng đất, 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 QSD đất đã tác động tới công tác quản lý đất đai của các cấp, dẫn tới việc quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ và hoàn thiện hơn.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nguyễn Đình Bồng (2005), “Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam”, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước, Hà Nội.
2. Nguyễn Đình Bồng, Nguyễn Thanh Trà (2005) giáo trình thị trường BĐS, NXB Nông nghiệp.
3. Ban vật giá Chính phủ (2000), Nguyên tắc và thực hành thẩm định giá, Chương trình đào tạo thẩm định giá giai đoạn 1, Hà Nội.
4. Bộ Tài chính (2001), Giải pháp tài chính phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam, Hà Nội.
5. Bộ Tài chính (2003), Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/2/2003 về cơ chế tài chính trong việc sử dụng đất tạo vốn xây dựng CSHT, Hà Nội.
6. Bộ tài chính (2004), Thông tư 114/2004/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2004 về hướng dẫn thực hiện nghị định số 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.
7. Bộ Tài chính (2005), Thông tư số 34/2005/TT-BTC ngày 12/5/2005 hướng dẫn việc xác định giá thời điểm và chuyển giao tài sản Nhà nước để bán đấu giá, Hà Nội.
8. Bộ Tài chính (2008), Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC ngày 31/12/2008 về việc ban hành 6 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3), Hà Nội.
9. Bộ Tài chính (2010), Thông tư số 66/2010/TT-BTC ngày 22/4/2010 hướng dẫn thực hiện xác định giá thị trường trong giao dịch kinh doanh giữa các bên có quan hệ liên kết.
10. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2004), Tài liệu hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003, Hà Nội.

11. Bộ Xây dựng - Bộ KHĐT - Bộ TNMT - Bộ TC (2003), Báo cáo hội thảo Phát triển và quản lý thị trường BĐS Việt Nam, Hà Nội.
12. Chương trình hợp tác Việt Nam - Thụy Điển về đổi mới hệ thống địa chính (2002), Giáo trình định giá đất, Hà Nội.
13. Chính phủ (1999), Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 18/02/1999 quy định về thi hành Luật thuế chuyên quyền sử dụng đất.
14. Chính phủ (2014), Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 thi hành Luật Đất đai.
15. Chính phủ (2014), Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 về thu tiền sử dụng đất.
16. Chính phủ (2014), Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
17. Chính phủ (2010), Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04/03/2010 về bán đấu giá tài sản.
18. Cục quản lý nhà - Bộ xây dựng (2004), Một số vấn đề lý luận về khái niệm thị trường bất động sản, Hà Nội.
19. Tôn Gia Huyền (2002, dịch), Lý luận về địa chính hiện đại, Tập luận văn bằng chữ Hán của các trường đại học ở Đài Loan tháng 6/1999, Hà Nội.
20. Nguyễn Văn Kiên (2003), Tìm hiểu và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Luận văn thạc sỹ nông nghiệp, trường Đại học nông nghiệp I, Hà Nội.
21. Khoa luật - Đại học quốc gia Hà Nội (2002), Hội thảo xây dựng cơ sở pháp lý về thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam, Hà Nội.
22. Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản và Thông tư hướng dẫn thi hành số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp;

23. Nghị định số 86/CP ngày 19/12/1996 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản;
24. Nghị định 05/2005/NĐ-CP ngày 18/1/2005 về bán đấu giá tài sản
25. Trần Thế Ngọc (2001), Báo cáo về quản lý và phát triển thị trường BĐS Thành phố Hồ Chí Minh, Hồ Chí Minh.
26. Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Văn Quân (2006), Giáo trình định giá đất, NXB Nông nghiệp.
27. Quốc hội (1992), Hiến pháp 1992.
28. Quốc hội (2013), Hiến pháp 2013
29. Quốc hội (2003), Luật Đất đai 2003
30. Quốc hội (2013) Luật Đất đai 2013
31. Quốc hội (2015), Bộ luật Dân sự.
32. Quốc hội (2014), Luật kinh doanh bất động sản.
33. Quyết định số 216/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;
34. Chu Văn Thịnh (2000), "Cơ sở khoa học cho việc hoạch định các chính sách và sử dụng hợp lý quỹ đất đai", Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Nhà nước.
35. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội (2011), Quyết định số 29/2011/QĐ-UBND ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.
36. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông (2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016), Các quyết định của UBND quận Hà Đông phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

37. Từ điển kinh tế học, Nhà xuất bản Chính trị quốc gia năm 2006, Hà nội, trang 6.

38. Tại trang 10: Nghị quyết Hội nghị Trung ương 6 lần 2 BCHTW Đảng, NXB chính trị quốc gia Hà Nội, năm 2003, trang 46; Hiến pháp năm 2013 Điều 53; Điều 4 Luật Đất đai năm 2013.

39. Nguyễn Văn Xa (năm 2004), Bài giảng Định giá đất giành cho Cao học, Hà Nội.

Các Website:

40. www.tnmtnd.hanoi.gov.vn

41. www.hanoi.gov.vn

42. www.gso.gov.vn

43. <http://www.chinhphu.vn>