ENHANCING THE EFFECTIVENESS OF LAND USE RIGHTS AUCTION ACTIVITIES IN GIAO THUY DISTRICT, NAM DINH PROVINCE

Nguyen Ngoc Anh[1*], Chu Van Trung[1], Nguyen Huy Trung[1]
Nguyen Quang Thi[1], Pham Van Chinh[2]
[1]*TNU - University of Agriculture and Forestry*
[2]*People's Committee of Ngo Dong town in Giao Thuy district, Nam Dinh province*

ARTICLE INFO

Received: 07/11/2023
Revised: 18/12/2023
Published: 18/12/2023

KEYWORDS

Land use rights
Registration
Land
Auction
Land price

ABSTRACT

Performing land allocation and leasing through legally compliant land use right auctions is crucial to ensure transparency, objectivity, and optimise governmental budget revenue, all while efficiently managing land resources and promoting the transparent development of the real estate market. This study assessed the effectiveness of land-use rights auction activities in Giao Thuy district, Nam Dinh province, from 2018 to 2022 by investigating and analysing auction data and seeking insights from experts. During the period, the district successfully conducted 89 auction projects encompassing a cumulative area of 231.405,5 m^2 across 22 communes and townships, generating a total revenue of 600,748 billion VND. The range of differences between the starting prices and the winning auction prices varied from 1.0 to 2.58 times, while the difference between the estimated revenue and the average auction winning amount ranged from 1.14 to 1.69 times. These findings indicate that the auction of land use rights in Giao Thuy district has achieved a certain level of effectiveness. However, it is important to note that there were still obstacles and challenges encountered during the implementation process. Therefore, Giao Thuy district should undertake suitable and comprehensive measures to further enhance efficiency.

NÂNG CAO HIỆU QUẢ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH

Nguyễn Ngọc Anh[1*], Chu Văn Trung[1], Nguyễn Huy Trung[1]
Nguyễn Quang Thi[1], Phạm Văn Chinh[2]
[1]*Trường Đại học Nông Lâm – ĐH Thái Nguyên*
[2]*Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đồng, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định*

THÔNG TIN BÀI BÁO

Ngày nhận bài: 07/11/2023
Ngày hoàn thiện: 18/12/2023
Ngày đăng: 18/12/2023

TỪ KHÓA

Quyền sử dụng đất
Đăng ký
Đất đai
Đấu giá
Giá đất

TÓM TẮT

Nhằm đảm bảo tính công khai, khách quan và tối đa hóa nguồn thu cho ngân sách nhà nước, cũng như khai thác hiệu quả nguồn lực từ đất đai, việc giao đất và cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật là một vấn đề cần được tập trung xem xét. Nghiên cứu này tiến hành điều tra, phân tích thông tin và tham vấn ý kiến chuyên gia để đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định giai đoạn 2018-2022. Trong giai đoạn này, huyện đã tổ chức thành công 89 phiên đấu giá với tổng diện tích 231.405,5 m^2 tại 22 xã và thị trấn, mang lại tổng thu là 600,748 tỷ đồng. Mức chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu dao động từ 1,0 lần đến 2,58 lần. Mức chênh lệch giữa số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá bình quân trong giai đoạn từ 1,14 lần đến 1,69 lần. Điều này cho thấy công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Giao Thủy đã đạt được hiệu quả nhất định. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, gặp phải một số khó khăn như việc xác định giá khởi điểm, mức tiền đặt cọc thấp,... Do đó, để nâng cao hiệu quả, huyện Giao Thủy cần thực hiện các giải pháp phù hợp và đồng bộ.

DOI: https://doi.org/10.34238/tnu-jst.9146

[*] Corresponding author. *Email: nguyenngocanh@tuaf.edu.vn*

1. Giới thiệu

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở Việt Nam, cơ chế kinh tế thị trường đã phát triển, và xu hướng đất đai trở thành hàng hóa là điều tất yếu [1]. Mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra qua nhiều hình thức, tạo nên "thị trường ngầm đất đai" với giá đất cao hơn so với giá quy định của Nhà nước, điều này dẫn đến sự gia tăng của hiện tượng đầu cơ đất đai [2]. Đối mặt với thực tế này, chính phủ đã áp dụng chủ trương đổi đất lấy cơ sở hạ tầng thông qua hai phương thức chính là đấu thầu dự án và đấu giá Quyền sử dụng đất (QSDĐ). Qua hình thức này, quy trình giao đất và cho thuê đất trở nên minh bạch, giảm thiểu việc lạm dụng và làm tăng giá đất đai do sự thỏa thuận giữa người mua và người bán. Điều này đồng thời đảm bảo giữa giá đất và giá quy định của Nhà nước không chênh lệch quá nhiều, từ đó hạn chế đầu cơ đất đai [3], [4]. Đấu giá QSDĐ là một chủ trương đúng và là giải pháp hữu hiệu nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế đất, góp phần ổn định thị trường bất động sản. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá đã tạo ra cơ chế minh bạch trong tiếp cận đất đai theo cơ chế thị trường; hạn chế được tiêu cực, lợi dụng cơ chế xin - cho, chỉ định đối tượng được giao đất, thuê đất để mưu lợi cá nhân, làm thất thoát tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, góp phần bổ sung nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương. Hoạt động này ngày càng được thực hiện phổ biến và mở rộng hơn về quy mô, tăng giá trị thu được qua các năm và có đóng góp tích cực trong việc phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương [5].

Huyện Giao Thủy, thuộc tỉnh Nam Định, với vị trí đặc biệt là một trong ba huyện đồng bằng ven biển, được đánh giá có tiềm năng lớn để phát triển kinh tế đa dạng [6]. Các dự án quy hoạch khu dân cư và cơ sở hạ tầng được đầu tư cho thấy sự đổi mới và phát triển của đô thị [7]. Để giải quyết khó khăn về nguồn kinh phí và đáp ứng nhu cầu thị trường đất ở, huyện Giao Thủy đã tích cực thực hiện công tác đấu giá QSDĐ nhằm tạo nguồn thu nhập cho ngân sách và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng [8], [9]. Tuy nhiên, việc thực hiện đấu giá QSDĐ và đấu thầu dự án để tạo ra một mặt bằng thị trường minh bạch và công bằng không phải là một nhiệm vụ đơn giản. Do đó, việc đánh giá thực trạng công tác đấu giá QSDĐ tại huyện Giao Thủy giai đoạn 2018 - 2022 trở nên quan trọng, nhằm đảm bảo chất lượng và hiệu quả trong công tác quản lý đất đai và góp phần tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương [10], [11].

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập số liệu thứ cấp

Nghiên cứu tiến hành điều tra và thu thập các tài liệu liên quan đến công tác định giá đất, giá đất, và quy trình đấu giá QSDĐ tại phòng Tài nguyên & Môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai, Phòng Tài chính Kế hoạch, và các đơn vị chuyên môn nghiệp vụ có liên quan trên địa bàn huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. Điều này nhằm mục đích hiểu rõ và tổng hợp thông tin cần thiết để đưa ra đánh giá chi tiết về quá trình định giá và đấu giá đất trong khu vực, từ đó đề xuất các biện pháp cải thiện và phát triển trong quản lý và thực hiện các chính sách liên quan đến quyền sử dụng đất.

2.2. Phương pháp tổng hợp và xử lý số liệu

Dữ liệu và tài liệu thu thập đã được tổng hợp theo các năm đấu giá từ 2018 đến 2022 và được xử lý thống kê thông qua phần mềm Excel. Qua đó, đưa ra các phân tích chi tiết làm nền tảng cho đánh giá kết quả của công tác đấu giá Quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Giao Thủy.

2.3. Phương pháp phân tích số liệu

a. Phương pháp so sánh: Để đánh giá hiệu quả của dự án, nghiên cứu sử dụng tính mức chênh lệch (MCL), được tính bằng công thức MCL = Giá trúng đấu giá/Giá khởi điểm. Đây là một phương pháp đo lường tỷ lệ giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm, giúp đánh giá mức độ chênh lệch giữa giá thực tế và giá dự kiến ban đầu, từ đó đưa ra nhận định về hiệu quả của dự án.

b. Phương pháp thống kê, mô tả: Nghiên cứu này tiến hành thực hiện việc thống kê toàn bộ số lượng lô đất, tổng diện tích đất được đấu giá, số lượng người tham gia, và doanh thu từ

các phiên đấu giá tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định. Dựa trên những kết quả thu được từ phân tích, đưa ra những đánh giá về hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Kết quả và bàn luận

3.1. Khái quát chung

3.1.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

Huyện Giao Thuỷ nằm ở cực Nam đồng bằng châu thổ sông Hồng, cách thành phố Nam Định 45 km, có vị trí tiếp giáp với các đơn vị hành chính như sau: Phía Bắc - Đông Bắc giáp tỉnh Thái Bình; Phía Bắc-Tây Bắc giáp huyện Xuân Trường; Phía Tây giáp huyện Hải Hậu; Phía Nam và Đông Nam giáp Biển Đông. Huyện Giao Thủy có đường tỉnh lộ 489, 489B và đường Quốc lộ 37B chạy qua cùng với hệ thống sông Hồng chảy qua địa bàn huyện. Huyện có 32 km bờ biển, phía Đông Nam có Vườn Quốc gia Xuân Thuỷ là địa danh có tiềm năng du lịch sinh thái lớn, phía Tây Nam có khu du lịch tắm biển Quất Lâm,... Trong thời gian gần đây, tình hình kinh tế xã hội của huyện duy trì sự ổn định và đạt được một số bước phát triển đáng kể. An ninh chính trị và trật tự an toàn xã hội được duy trì vững chắc. Năm 2022, thu nhập bình quân đầu người đạt khoảng 70 triệu đồng. Cơ cấu giá trị sản xuất của huyện phản ánh sự đa dạng, với nông, lâm, thủy sản chiếm 42,05%, trong khi công nghiệp, xây dựng và dịch vụ chiếm 57,95%. Dân số toàn huyện đến năm 2022 là 188.903 người, chiếm 10,3% dân số toàn tỉnh. Trong đó, dân số nông thôn chiếm đa số với 92,56%, còn dân số thành thị chiếm 7,44% dân số toàn huyện [6].

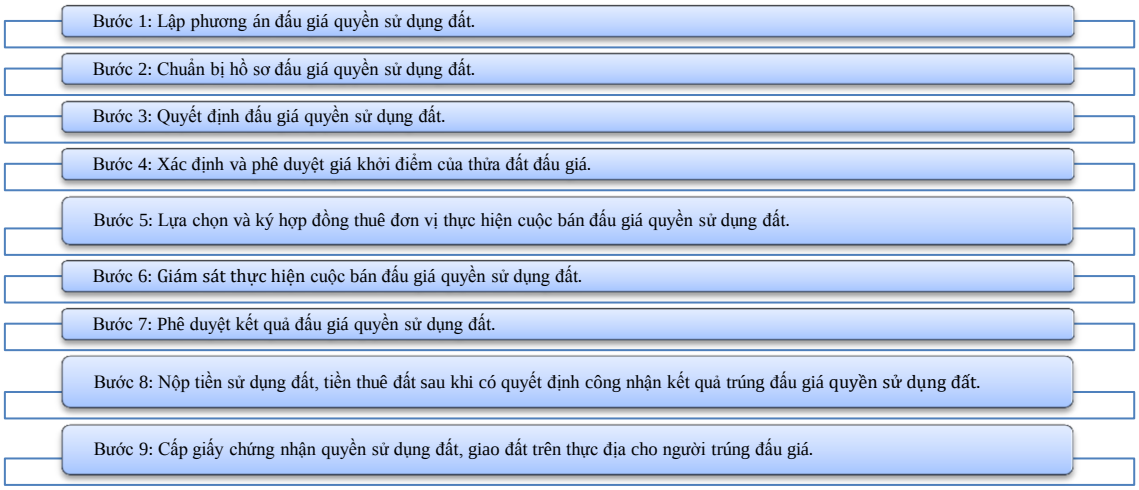
3.1.2. Hiện trạng và cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích tự nhiên của huyện Giao Thủy năm 2023 là 23.803,61 ha, chiếm 14,54% diện tích tự nhiên của tỉnh Nam Định. Phân bổ diện tích và cơ cấu sử dụng đất như sau: Nhóm đất nông nghiệp chiếm 16.189,63 ha, tương ứng với 68,01% tổng diện tích tự nhiên của huyện. Nhóm đất phi nông nghiệp có diện tích là 6.926,73 ha, chiếm tỷ lệ 29,01% trên tổng diện tích tự nhiên. Nhóm đất chưa sử dụng có diện tích là 687,24 ha, chiếm phần nhỏ nhất với tỷ lệ 2,89% của tổng diện tích tự nhiên [10].

3.2. Thực trạng đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Giao Thủy

3.2.1. Quy trình đấu giá quyền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại chương II Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp như sơ đồ Hình 1.



Hình 1. *Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất*

3.2.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất huyện Giao Thủy giai đoạn 2018 - 2022

Trong giai đoạn 2018 đến 2022, quá trình triển khai công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Giao Thủy đã tuân thủ theo Quyết định số 39/2013/QĐ-UB ngày 09/12/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nam Định về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định, và Quyết định số 35/2019/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Nam Định về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Nam Định. Trong giai đoạn này, huyện Giao Thủy đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất với tổng diện tích đấu giá là 231.405,5 m^2, và tổng số tiền thu được là 600,748 tỷ đồng. Chi tiết như sau: Năm 2018, có 17 xã và thị trấn thực hiện đấu giá với diện tích 39.582,7 m^2, thu được 54,486 tỷ đồng; Năm 2019, có 13 xã và thị trấn thực hiện đấu giá với diện tích 31.089,9 m^2, thu được 37,365 tỷ đồng; Năm 2020, có 23 xã, thị trấn và 1 Khu đô thị (KĐT) thị trấn Ngô Đồng thực hiện đấu giá với diện tích 57.090,9 m^2, thu được 148,027 tỷ đồng; Năm 2021, có 16 xã và thị trấn thực hiện đấu giá với diện tích 49.311 m^2, thu được 171,545 tỷ đồng; Năm 2022, có 20 xã và thị trấn thực hiện đấu giá với diện tích 54.061 m^2, thu được 189,324 tỷ đồng. Trong số này, một số xã, thị trấn có kết quả đấu giá rất thành công như: xã Giao Tiến, xã Hồng Thuận, thị trấn Quất Lâm và thị trấn Ngô Đồng. Chi tiết kết quả tổng hợp đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định từ năm 2018 đến năm 2022 được mô tả chi tiết trong Bảng 1.

Bảng 1. *Kết quả đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Giao Thủy giai đoạn 2018 đến 2022*

STT	Năm	Xã tổ chức đấu giá	Diện tích (m^2)	Số tiền thu được (1000đ)	Bình quân số tiền thu được/m^2 (1000đ/m^2)
1	2018	17	39.852,7	54.486.400	1.367
2	2019	13	31.089,9	37.365.500	1.202
3	2020	23	57.090,9	148.027.286	2.592
4	2021	16	49.311,0	171.545.200	3.478
5	2022	20	54.061,0	189.324.150	3.502
Tổng			**231.405,5**	**600.748.536**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

Số tiền trung bình thu được trên mỗi mét vuông (TBQ) đã có xu hướng tăng lên qua các năm. Năm 2022 ghi nhận mức TBQ cao nhất, đạt 3,501 triệu đồng/m^2; trong khi đó, năm 2019 là thấp nhất, chỉ đạt 1,202 triệu đồng/m^2. So với mức TBQ trung bình của cả 5 năm là 2,428 triệu đồng/m^2. Đáng chú ý, trong những năm 2020 và 2022, huyện Giao Thủy đã thành công trong việc tổ chức nhiều phiên đấu giá ở nhiều xã và thị trấn nhất, trong đó có nhiều dự án nhỏ nhưng lại tập trung ở những khu vực có vị trí địa lý thuận lợi, thu hút sự quan tâm đặc biệt từ đông đảo người tham gia đăng ký đấu giá. Như vậy, có thể thấy công tác đấu giá QSDĐ của huyện Giao Thủy đã đạt được kết quả tích cực, thể hiện sự hiệu quả trong quản lý tài nguyên đất đai.

3.2.3. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất huyện Giao Thủy năm 2018

Trong năm 2018, huyện Giao Thủy tổ chức đấu giá tại 17 xã và thị trấn với tổng số tiền thu được là 54,486 tỷ đồng và tổng diện tích trúng giá đạt 39.852,7 m^2. Theo bảng 2 cho thấy rằng, trong năm 2018, xã Hồng Thuận là đơn vị thu được số tiền lớn nhất là 9,632 tỷ đồng với diện tích 5.000 m^2, trong khi xã Giao Lạc là đơn vị có số tiền thu được thấp nhất, chỉ đạt 559,1 triệu đồng. Mức giá khởi điểm thấp, đặc biệt ở xã Giao Yến với khoảng từ 500 - 720 nghìn đồng/m^2, đã thu hút một lượng lớn người tham gia đấu giá, tạo ra một môi trường cạnh tranh cao trong việc đặt giá. Điều này đã dẫn đến việc mức chênh lệch (MCL) giữa số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá tăng lên. MCL cao nhất là 1,65 lần tại xã Giao Tân, trong khi MCL thấp nhất đạt 1,00 lần ở xã Giao Phong, thị trấn Quất Lâm, xã Giao Lạc, và xã Giao An. Nhìn chung, kết quả này cho thấy sự thành công của quá trình đấu giá QSDĐ, nhưng cũng đặt ra một số thách thức và hạn chế, nhất là đối với việc xác định giá khởi điểm và tạo ra môi trường cạnh tranh công bằng giữa các đơn vị tham gia.

Bảng 2. *Kết quả đấu giá QSDĐ năm 2018 tại huyện Giao Thuỷ*

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
1	Xã Giao Hà	28	28	58	4.682,8	550 - 900	2.744.310	2.843.400	1,04
2	Xã Giao Thiện	20	20	43	2.340,0	720 - 1.500	2.424.000	3.446.200	1,42
3	Xã Bình Hòa	14	14	32	1.642,5	480 - 840	897.060	900.600	1,01
4	Xã Giao Châu	8	8	19	968	1.000	968.000	971.050	1,01
5	Xã Giao Tân	19	19	45	1.887	1.200	2.264.400	3.753.800	1,65
6	Xã Giao Tiến	10	10	27	1.078	1.200	1.293.600	2.092.100	1,61
7	Xã Giao Thanh	10	10	22	1.010	333 - 2.200	2.315.400	2.489.300	1,07
8	Xã Giao Nhân	18	18	41	1958,4	1.100	2.154.240	2.219.535	1,03
9	Xã Giao Lạc	8	8	15	1.077	360 - 600	553.320	559.100	1,00
10	Xã Giao An	9	9	25	1.047	700	732.900	735.350	1,00
11	Xã Hoành Sơn	15	15	33	1.444	600 - 1.000	1.254.000	1.466.900	1,17
12	Xã Giao Yến	31	31	69	4.608	500 - 720	2.805.600	3.283.410	1,17
13	Xã Giao Thịnh	14	14	26	2.000	2.230	4.461.000	4.619.700	1.04
14	Xã Hồng Thuận	40	40	87	5.000	1.900	9.500.000	9.632.500	1,01
15	Xã Giao Hương	9	9	22	1.310	600 - 1.700	1.491.000	1.808.600	1,21
16	Xã Giao Phong	48	48	94	4.800	750 - 1.400	6.145.000	6.161.300	1,00
17	TT. Quất Lâm	30	30	30	3.000	2.500	7.500.000	7.503.250	1,00
Tổng		**331**	**331**	**688**	**39852,7**		**49.503.830**	**54.486.400**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

3.2.4. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất huyện Giao Thủy năm 2019

So sánh với năm 2018, kết quả đấu giá năm 2019 cho thấy sự giảm sút đáng kể cả về diện tích và số tiền thu được, chủ yếu là do giảm số lượng xã và thị trấn tổ chức đấu giá. Xã Giao Thiện ghi nhận lượng tiền thu được cao nhất, đạt 5,962 tỷ đồng, trong khi xã Bình Hòa có lượng tiền thu được thấp nhất, chỉ 0,997 tỷ đồng, do phần lớn diện tích đất đấu giá của xã Bình Hòa nằm ở xa trung tâm huyện và 12 lô đất đấu giá thành công của xã nằm trong khu dân cư nông thôn.

Bảng 3. *Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2019 tại huyện Giao Thuỷ*

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
1	Xã Giao Hải	15	14	26	2.100	400 - 600	1.140.000	1.174.600	1,03
2	Xã Giao Long	17	11	24	2.547	450 - 500	1.207.450	1.349.850	1,12
3	Xã Giao Hà	35	30	62	5.329	400 - 600	2.869.500	3.067.300	1,07
4	Xã Giao Thanh	13	13	30	1.269	1.200 - 1.400	1.548.100	1.728.500	1,12
5	Xã Giao An	32	27	50	3.025	850 - 2.500	3.591.950	5.308.000	1,48
6	Xã Giao Thiện	20	20	28	2.352	1.000 - 2.000	3.480.000	5.962.600	1,71
7	Xã Giao Hương	10	10	24	1.466	700 - 1.600	1.488.100	2.069.100	1,39
8	Xã Giao Yến	27	23	50	4.076	450 - 750	2.577.000	2.584.450	1,00
9	Xã Giao Phong	59	34	72	3.460	1.200 - 1.400	4.554.000	4.922.800	1,08
10	Xã Giao Tân	22	20	42	2.093	400-1.200	2.351.600	4.591.800	1,95
11	Xã Giao Châu	11	11	24	1.331	1.000	1.331.000	1.334.000	1,00
12	Xã Bình Hòa	12	10	20	1.201,9	500 - 750	765.925	997.000	1,30
13	Xã Giao Tiến	8	8	18	840	1.300	1.092.000	2.275.500	2,08
Tổng		**281**	**231**	**470**	**31.089,9**		**27.996.625**	**37.365.500**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

Dữ liệu từ bảng 3 cho thấy mức chênh lệch giữa số tiền trúng đấu giá và số tiền ước thu của các xã và thị trấn trong năm 2019 không đồng đều. Mức chênh lệch lớn nhất ghi nhận tại xã Giao Tiến với 2,08 lần, trong khi mức thấp nhất thuộc về xã Giao Châu và xã Giao Yến, đều là 1,00

lần. Điều này diễn ra do những xã này có số lượng người tham gia đấu giá ít, giá khởi điểm tương đối gần với giá thực tế, phù hợp với nhu cầu của người tham gia đấu giá, dẫn đến sự chênh lệch giá trúng đấu giá ít so với giá khởi điểm. Tuy nhiên, so với năm 2018, mức chênh lệch (MCL) giữa số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá của từng xã và thị trấn trong năm 2019 có sự biến động đáng kể. Mặc dù vẫn chưa đồng đều và ổn định, nhưng điều này cho thấy thị trường bất động sản năm 2019 có phần sôi động hơn so với năm 2018, với nhu cầu của người dân tăng lên và thu hút nhiều người tham gia đấu giá hơn.

Công tác đấu giá QSDĐ trong năm 2019 trên địa bàn huyện Giao Thủy đã đạt được kết quả khả quan, với tất cả các xã đều có người tham gia đấu giá. Quá trình triển khai công tác đấu giá tại các xã và thị trấn diễn ra đúng theo kế hoạch, với số tiền thu được từ kết quả đấu giá gần bằng với chỉ tiêu đã đề ra. Kết quả này chứng tỏ rằng các dự án đất của huyện đã thu hút một lượng lớn người tham gia đấu giá, tạo ra sự cạnh tranh sôi nổi. Đặc biệt, một số xã và thị trấn có những lô đất có vị trí đẹp, thuận lợi về mặt giao thông và tiện ích, có khả năng sinh lời cao, dẫn đến việc giá trị của các lô đất này tăng lên nhiều lần so với giá khởi điểm… Tuy nhiên, cùng với những thành công đáng kể, hiện tượng "cò đất" vẫn diễn ra trong các phiên đấu giá, tạo ra những ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả đấu giá và tạo khó khăn cho những người muốn tham gia đấu giá một cách công bằng.

3.2.5. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất huyện Giao Thủy năm 2020

Năm 2020 có kết quả đấu giá cao hơn năm 2019, năm 2020 huyện tổ chức đấu giá QSDĐ cho 22 xã, thị trấn trong 4 đợt đấu giá thu được 148,027 tỷ đồng với tổng diện tích trúng đấu giá là 57.090,9 m^2. Các xã, thị trấn năm 2020 có tăng hơn về số lượng và chất lượng. Đợt 1 xã thu được lượng tiền lớn nhất là xã Hồng Thuận, có 45 lô đất với tổng diện tích là 5.336 m^2 được đưa ra đấu giá với số tiền thu được là 35,002 tỷ đồng. Đợt 2 xã thu được lượng tiền lớn nhất là xã Giao Thịnh, có 15 lô đất với tổng diện tích là 2.250 m^2 được đưa ra đấu giá với số tiền thu được là 6,517 tỷ đồng. Đợt 3 xã thu được lượng tiền lớn nhất là xã Giao Nhân, có 37 lô đất với tổng diện tích là 4.722,9 m^2 được đưa ra đấu giá với số tiền thu được là 9,69 tỷ đồng. Đợt 4 chỉ có khu đô thị thị trấn Ngô Đồng tổ chức đấu giá, có 22 lô đất với tổng diện tích là 2.216,5 m^2 được đưa ra đấu giá với số tiền thu được là 21,64 tỷ đồng. Kết quả đấu giá QSDĐ năm 2020 tại huyện Giao Thủy được thể hiện chi tiết tại bảng 4.

Bảng 4. *Kết quả đấu giá QSDĐ năm 2020 tại huyện Giao Thuỷ*

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
				Đợt 1					
1	Xã Giao Long	16	16	35	3.760	450 - 650	1.384.000	3.616.500	1,61
2	Xã Hông Thuận	45	45	100	5.336	700 - 14.600	19.143.006	35.002.406	1,83
3	Xã Giao Thịnh	10	10	22	1.500	2.500	3.750.000	3.825.000	1,02
4	TT. Quất Lâm	50	50	110	5.000	2.300	11.500.000	13.830.000	1,20
	Tổng	**121**	**121**	**267**	**15.596**		**36.637.006**	**56.273.906**	**1,53**
				Đợt 2					
1	Xã Giao Thanh	22	22	50	2.305	1.600 - 2.800	4.386.700	5.663.850	1,29
2	Xã Giao Hương	11	11	26	1.510	850 - 3.600	2.009.200	2.839.700	1,41
3	Xã Giao Thiện	11	11	14	1.290	1.600 - 3.600	3.324.000	3.430.500	1,03
4	Xã Giao An	19	19	40	2.559	600 - 700	1.673.000	3.085.200	1,84
5	Xã Giao Hà	28	28	60	5.181	500 - 700	3.257.200	3.730.900	1,15
6	Xã Giao Tiến	21	21	47	2.940	1.000 - 1.150	3.157.500	5.394.700	1,71
7	TT. Ngô Đồng	1	1	6	114	15.000	1.710.000	3.648.000	2,13
8	Xã Hồng Thuận	8	8	22	810	5.000	4.050.000	4.131.000	1,02
9	Xã Giao Thịnh	15	15	38	2.250	2.500	5.625.000	6.517.500	1,16
	Tổng	**136**	**136**	**303**	**18.959**		**36.637006**	**56.273.906**	**1,54**

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
					Đợt 3				
1	Xã Hoành Sơn	13	13	28	1.570	600 - 1.100	1.167.000	2.213.500	1,89
2	Xã Giao Châu	10	10	22	1.210	1.000	1.210.000	1.681.900	1,39
3	Xã Giao Long	6	6	18	1.380	750	1.036.000	1.334.000	1,29
4	Xã Bình Hòa	15	15	36	1.884	700 - 800	1.435.300	2.565.800	1,79
5	Xã Giao Phong	22	22	50	2.200	850 - 2.000	3.855.000	4.285.000	1,11
6	Xã Bạch Long	2	2	6	312	420 - 5.800	841.200	863.400	1,03
7	Xã Giao Tân	16	16	40	1.731,5	1.200	2.077.800	3.719.450	1,79
8	Xã Giao Nhân	37	37	80	4.722,9	400 - 2.000	5.438.850	9.690.680	1,78
9	Xã Giao Yến	27	27	60	5.309	550 - 720	4.074.800	5.317.050	1,30
	Tổng	**148**	**148**	**340**	**20.319,4**		**21.134.950**	**31.670.780**	1,49
					Đợt 4				
1	KĐT TT Ngô Đồng	22	22	26	2.216,5	5.400 - 12.000	21.419.600	21.641.250	1,01
	Tổng	**22**	**22**	**26**	**2.216,5**		**21.419.600**	**21.641.250**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

Với mức giá khởi điểm được xây dựng một cách hợp lý, năm 2020 sự tham gia của người dân trong quá trình đấu giá QSDĐ tại các xã và thị trấn gia tăng đáng kể. Điều này cũng là yếu tố chính dẫn đến sự cạnh tranh cao trong quá trình chào giá, góp phần làm tăng chỉ số MCL giữa số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá. Trong đợt 1, xã Hồng Thuận đã đạt MCL cao nhất với tỷ lệ 1,83 lần, trong khi đó, xã Giao Thịnh có MCL thấp nhất với tỷ lệ 1,02 lần. Đợt 2, thị trấn Ngô Đồng có MCL cao nhất là 2,13 lần, và xã Hồng Thuận có MCL thấp nhất với tỷ lệ 1,02 lần. Đợt 3, xã Hoành Sơn đạt MCL cao nhất với tỷ lệ 1,89 lần, trong khi xã Bạch Long có MCL thấp nhất là 1,02. Trong đợt 4, MCL đạt 1,01 lần. Nhìn chung, sự gia tăng đáng kể về sự tham gia đấu giá và cạnh tranh cao là những thành công của quá trình đấu giá QSDĐ trong năm 2020. Tuy nhiên, vẫn cần chú ý đến việc duy trì mức giá khởi điểm hợp lý để ngăn chặn tình trạng chênh lệch giữa số tiền ước thu và số tiền trúng đấu giá tăng quá cao, điều này có thể tạo điều kiện cho hiện tượng "cò đất" và gây khó khăn cho những người thực sự muốn tham gia đấu giá.

3.2.6. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2021

Trong năm 2021, huyện Giao Thủy đã triển khai tổ chức hai đợt đấu giá QSDĐ với sự tham gia của 16 xã và thị trấn trên địa bàn. Đợt 1 bao gồm 7 xã và thị trấn (5 xã và 2 thị trấn), cùng với 1 khu đô thị thị trấn Ngô Đồng, đã tổ chức đấu giá với tổng diện tích là 31.943,5 m^2. Kết quả thu được là 123,35 tỷ đồng, vượt so với ước tính 1,36 lần (Bảng 5). Đợt 2, với 8 xã tham gia, tổng diện tích là 17.367,5 m^2, đạt được kết quả là 48,194 tỷ đồng, với tỷ lệ gấp 1,6 lần so với ước tính trước đó. Theo bảng 5, xã Giao Tiến là địa phương tổ chức đấu giá thành công nhất với diện tích trúng giá là 4.838,5 m^2 đồng thời cũng là xã có lượng tiền thu được sau đấu giá cao, mức chênh lệch giữa số tiền thu được sau đấu giá và số tiền ước thu là 1,54 lần. Trong khi đó, năm 2021 khu đô thị thị trấn Ngô Đồng với diện tích đưa ra đấu giá lớn, giá khởi điểm tương đối sát so với giá thực tế phù hợp với nhu cầu của người tham gia đấu giá, giúp giảm thiểu chênh lệch giữa giá trúng đấu giá và giá khởi điểm.

Tại xã Hoành Sơn, mức chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá đạt cao nhất là 2,58 lần, trong khi tại xã Giao Thiện, mức chênh lệch thấp nhất là 1,09 lần. Cả hai xã này đều thuộc khu vực đã có sự đồng bộ của cơ sở hạ tầng, môi trường sống và chất lượng công trình thuận lợi. Tuy nhiên, xã Hoành Sơn, mặc dù có giá trả cao hơn và đấu được nhiều lô đất hơn, lại gặp vấn đề về lượng người tham gia đấu giá ít hơn so với xã Giao Thiện, dẫn đến việc MCL cao hơn. Dựa vào sự chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá (cả giá trúng cao nhất và thấp nhất), có thể nhận thấy rằng sự chênh lệch này không đáng kể. Chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá Nhà nước ở mức trung bình, và có sự đồng đều giữa các xã, thị trấn với nhau. Điều này chứng tỏ rằng công

tác xác định giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất đã được thực hiện hiệu quả, gần với giá thực tế, và chênh lệch không đáng kể so với giá quy định của Nhà nước.

Bảng 5. *Kết quả đấu giá QSDĐ năm 2021 tại huyện Giao Thuỷ*

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/ m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
	Đợt 1								
1	KĐT TT.Ngô Đồng	49	49	60	5.558,5	5.400 - 12.800	43.523.250	43.989.100	1,01
2	TT. Ngô Đồng	10	10	20	959,0	16.000	15.344.000	19.648.200	1,28
3	Xã Giao Châu	11	11	24	1.331,0	1.200	1.597.200	2.420.000	1,52
4	Xã Giao Hà	34	34	70	6.647,5	500 - 800	3.704.300	5.550.050	1,49
5	Xã Giao Phong	31	27	40	2.700,0	1.600 - 2.000	4.690.000	5.190.000	1,11
6	Xã Giao Tiến	40	40	90	4.838,5	1.000 - 5.000	13.438.500	20.687.250	1,54
7	Xã Giao Yến	39	39	80	5.509,0	750 - 2.000	6.187.250	8.786.150	1,42
8	TT.Quất Lâm	44	44	92	4.400,0	2.500	11.000.000	17.080.000	1,55
	Tổng	**259**	**254**	**526**	**31.943,5**		**99.384.500**	**123.350.750**	
	Đợt 2								
1	Xã Bình Hòa	15	15	32	1.710,0	500 - 1.200	1.922.500	3.538.300	1,84
2	Xã Hồng Thuận	35	35	74	4.200,0	2.800	11.760.000	16.668.000	1,42
3	Xã Giao Thanh	7	7	22	660,0	3.000 - 3.500	2.230.000	3.198.000	1,43
4	Xã Giao Tân	8	8	20	887,5	1.200 - 1.800	1.299.000	2.383.950	1,83
5	Xã Giao Hương	10	10	26	1.420,0	900 - 1.600	1.754.000	2.416.000	1,38
6	Xã Giao An	20	18	36	2.948,0	500 - 2.000	3.449.800	4.283.700	1,24
7	Xã Giao Thiện	29	28	34	3.447,0	1.300 - 3.900	9.457.650	10.323.750	1,09
8	Xã Hoành Sơn	23	23	48	2.095	650 - 1.800	2.086.250	5.382.750	2,58
	Tổng	**147**	**144**	**292**	**17.367,5**		**33.959.200**	**48.194.450**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

3.2.7. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất năm 2022

Năm 2022, kết quả đấu giá cao hơn so với năm 2021 cả về diện tích trúng đấu giá và số tiền thu được sau đấu giá. Huyện tổ chức đấu giá QSDĐ 19 xã, thị trấn và KĐT thị trấn Ngô Đồng với tổng số lô bán được là 389 lô, thu được số tiền trúng đấu giá là 131,929 tỷ đồng với tổng diện tích trúng đấu giá là 54.061 m^2; tổng số tiền sau khi đấu giá gấp 1,69 lần số tiền ước tính thu được. Năm 2022, các xã và thị trấn trong huyện đã tăng đáng kể về số lượng dự án, đặc biệt là ở những khu vực có giá đất cao. Xã Giao Phong đã thu được số tiền trúng đấu giá cao nhất là 30,35 tỷ đồng, trong khi thị trấn Quất Lâm chỉ đạt 2,74 tỷ đồng, là con số thấp nhất. Thông qua bảng 6, có thể nhận thấy rằng thị trường bất động sản năm 2022 diễn ra rất sôi động, thu hút sự tham gia của nhiều người mua đấu giá. Mức chênh lệch giữa số tiền ước tính thu và số tiền trúng đấu giá (MCL) cao nhất nằm ở xã Giao Yến với tỷ lệ 2,67 lần, trong khi thấp nhất thuộc về thị trấn Quất Lâm với tỷ lệ MCL là 1,02 lần. Đối với năm 2022, các đợt đấu giá chủ yếu tập trung vào thửa đất trung bình và nhỏ. Năm 2022 là một năm thành công cho hoạt động đấu giá QSDĐ tại huyện Giao Thủy, đã thu hút một lượng lớn người tham gia, tạo ra sự cạnh tranh lớn và giúp gia tăng tổng giá trị đấu giá.

So với các năm trước đó (2018, 2019, 2020 và 2021), có thể nhận thấy rằng thị trường bất động sản, sau một thời kỳ trầm lắng, bắt đầu thể hiện sự hồi phục. Sự chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá (bao gồm giá trúng cao nhất và thấp nhất) nằm ở mức trung bình, cho thấy một sự ổn định và đồng đều giữa các dự án, thể hiện sự cân nhắc hợp lý trong việc xác định giá khởi điểm phục vụ cho đấu giá quyền sử dụng đất. Kết quả đấu giá năm 2022 phản ánh một hình ảnh tích cực cho thị trường bất động sản tại huyện Giao Thủy. Tuy nhiên, để đạt được thành công lâu dài, cần phải tiếp tục giám sát và điều chỉnh quy trình đấu giá nhằm tối ưu hóa lợi ích cho cả người bán và người mua.

Bảng 6. *Kết quả đấu giá QSDĐ năm 2022 tại huyện Giao Thuỷ*

TT	Xã, thị trấn	Số lô đấu giá	Số lô trúng đấu giá	Số người tham gia	Diện tích (m^2)	Giá khởi điểm (1000đ/m^2)	Số tiền ước thu (1000 đồng)	Số tiền trúng đấu giá (1000 đồng)	MCL (lần)
1	Xã Giao Phong	60	60	160	6.000,0	3.000 - 4.000	22.800.000	30.350.000	1,33
2	Xã Giao Thịnh	30	30	87	4.500,0	7.500	22.500.000	28.020.000	1,25
3	TT.Quất Lâm	15	6	16	699,0	3.000 - 5.000	2.671.000	2.740.900	1,02
4	Xã Bạch Long	26	24	56	2.577,0	450 - 1.050	2.054.550	2.968.750	1,44
5	Xã Giao Tiến	26	26	62	2.840,0	3.500 - 6.500	15.940.000	17.118.000	1,07
6	Xã Giao Châu	11	11	26	1.331,0	1.800	2.395.800	3.944.600	1,65
7	Xã Bình Hòa	16	16	40	1.739,0	600 - 1.500	2.106.900	4.637.200	2,20
8	Xã Giao Hà	33	33	76	6.444,0	500 - 1.000	5.397.400	10.109.400	1,87
9	Xã Hoành Sơn	14	14	26	2.065,0	700 - 1.800	2.109.900	5.198.600	2,46
10	Xã Giao Tân	17	17	40	1.652,0	1.200 - 1.600	2.184.400	4.183.900	1,91
11	Xã Giao Thiện	32	30	40	3.852,0	3.500 - 4.500	16.582.500	20.170.300	1,21
12	Xã Giao Hương	9	9	26	1.260,0	1.400 - 2.000	2.184.000	3.010.000	1,37
13	Xã Giao Thanh	26	26	68	2.400,0	1.300 - 16.000	12.136.500	21.971.000	1,81
14	Xã Hồng Thuận	12	12	30	1.500,0	1.800	2.700.000	5.325.000	1,97
15	Xã Giao An	10	10	24	1.493,0	1.500 - 1.700	2.273.500	3.836.200	1,68
16	Xã Giao Lạc	5	5	16	866,0	1.100 - 6.200	2.940.800	3.273.400	1,11
17	Xã Giao Hải	31	21	50	5.658,0	360	2.036.880	5.380.380	2,64
18	Xã Giao Long	18	18	52	4.200,0	450 - 800	2.660.000	5.773.000	2,17
19	Xã Giao Yến	20	12	28	1.856,0	720 - 1.000	1.504.320	4.021.220	2,67
20	TT. Ngô Đồng	9	9	16	1.129,0	5.400 - 7.200	6.751.400	7.292.300	1,08
Tổng		**432**	**389**	**939**	**54.061,0**		**131.929.850**	**189.324.150**	

(Nguồn: Phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Giao Thủy)

3.3. Thuận lợi, hạn chế và đề xuất giải pháp tăng cường công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Giao Thủy

3.3.1. Thuận lợi

Trong khoảng thời gian từ 2018-2022, hoạt động đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Giao Thủy đã đạt được những kết quả đáng chú ý như sau:

(1) Hội đồng đấu giá đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và quy chế đấu giá, đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong quá trình tổ chức đấu giá.

(2) Các dự án đấu giá được xây dựng dựa trên nhu cầu thực tế của địa phương và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch hàng năm, đảm bảo tính bền vững và phù hợp với phát triển của địa phương.

(3) Hoạt động đấu giá QSDĐ đã tạo nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương, góp phần cải thiện tình hình tài chính và thúc đẩy sự phát triển kinh tế của huyện Giao Thủy.

3.3.2. Một số tồn tại, hạn chế

(1) Xây dựng giá khởi điểm ở một số địa phương chưa phù hợp với giá thực tế ngoài thị trường, đặc biệt trong suốt giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022, đã gặp phải tình trạng có địa phương không thực hiện bất kỳ dự án đấu giá nào, và một số địa phương thực hiện dự án đấu giá nhưng ít người tham gia (như xã Giao Hà, xã Giao Yến) vào các năm 2019 và 2022.

(2) Mức tiền đặt trước do tổ chức bán đấu giá quy định cho từng cuộc bán đấu giá là 10%. Mức đặt cọc thấp vì vẫn còn hiện tượng một số người tham gia đấu giá QSDĐ móc nối với nhau để cùng đấu giá hoặc người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc xin rút khỏi danh sách, người trúng giá thứ hai được thừa nhận trúng giá.

(3) Đội ngũ cán bộ tham gia công tác định giá đất thường làm nhiều công việc khác nhau, đồng thời, thiếu đào tạo chuyên nghiệp về lĩnh vực định giá, dẫn đến khả năng hiểu biết về phương pháp xác định giá khởi điểm không thật sát với giá thị trường.

(4) Mặc dù thủ tục sau khi đấu giá QSDĐ đã được thực hiện, nhưng vẫn tồn tại nhiều rắc rối và phức tạp, liên quan đến nhiều cơ quan khác nhau. Thông tin về đấu giá QSDĐ chưa được đảm bảo tính minh bạch, thời gian niêm yết ngắn và thông báo trên các kênh thông tin đại chúng còn hạn chế. Hình thức đấu giá được thực hiện dưới hình thức bỏ phiếu kín, mặc dù tạo điều kiện thuận lợi cho công tác đấu giá diễn ra nhanh chóng, tuy nhiên, kết quả đấu giá không đạt được mức giá cao nhất và giá trúng đấu giá chưa phải là giá cao nhất.

3.3.3. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá QSDĐ tại huyện Giao Thủy

(1) Xác định giá khởi điểm: Đối với quá trình xác định giá khởi điểm của QSDĐ, nếu giá khởi điểm có sự chênh lệch lớn so với giá thị trường thực tế của đất đai, có khả năng xảy ra tình trạng "thông đồng" giảm giá dưới mức giá thị trường. Để khắc phục vấn đề này, việc xây dựng giá khởi điểm đấu giá QSDĐ, với sự tham gia của bên thứ ba độc lập và minh bạch, đóng vai trò quan trọng.

(2) Xác định mức tiền cọc: Để giảm thiểu tình trạng bỏ cọc, có thể xem xét tăng mức tiền đặt cọc lên từ 20% đến 30% so với giá đất trúng đấu giá, và yêu cầu nộp cọc ngay sau khi công bố kết quả. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền đặt cọc sẽ bị loại và cuộc đấu giá sẽ tiếp tục.

(3) Nâng cao năng lực của hệ thống tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và định giá đất: Đề xuất tổ chức tập huấn hàng năm cho các cán bộ tham gia công tác xác định giá đất nhằm nâng cao trình độ chuyên môn và nghiệp vụ. Các cán bộ tham gia công tác xác định giá khởi điểm cần thường xuyên cập nhật các văn bản, quy định mới ban hành và thông tin mới về giá đất ngoài thị trường để điều chỉnh giá đất phù hợp.

(4) Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất: Để đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong quá trình đấu giá QSDĐ, thông tin đấu giá cần được đăng tải một cách chi tiết và rõ ràng trên các phương tiện truyền thông như báo in, báo hình, và truyền hình. Việc thành lập một trang thông tin điện tử cụ thể về đấu giá là quan trọng. Đối với thời gian niêm yết, cần gia tăng thêm khoảng thời gian, ví dụ như yêu cầu niêm yết ít nhất 90 ngày trước khi đưa vào đấu giá. Đồng thời, cần xem xét thêm các điều chỉnh, như yêu cầu ít nhất 5 phiên đấu giá liên tục mới có thể chuyển sang hình thức giao đất mà không thông qua đấu giá. Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra việc đấu giá QSDĐ và định giá đất tại địa phương.

4. Kết luận

Quản lý đất đai luôn là một lĩnh vực được Nhà nước và các cơ quan, ban ngành trên địa bàn huyện Giao Thủy tập trung quan tâm, đặc biệt là trong việc triển khai công tác đấu giá Quyền sử dụng đất, vì đây là nguồn thu lớn đóng góp vào ngân sách nhà nước. Trong giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2022, công tác đấu giá QSDĐ trên địa bàn huyện Giao Thủy đã đạt được một số thành tựu quan trọng: (1) Đấu giá QSDĐ phục vụ chủ yếu cho nhu cầu đất ở của người dân; (2) Xây dựng và tổ chức đấu giá thành công 89 dự án với tổng diện tích 231.405,5 m^2 tại 22 xã và thị trấn, đem về tổng thu là 600,748 tỷ đồng; (3) Mức chênh lệch giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá dao động từ 1,0 lần đến 2,58 lần. Bình quân số tiền thu được trên m^2 là 2.428.200 đồng, thấp nhất là 1.202.000 đồng năm 2019; cao nhất là 3.502.000 đồng năm 2022. Bên cạnh những kết quả tích cực, công tác đấu giá QSDĐ vẫn đối mặt với những thách thức và khó khăn nhất định như xây dựng giá khởi điểm chưa phản ánh đúng thị trường, mức tiền đặt cọc thấp, và hạn chế năng lực của đội ngũ cán bộ thực hiện đấu giá. Do đó, để nâng cao hiệu quả trong thời gian tới, huyện cần đề xuất giá khởi điểm phù hợp với thực tế thị trường, tăng cường năng lực của hệ thống tổ chức thực hiện đấu giá, đồng thời đầu tư vào cơ sở hạ tầng và tăng cường hoạt động tuyên truyền đối với các khu vực chuẩn bị được đưa ra đấu giá.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

[1] T. L. T. Ho, T. T. H. Nguyen, and X. P. Hoang, "Evaluating the auction of land use rights in Dong Anh district, Hanoi city," *Science and Technology Journal of Agriculture and Rural Development*, no. 13, pp. 114-121, 2018.

[2] P. H. Nguyen, "Evaluating the auction of land use rights in Lai Chau city, Lai Chau province in the period 2016-2018," Master Thesis, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry, Thai Nguyen, 2020.
[3] T. T. Nguyen, T. L. Nguyen, and D. N. Nguyen, "Assessment of the auction of land use rights in Hau Loc district, Thanh Hoa province," *Viet Nam Soil Science Journal*, no. 63, pp. 132-136, 2021.
[4] D. L. Tham, *Evaluating the auction of land use rights in Long Bien district, Hanoi city*. Publishing house of the Academy of Agriculture, Vietnam Academy of Agriculture, Ha Noi, 2018.
[5] T. H. Y. Nguyen and A. T. Pham, "Current status of auction of land use rights for households and individuals to build houses in Nam Truc district, Nam Dinh province," *Viet Nam Soil Science Journal*, no. 56, pp. 118-122, 2019.
[6] Committee of Giao Thuy district, *Report on land use planning for the period 2021 - 2030, land use plan in 2021 in Giao Thuy district, Nam Dinh province*, Nam Dinh, 2021.
[7] T. T. H. Tran, "Current status of land use rights auction in Ha Dong district, Hanoi city," *Scientific Journal of Natural Resources and Environment*, no. 34, pp. 123-132, 2020.
[8] T. T. Nguyen, T. L. Nguyen, and D. T. Nguyen, "Auction of land use rights on Quang Xuong district, Thanh Hoa province," *TNU Journal of Science and Technology*, vol. 225, no. 07, pp. 616-623, 2020.
[9] N. T. Duyen, "Assessing the effectiveness of land use rights auctions in some projects in Vinh city, Nghe An province," Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry, Thai Nguyen, 2017.
[10] Committee of Nam Dinh province, "Decision No. 66/2023/QD-UBND dated January 6, 2023 of Nam Dinh Provincial People's Committee on approving the 2023 land use plan of Giao Thuy district," Nam Dinh, 2023.
[11] V. H. Hoang, V. H. Do, and V. H. Pham, "Study on factors affecting the auction of land use rights in some projects in Bao Thang district, Lao Cai province," *TNU Journal of Science and Technology*, vol. 225, no. 16, pp. 78-83, 2020.