



Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 3 dự án tại thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang

Trần Thị Bình^{a*}, Đàm Thị Thanh Thủy^a, Nguyễn Thị Thu Hiền^a, Xuân Thị Thu Thảo^b

^a Đại học Tân Trào

* Email: binhnu.tnmt@gmail.com

^b Đại học Lâm nghiệp

Thông tin bài viết

Ngày nhận bài:

23/4/2019

Ngày duyệt đăng:

10/6/2019

Từ khóa:

Đấu giá quyền sử dụng đất; mức độ hài lòng; Thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Tóm tắt

Đấu giá quyền sử dụng đất là một chủ trương đúng đắn và là giải pháp hữu hiệu nhằm góp phần ổn định thị trường quyền sử dụng đất và đảm bảo tính công khai, minh bạch trong việc tiếp cận quyền sử dụng đất cho mọi công dân, đồng thời góp phần tăng thu cho ngân sách Nhà nước. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Tuyên Quang trong những năm qua đã mang lại những kết quả nhất định trên tất cả các mặt về kinh tế, văn hóa, xã hội như: ổn định đời sống và tạo sinh kế cho người dân, giúp cho việc quản lý sử dụng đất được tốt hơn, góp phần đảm bảo thực thi nghiêm túc pháp luật về đất đai. Kết quả nghiên cứu cho thấy: 84,25% người tham gia đấu giá hài lòng về công tác phổ biến chính sách pháp luật; 92,12 % người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng về công tác tổ chức đấu giá; 97,72% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng đối về cán bộ tổ chức đấu giá, 100% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng về công tác hoàn thiện sau đấu giá, 51,64% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng về công tác chuẩn bị cho đấu giá. Đồng thời nghiên cứu đã đưa ra được một số giải pháp nhằm nâng cao mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

1. Đặt vấn đề

Để công tác đấu giá quyền sử dụng đất đạt được hiệu quả, cần tiến hành một cách bài bản, thận trọng, quy trình hợp lý và đội ngũ cán bộ đảm bảo về năng lực thực thi. Chất lượng của công tác đấu giá quyền sử dụng đất phụ thuộc vào rất nhiều các nhân tố như: công tác phổ biến chính sách pháp luật, yếu tố thẩm định giá, việc cắm mốc trên thực địa, công tác tổ chức đấu giá, việc hoàn thiện hồ sơ sau đấu giá... và có mối liên hệ mật thiết với sự hài lòng của người tham gia đấu giá.

Trong những năm qua cùng với sự phát triển kinh tế - xã hội nhu cầu và tốc độ phát triển đô thị tại thành phố Tuyên Quang ngày một tăng lên. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong các khu dân cư quy hoạch không chỉ nhằm mục đích phân bổ đất ở cho nhu cầu

của người dân, phục vụ cho việc phát triển đô thị, mà còn nâng cao giá trị của đất ở tại các khu vực quy hoạch nói riêng và toàn thành phố Tuyên Quang nói chung, là một trong những địa phương đi đầu của tỉnh Tuyên Quang trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ngoài những kết quả đã đạt được thì trong quá trình tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất vẫn còn nhiều ý kiến khác nhau, do đó cần nghiên cứu, đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để đưa ra các giải pháp nhằm góp phần nâng cao mức độ hài lòng ngày một tốt hơn.

2. Đối tượng, nội dung và phương pháp nghiên cứu

2.1. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu: Mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phạm vi nghiên cứu: 03 dự án (Dự án 1: Khu dân cư Minh Thanh, Tổ 6, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang; Dự án 2: Khu dân cư An Phú, thôn Hưng Kiều 4, Sông Lô 3, xã An Tường; Dự án 3: khu dân cư Lý Thái Tổ, tổ 25, phường Phan Thiết) tính đến ngày 30/6/2018.

2.2. Nội dung nghiên cứu

- Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất của 03 dự án tại Thành phố Tuyên Quang.

- Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng của 03 dự án.

- Một số giải pháp nâng cao mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại Thành phố Tuyên Quang.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

- Thu thập số liệu thứ cấp: các số liệu, tài liệu được thu thập, tổng hợp từ các báo cáo của cơ quan quản lý địa phương.

- Thu thập số liệu sơ cấp: phỏng vấn trực tiếp 55 cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (Dự án 1: 23/116 cá nhân; dự án 2: 20/102 cá nhân; dự án 3: 12/59) qua các bảng hỏi chuẩn bị sẵn.

- Tổng hợp, phân tích: tổng hợp, phân tích xử lý số liệu đã thu thập được bằng phần mềm Excel.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất của 03 dự án tại thành phố Tuyên Quang

Bảng 1: Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất của 03 dự án

Tên dự án	Tổng số lô đất trúng đấu giá	Diện tích trúng đấu giá (m ²)	Tổng số tiền giá khởi điểm (đồng)	Tổng số tiền trúng đấu giá (đồng)
Dự án 1: Khu dân cư Minh Thanh	116	18.527	79.830.000	89.586.528.100
Dự án 2: Khu dân cư An Phú	102	12.003	60.656.300.000	61.470.850.000
Dự án 3: Khu dân cư Lý Thái Tổ	59	7.952	47.350.000.000	60.998.300.000
Tổng:	277	38.482	187.836.300.000	212.055.678.100

(Nguồn: Phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố Tuyên Quang)

Kết quả bảng 1 cho thấy, tiến hành nghiên cứu 03 dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Tuyên Quang (Dự án 1: Khu dân cư Minh Thanh - Tổ 6, phường Tân Hà, TP Tuyên Quang; Dự án 2: Khu dân cư An Phú, thôn Hưng Kiều 4, Sông Lô 3, xã An Tường; Dự án 3: Khu dân cư Lý Thái Tổ, tổ 25, phường Phan Thiết). Tính đến thời điểm 30/6/2018 thành phố đã bán được 277 lô đất với tổng diện tích là 38.482 m² đất với tổng giá khởi điểm các lô đất là 187.836.300.000 đồng, tổng giá bán trúng đấu giá là 212.055.678.100 đồng, chênh lệch so với giá khởi điểm là 24.219.378.100 đồng.

3.2. Đánh giá mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá đối với công tác đấu giá quyền sử dụng của 03 dự án tại thành phố Tuyên Quang

- Công tác phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

Bảng 2: Tổng hợp ý kiến đánh giá công tác phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất

Nội dung	Ý kiến đánh giá					
	Hài lòng		Không ý kiến		Không hài lòng	
	Người	%	Người	%	Người	%
Phổ biến Luật Đất đai đầy đủ	45	81,82	4	7,27	6	10,91
Phổ biến văn bản pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất rõ ràng	45	81,82	2	3,63	8	14,55
Phổ biến về nội dung hồ sơ lô đất đấu giá rõ ràng, đầy đủ	49	89,09	3	5,46	3	5,45
Tỷ lệ trung bình		84,25		5,45		10,30

Kết quả bảng 2 cho thấy, có 84,25% người tham gia đấu giá hài lòng với công tác phổ biến phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, 5,45% không hài lòng. Điều tra cho thấy nguyên nhân không hài lòng là công tác tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất mặc dù được thực hiện nghiêm túc, đầy đủ, rõ ràng nhưng thực sự chưa hiệu quả, một số người dân vẫn thiếu thông tin về chính sách, quyền lợi và trách nhiệm khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Các hình thức tuyên truyền hiện nay chủ yếu là trên hệ thống loa truyền thanh của địa phương, hiệu quả không cao.

- Công tác chuẩn bị cho đấu giá.

Bảng 3: Tổng hợp ý kiến đánh giá công tác chuẩn bị cho đấu giá

Nội dung	Ý kiến đánh giá (%)					
	Rất hài lòng		Hài lòng		Không hài lòng	
	Người	%	Người	%	Người	%
Bản đồ khu đất đấu giá là rõ ràng	42	76,36	11	20,00	2	3,64
Số liệu về diện tích, vị trí lô đất chính xác, chi tiết	46	83,64	8	14,55	1	1,81
Công tác thẩm định giá chính xác, hợp lý	10	18,18	25	45,46	20	36,36
Cắm mốc rõ ràng trên thực địa	0	0	0	0	55	100
Hạ tầng hoàn chỉnh	0	0	0	0	55	100
Tỷ lệ trung bình		35,64		16,00		48,36

Kết quả bảng 3 cho thấy, trong các nội dung về công tác chuẩn bị cho đấu giá quyền sử dụng đất, người tham gia đấu giá rất hài lòng về yếu tố bản đồ khu đất đấu giá là rõ ràng chiếm 76,36%; số liệu về diện tích, vị trí lô đất chính xác, chi tiết với tỷ lệ người dân rất hài lòng rất cao chiếm 83,64%.

Yếu tố công tác thẩm định chính xác, hợp lý người dân ít hài lòng, số người không hài lòng là 36,36%, lý do một số người dân cho rằng một số khu giá khởi điểm vẫn còn thấp hơn so với giá thị trường. Riêng đối với yếu tố cắm mốc rõ ràng trên thực địa và hạ tầng hoàn chỉnh thì 100% ý kiến người tham gia đấu giá là không hài lòng. Lý do là 03 khu đất đấu giá đều chưa được cắm mốc rõ ràng trên thực địa, hạ tầng cơ sở chưa được đầu tư.

- Công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng 4: Tổng hợp ý kiến đánh giá công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Nội dung	Ý kiến đánh giá (%)					
	Rất hài lòng		Hài lòng		Không hài lòng	
	Người	%	Người	%	Người	%
Thông báo rộng rãi thông tin về đợt đấu giá	31	56,36	21	38,18	3	5,46
Việc tổ chức đăng ký, mua hồ sơ... thuận lợi	36	65,45	19	34,55	0	0,00
Lịch tổ chức đấu giá được công bố rộng rãi	39	70,91	16	29,09	0	0,00
Cơ sở vật chất cho phòng đấu giá đảm bảo yêu cầu	18	32,73	28	50,91	9	16,36

Nội dung	Ý kiến đánh giá (%)					
	Rất hài lòng		Hài lòng		Không hài lòng	
Việc đấu giá quyền sử dụng đất diễn ra khách quan, chính xác, minh bạch	11	20,00	35	63,64	9	16,36
Việc hoàn trả tiền đặt cọc đầy đủ, nhanh chóng	24	43,64	26	47,27	5	9,09
Tỷ lệ trung bình		48,18		43,94		7,88

Kết quả bảng 4 cho thấy, có tới 92,12 % người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng về công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, 7,88% người tham gia đấu giá không hài lòng là do việc không có quy định cụ thể về vị trí của người tham gia trong phiên đấu giá do đó xảy ra hiện tượng nhiều người cùng đấu giá một lô đất ngồi ở vị trí liền cạnh nhau, việc sắp xếp giá dễ dàng xảy ra và các cơ quan chức năng khó có thể ngăn chặn. Việc tổ chức đấu giá các lô đất đặc thù (những lô đất có diện tích lớn hoặc nhỏ hơn quy hoạch chung) với số lượng ít đã tạo điều kiện cho việc sắp đặt giá và “đấu giá ngoài phiên đấu giá”.

- Cán bộ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng 5: Tổng hợp ý kiến đánh giá cán bộ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

Nội dung	Ý kiến đánh giá (%)					
	Rất hài lòng		Hài lòng		Không hài lòng	
	Người	%	Người	%	Người	%
Nắm vững luật pháp, chính sách có liên quan	31	56,36	24	43,64	0	0,00
Có khả năng giải thích rõ ràng thắc mắc của người tham gia	28	50,91	25	45,45	2	3,64
Có khả năng diễn đạt, trình bày tốt	34	61,82	20	36,36	1	1,82
Trung thực, chính xác, thái độ phù hợp	29	52,72	24	43,64	2	3,64
Tỷ lệ trung bình:		55,45		42,27		2,28

Kết quả bảng 5 cho thấy, tỷ lệ người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng đối với cán bộ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất rất cao 97,72%, tỷ lệ không hài lòng rất thấp chiếm 2,28% bởi tất cả mọi thắc mắc

của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đều được giải thích rõ ràng, có thái độ phù hợp.

- Công tác hoàn thiện sau đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng 6: Tổng hợp ý kiến đánh giá công tác hoàn thiện sau đấu giá quyền sử dụng đất

Nội dung	Ý kiến đánh giá (%)					
	Rất hài lòng		Hài lòng		Không hài lòng	
	Người	%	Người	%	Người	%
Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhanh chóng thuận lợi	48	87,27	7	12,73	0	0,00
Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá làm thủ tục	49	89,09	6	10,91	0	0,00
Hỗ trợ tốt người trúng đấu giá nhận được đất	51	92,73	4	7,27	0	0,00
Tỷ lệ trung bình		89,70		10,30		

Kết quả bảng 6 cho thấy, công tác hoàn thiện sau đấu giá quyền sử dụng đất 100% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng. Khi tiến hành xong cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá được thực hiện nhanh chóng, thuận lợi; hỗ trợ tốt người trúng đấu giá để làm thủ tục và quá trình nhận đất ngoài thực địa.

3.3. Một số giải pháp nâng cao mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang

- Cần tăng cường phổ biến Luật Đất đai và văn bản dưới luật về đấu giá quyền sử dụng đất cụ thể, chi tiết và rõ ràng đến mọi người dân bằng các hình thức đa dạng khác nhau như tuyên truyền miệng, tuyên truyền qua loa truyền thanh, qua các cuộc thi tìm hiểu về đấu giá quyền sử dụng đất, sinh hoạt câu lạc bộ, tù sách pháp luật, mạng internet, lồng ghép với các buổi họp tổ dân phố, sinh hoạt chi bộ Đảng để người dân thấu hiểu thông tin về chính sách, quyền lợi và trách nhiệm khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Công tác thẩm định giá khởi điểm phải chính xác, hợp lý, sát với thực tế theo quy định chung của UBND tỉnh; giao nhiệm vụ cụ thể cho người điều hành, người giám sát cuộc đấu giá để cuộc đấu giá được diễn ra một cách an toàn và nghiêm túc.

- Tiến hành cắm mốc rõ ràng trên thực địa cho các khu đấu giá giúp cho người dân xác định chính xác vị trí lô đất và ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng.

- Bản đồ khu đất đấu giá phải rõ ràng, thể hiện chi tiết các thông số kỹ thuật về số hiệu, diện tích, vị trí, kích thước của lô đất đấu giá cho người dân nắm rõ được thông tin về khu vực đấu giá.

- Yêu cầu người tham gia đấu giá ngồi đúng vị trí theo số báo danh, không được đi lại lộn xộn, bàn tán hoặc thảo luận để dàn xếp mức giá, chỉ được ra ngoài phòng đấu giá khi được sự đồng ý của người chủ trì Hội đồng đấu giá.

- Những người không tham gia đấu giá, không có nhiệm vụ phục vụ đấu giá thì không được phép vào phòng đấu giá, đảm bảo về vấn đề an ninh, trật tự cho cuộc đấu giá.

- Tăng cường sự công khai minh bạch trong công tác đấu giá, công bố công khai hồ sơ khu đất đấu giá, những thông tin về cuộc đấu giá.

4. Kết luận

Tổng diện tích đã bán đấu giá quyền sử dụng đất của 03 dự án tại thành phố Tuyên Quang là 38.482 m² với 277 lô đất, tổng giá bán trúng đấu giá là 212.055.678.100 đồng, chênh lệch so với giá khởi điểm là 24.219.378.100 đồng.

Có tới 84,25% người tham gia đấu giá hài lòng với công tác phổ biến phổ biến chính sách pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, 92,12 % người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng về công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; 97,72% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng đối với cán bộ tổ chức đấu giá, 100% người tham gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng công tác hoàn thiện sau đấu giá quyền sử dụng đất. Riêng công tác chuẩn bị cho đấu giá tỷ lệ người tham gia gia đấu giá hài lòng và rất hài lòng chỉ đạt 51,64%, không hài lòng là 48,36% lý do là cả 03 dự án đấu giá đều chưa được cắm mốc rõ ràng trên thực địa, hạ tầng cơ sở chưa được đầu tư.

Nghiên cứu cũng đã đưa ra một số giải pháp nâng cao mức độ hài lòng của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Tuyên Quang như: tăng cường phổ biến Luật Đất đai và văn bản dưới luật về đấu giá quyền sử dụng đất, việc thẩm định giá khởi điểm cần chính xác, hợp lý, sát với thực tế; việc cắm mốc rõ ràng trên thực địa và ưu tiên đầu tư cơ sở hạ tầng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Trần Tiến Hải (2015), *Thực hiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất ở các tỉnh Bắc Trung Bộ Việt Nam hiện nay*, NXB Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh;

2. Trần Liên (2018), *thành phố Tuyên Quang hành trình lên đô thị loại II*, <http://baotuyenquang.com.vn/cong-nghiep-ha-tang/thanh-pho-tuyen-quang-hanh-trinh-len-do-thi-loai-ii-95483.html>;

3. Thùy Linh (2017), *Quản lý đất đai gắn với quy hoạch đô thị*. <http://baotuyenquang.com.vn/kinh-te/cong-nghiep-ha-tang/quan-ly-dat-dai-gan-voi-quy-hoach-do-thi-83988.html>;

4. Quốc hội (2016), *Luật Đấu giá tài sản*, NXB Lao động;

5. Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp (2015), *Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất*.

Evaluating the satisfaction of the attendance of the using land auction in 3 projects in Tuyen Quang city, Tuyen Quang province

Tran Thi Binh, Dam Thi Thanh Thuy, Nguyen Thi Thu Hien, Xuan Thi Thu Thao

Article info

Recieved:
23/4/2019

Accepted:
10/6/2019

Keywords:

Auction of land use rights; satisfaction level; Tuyen Quang city; Tuyen Quang province.

Abstract

The auction of land use rights is a proper policy and an effective solution to stabilize the land use righted market and ensure openness and transparency in access to land use rights for all citizens. and at the same time contribute to increasing revenue for the State budget. The auction of land use rights in Tuyen Quang city in recent years has brought certain results from all aspects of economy, culture and society such as: Stability of life and creation of life designed for the people, making the land use management better, contributing to ensuring strict implementation of land laws. Research results show that: 84.25% of participants are satisfied with the dissemination of legal policies; 92.12% of auction participants are satisfied and very satisfied with the auction organization; 97.72% of auction participants are satisfied and very satisfied with auction organizers, 100% of auction participants are satisfied and very satisfied with the completion of the auction, 51.64% Auction participants are satisfied and very pleased with the preparation for the auction. At the same time, the research has provided some solutions to improve the satisfaction with participants in auction of land use rights in Tuyen Quang city, Tuyen Quang province.
