

NGHIÊN CỨU YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BẢO THẮNG, TỈNH LÀO CAI

Hoàng Văn Hùng^{1*}, Đỗ Văn Hải¹, Phạm Vinh Hạnh²

¹Phân hiệu Đại học Thái Nguyên tại tỉnh Lào Cai

²Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lào Cai

TÓM TẮT

Trong những năm qua, việc triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai nói chung và huyện Bảo Thắng nói riêng đã đem lại hiệu quả to lớn đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Trong quá trình thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại, do đó nghiên cứu tập trung đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai, nghiên cứu đã sử dụng phần mềm Primer 5.0 để phân tích và xử lý số liệu sơ cấp và thứ cấp. Kết quả tổng số tiền thu được của 3 dự án trên địa bàn nghiên cứu là 11.686.910.000 đồng, cao hơn 3.033.070.000 đồng so với giá quy định của nhà nước. Đồng thời xác định 22 yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng, trong đó đã xác định có 4 yếu tố ảnh hưởng nhất tới công tác đấu giá đó là (10) chịu tác động khi bỏ bán đấu giá, (17) ảnh hưởng của đấu giá tới nhu cầu nhà ở, (4) thỏa đáng của chính sách đền bù, (18) hiệu quả của đấu giá. Từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng tỉnh Lào Cai.

Từ khóa: Đấu giá; quyền sử dụng đất; Lào Cai; dự án; Bảo Thắng

Ngày nhận bài: 23/11/2020; Ngày hoàn thiện: 18/12/2020; Ngày đăng: 21/12/2020

STUDY ON FACTORS AFFECTING THE AUCTION OF LAND USE RIGHTS IN SOME PROJECTS IN BAO THANG DISTRICT, LAO CAI PROVINCE

Hoang Van Hung^{1*}, Do Van Hai¹, Pham Vinh Hanh²

¹Thai Nguyen University - Lao Cai Campus

²Land Registration Office of Lao Cai Province

ABSTRACT

In recent years, the auction of land use rights in Lao Cai province in general and Bao Thang district in particular has brought about great effects on socio-economic development requirements. In the process of auctioning land use rights, some shortcomings still revealed, so research focused on evaluating the efficiency of land use right auction in a number of projects in Bao Thang district, Lao Cai Province by applying the software of Primer 5.0 for data analysis. As a result, the total amount collected from 3 projects in the study area is 11,686,910,000 VND, 3,033,070,000 VND higher than the price regulated by the State. At the same time, 22 factors affecting the auction of land use rights in Bao Thang district have been identified, of which 4 factors have been identified most influencing the auction work: (17) effect of the auction on housing demand, (4) adequacy of compensation policies, (18) effectiveness of the auction. Since then, proposing a number of solutions to improve the efficiency of land use right auction in Bao Thang district, Lao Cai province.

Keywords: Auction; land use rights; Lao Cai; project; Bao Thang

Received: 23/11/2020; Revised: 18/12/2020; Published: 21/12/2020

* Corresponding author. Email: hvhungtn74@yahoo.com

1. Đặt vấn đề

Đất đai có những đặc trưng riêng, là tài nguyên không tái tạo và trở thành tư liệu sản xuất không thể thay thế được đặc biệt là trong sản xuất nông nghiệp [1], [2]. Khai thác tiềm năng đất đai có ý nghĩa vô cùng quan trọng đối với sự phát triển kinh tế xã hội, an ninh quốc phòng nhưng đất đai chỉ có thể phát huy được tiềm năng vốn có do của mình nếu như con người tác động tích cực và sử dụng có hiệu quả [3].

Trong những năm qua, việc triển khai công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai nói chung và huyện Bảo Thắng nói riêng đã đem lại hiệu quả to lớn đối với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội [4]. Đấu giá quyền sử dụng đất đã thể hiện được tính ưu việt hơn các hình thức giao đất khác như: đấu giá đất đảm bảo tính công khai, rõ ràng; đảm bảo mọi cá nhân, tổ chức có nhu cầu về sử dụng đất và có khả năng tài chính đều được tham gia đấu giá đất; giúp bình ổn thị trường bất động sản, đem lại nguồn thu lớn cho ngân sách Nhà nước và cải thiện đời sống nhân dân [5]. Ngoài ra, việc dùng quỹ đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng là một biện pháp khai thác nguồn vốn to lớn từ đất đai để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo các dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trong quá trình thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất còn bộc lộ một số tồn tại như việc xây dựng giá đất khởi điểm không sát với giá thị trường, việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chưa đáp ứng được tiến độ, không đủ số lượng người tham gia đấu giá, một số chủ đầu tư lúng túng khi triển khai hoàn thiện thủ tục, tiến độ xây dựng công trình sau khi trúng đấu giá.

Xuất phát từ những ý nghĩa đó, với mong muốn đánh giá thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất của một số dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai và đề xuất một số giải pháp trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất góp phần hoàn thiện trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở địa

phương. Nhóm tác giả tiến hành nghiên cứu: “Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai”.

2. Phương pháp nghiên cứu

2.1. Phương pháp điều tra, thu thập dữ liệu

- Thu thập dữ liệu:

Thu thập các văn bản có liên quan đến công tác đấu giá đất, các số liệu có liên quan đến công tác đấu giá đất. Các tài liệu bao gồm những văn bản pháp quy, các giáo trình, bài giảng, các công trình nghiên cứu của các tác giả có liên quan. Từ đó hệ thống hóa và kế thừa các tài liệu đã nghiên cứu hoặc có liên quan đến đề tài, trên cơ sở đó có cái nhìn rõ nét về lĩnh vực nghiên cứu.

- Điều tra, phỏng vấn người dân

Tiến hành điều tra và phỏng vấn theo bộ câu hỏi được chuẩn bị sẵn, thu được 100 phiếu điều tra, trong đó có 50 phiếu điều tra cán bộ và 50 phiếu điều tra phỏng vấn người dân. Các phiếu điều tra đều hướng trả lời được các câu hỏi liên quan tới (gồm 22 chỉ tiêu): (1) Nhận thức về mục đích thu hồi để đấu giá, (2) thủ tục thu hồi, (3) thái độ làm việc của cán bộ, (4) thỏa đáng của chính sách đền bù, (5) minh bạch của quá trình thực hiện, (6) đã từng tham gia đấu giá chưa, (7) biết bán đấu giá từ nguồn thông tin nào, (8) nắm bắt đầy đủ thông tin đấu giá, (9) biết vị trí khu đất bán đấu giá, thuận lợi khi mua hồ sơ, (10) chịu tác động khi bỏ bán đấu giá, (11) kết quả bỏ giá của người tham gia, (12) chênh lệch giá bán với giá khởi điểm, (13) cơ sở hạ tầng của khu đất, (14) hoàn thiện của quy chế đấu giá, (15) phù hợp giữa giá sàn và giá thị trường, (16) phương thức đấu giá, (17) ảnh hưởng của đấu giá tới nhu cầu nhà ở, (18) hiệu quả của đấu giá, (19) đào tạo cho cán bộ đấu giá, (20) nghề nghiệp, (21) nơi công tác, (22) độ tuổi.

2.2. Phương pháp thống kê, xử lý số liệu

- Tổng hợp các dữ liệu thu thập được theo bảng trên Excel phân tích hiệu quả của công tác đấu giá, dữ liệu điều tra được mã hóa thành

dạng số (quantitative) nạp trên Excel trước khi chuyển vào phần mềm PRIMER 5.0.

- Mã hóa các dữ liệu thuộc tính để phân tích trên phần mềm chuyên dụng PRIMER 5.0 (phần mềm này đã được nhiều tác giả sử dụng trong nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng tới giá đất, định giá, nghiên cứu về xã hội học ...).

- Chuẩn dữ liệu đầu vào cho phần mềm phân tích thống kê chuyên dụng. Từ đó xác định mối quan hệ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại địa bàn nghiên cứu trên phân tích mối tương quan Multi – Dementional Scaling (MDS) và Principal Component Analysis (PCA).

2.3. Phương pháp phân tích tổng hợp

Từ các biểu đồ bảng biểu có được ta có sự so sánh tổng quát giữa các yếu tố để rút ra nhận xét đánh giá chính xác về thực trạng của công tác đấu giá. Đồng thời xác định được yếu tố quyết định để đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất.

Sử dụng các chỉ số và thông số thống kê để minh chứng cho mức độ chuẩn xác và mức độ có ý nghĩa của xử lý thống kê.

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Kết quả đấu giá của một số dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng

3.1.1 Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá hạ tầng kỹ thuật sau kè bờ tả sông Hồng, thị trấn Phố Lu

Kết quả đấu giá có tổng 159 thửa đất được đấu giá thành công với tổng diện tích là 1.580 m².

- 159 thửa đất tại Khu đấu giá hạ tầng kỹ thuật sau kè bờ tả sông Hồng, thị trấn Phố Lu đều có mức giá cao hơn giá khởi điểm, trung bình cao hơn 1,04 lần.

- Có thửa số 13 tại khu liên kè 7 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,34 lần so với giá khởi điểm và thửa số 14 tại khu liên kè 7 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,25 lần so với giá khởi điểm.

- Tổng số tiền dự kiến thu được theo giá khởi điểm là 4.740.000.000 đồng, trong khi số tiền

thu được thực tế đấu giá của 159 thửa đất là: 4.796.540.000 đồng.

3.1.2. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá dự án Cải tạo suối Toòng Già và mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt

Kết quả đấu giá có tổng 17 thửa đất được đấu giá thành công với tổng diện tích là 4.035 m².

- 17 thửa đất tại Khu đấu giá dự án Cải tạo suối Toòng Già và mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt đều có mức giá cao hơn giá khởi điểm, trung bình cao hơn 1,06 lần.

- Có thửa số 133 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,18 lần so với giá khởi điểm và thửa số 134 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,15 lần so với giá khởi điểm.

- Tổng số tiền dự kiến thu được theo giá khởi điểm là 3.745.930.000 đồng, trong khi số tiền thu được thực tế đấu giá của 17 thửa đất là: 3.939.170.000 đồng, cao hơn 193.240.000 đồng.

3.1.3. Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá Tái định cư thôn Địa Chất, xã Xuân Giao

Kết quả đấu giá có tổng 13 thửa đất được đấu giá thành công với tổng diện tích là 1.300 m²

- 13 thửa đất tại Khu đấu giá Tái định cư thôn Địa Chất, xã Xuân Giao đều có mức giá cao hơn giá khởi điểm, trung bình cao hơn 1,14 lần.

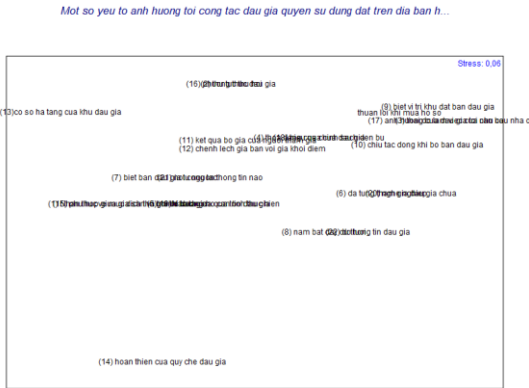
- Có thửa số 48 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,25 lần so với giá khởi điểm và thửa số 49 có mức giá trúng đấu giá cao hơn 1,21 lần so với giá khởi điểm.

- Tổng số tiền dự kiến thu được theo giá khởi điểm là 2.600.000.000 đồng, trong khi số tiền thu được thực tế đấu giá của 13 thửa đất là: 2.951.200.000 đồng, cao hơn 351.200.000 đồng.

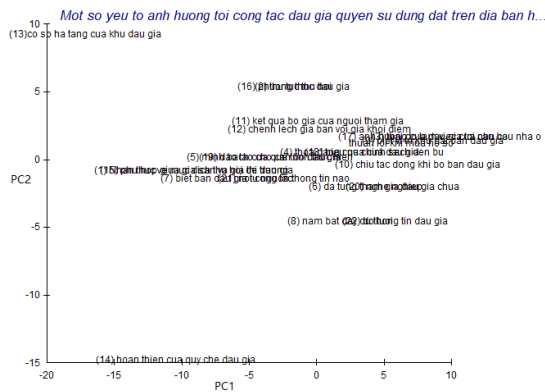
3.2. Một số yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng

Từ kết quả điều tra 100 phiếu trên địa bàn nghiên cứu, tiến hành tổng hợp trên Excel và mã hóa phiếu điều tra theo định dạng dữ liệu đầu vào của phần mềm Primer version 5.0 để

tiến hành phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng đã lựa chọn. Ta thu được hình 1 và hình 2.



Hình 1. Mối quan hệ của các yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá đất với chỉ số MDS (stress: 0.06)



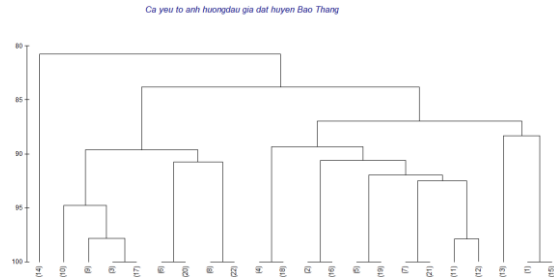
Hình 2. Các yếu tố ảnh hưởng tới đấu giá quyền sử dụng đất đai (PCA)

Kết quả phân tích tổng hợp 100 phiếu của người dân và cán bộ thể hiện trên 2 hình biểu đồ trên cho thấy:

- Các yếu tố: (3) thái độ làm việc của cán bộ, (4) thỏa đáng của chính sách đền bù, (9) biết vị trí khu đất bán đấu giá, thuận lợi khi mua hồ sơ, (10) chịu tác động khi bỏ bán đấu giá, (11) kết quả bỏ giá của người tham gia, (12) chênh lệch giá bán với giá khởi điểm, (17) ảnh hưởng của đấu giá tới nhu cầu nhà ở, (18) hiệu quả của đấu giá có mối liên hệ chặt chẽ với nhau, thể hiện tại đồ thị các yếu tố này luôn đi cũng nhau và đứng gần nhau hoặc chồng trong trong phân tích chỉ số MDS.

- Tại đồ thị phân tích PCA các yếu tố trên cũng luôn tập trung ở gần tọa độ 0 của của hai

trục PC1, PC2. Các yếu tố có mối quan hệ mật thiết khăng khít với nhau, ảnh hưởng và tác động qua lại lẫn nhau trong phân tích.



Hình 3. Phân tích đồng dạng các yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá đất huyện Bảo Thắng (phân tích Cluster)

Từ hình 3 cho ta thấy các yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá được chia làm 3 nhóm chính:

- Nhóm 1: (14) hoàn thiện của quy chế đấu giá;
- Nhóm 2: (3) thái độ làm việc của cán bộ, (6) đã từng tham gia đấu giá chưa, (8) nắm bắt đầy đủ thông tin đấu giá, (9) biết vị trí khu đất bán đấu giá, thuận lợi khi mua hồ sơ, (10) chịu tác động khi bỏ bán đấu giá, (17) ảnh hưởng của đấu giá tới nhu cầu nhà ở, (20) nghề nghiệp, (22) độ tuổi;
- Nhóm 3: (1) Nhận thức về mục đích thu hồi để đấu giá, (2) thủ tục thu hồi, (4) thỏa đáng của chính sách đền bù, (5) minh bạch của quá trình thực hiện, (7) biết bán đấu giá từ nguồn thông tin nào, (11) kết quả bỏ giá của người tham gia, (12) chênh lệch giá bán với giá khởi điểm, (13) cơ sở hạ tầng của khu đấu giá, (15) phù hợp giữa giá sàn và giá thị trường, (16) phương thức đấu giá, (18) hiệu quả của đấu giá, (19) đào tạo cho cán bộ đấu giá, (21) nơi công tác.

Trong nghiên cứu này, kết quả phân tích từ kết quả của người sử dụng đất và cán bộ có sự khác nhau về quan điểm trong công tác đấu giá. Một bên vẫn còn tối đa hóa các quyền lợi trong đấu giá và một bên vẫn còn tuyệt đối hóa trong xử lý công tác đấu giá.

3.3. Một số giải pháp về công tác đấu giá quyền sử dụng đất

3.3.1. Giải pháp về chính sách của Nhà nước

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật, các cơ chế chính sách đảm bảo đồng bộ, thống

nhất, cải cách thủ tục hành chính, kịp thời tháo gỡ những vướng mắc, khó khăn để thị trường phát triển. Đồng thời kiên quyết thu hồi các dự án do chủ đầu tư không đủ năng lực, chậm triển khai thực hiện dự án để tránh lãng phí đất.

- Thực hiện các biện pháp đảm bảo tính công khai, minh bạch hơn nữa trong công tác đấu giá và các giao dịch bất động sản để các đối tượng có nhu cầu tiếp cận thông tin mua bán. Nhà nước phải định hướng, điều tiết và kiểm soát để thị trường bất động sản ổn định, khắc phục được tình trạng tự phát, đầu cơ bất động sản.

- Tăng cường thông báo rộng rãi các thông tin về khu vực đấu giá và thông tin về lô đất đấu giá, thông báo nhiều lần và trên nhiều phương tiện thông tin, đảm bảo thông tin đến được với nhiều người dân khi có kế hoạch đấu giá chính thức.

- Kiểm tra kỹ hồ sơ của người tham gia đấu giá, bên cạnh đó cần giám sát chặt chẽ phiên đấu giá nhằm giảm bớt hiện tượng thông thầu xảy ra. Bên cạnh đó cần tiếp nhận hồ sơ trước thời điểm đấu giá mỗi thửa đất, biện pháp này có thể mất nhiều thời gian tại phiên đấu giá nhưng giảm bớt được hiện tượng gian xếp giá trước phiên đấu giá.

- 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 là một trong những nghĩa vụ đối với người trúng đấu giá QSDĐ và được thể hiện trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

- Tăng cường sự quản lý đối với các khu đất sau khi đưa ra đấu giá đất đảm bảo việc xây dựng thống nhất so với quy hoạch ban đầu.

3.3.2. Giải pháp về kỹ thuật

Tăng cường tập huấn, tuyên truyền nâng cao năng lực chuyên môn về đất đai và thị trường bất động sản cho các cán bộ quản lý.

- Nâng cao hơn nữa chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phối hợp một cách khoa học giữa quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng

nhằm đảm bảo sự phù hợp, tính thống nhất, tính khả thi.

- Trong quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải có tầm nhìn xa, gắn với quy hoạch tổng thể của tỉnh, huyện; cần lựa chọn các khu đất giá phù hợp, hiệu quả, đem lại nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Việc quản lý, sử dụng đất phải đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật.

- Cần phải tạo cơ chế thông thoáng về thủ tục hành chính đối với người tham gia đấu giá và trúng đấu giá, tăng cường phổ biến thông tin về các khu đất đấu giá tới người có nhu cầu.

UBND huyện cần chỉ đạo xây dựng quy hoạch tổng thể thành phố, quy hoạch chi tiết cho từng phường, xã xác định cụ thể quỹ đất để tiến hành lập dự án khi có nhu cầu; từng bước tiến hành chỉnh trang đô thị để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thông qua quy hoạch có thể thiết lập được hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ.

- Các dự án đấu giá đất cần phải được đầu tư hạ tầng trước khi đưa ra đấu giá, một mặt để làm tăng giá trị đất khi đấu giá, mặt khác để sau khi trúng đấu giá người trúng đấu giá nộp tiền đầy đủ ngay. Tránh tình trạng chậm thu tiền sau khi đấu giá như đã diễn ra trong thời gian vừa qua vì nhiều dự án không kịp hoàn thiện hạ tầng để giao đất cho người trúng đấu giá.

3.3.3. Giải pháp về cơ chế tài chính

- Trích một phần kinh phí từ đấu giá đất để đầu tư phát triển nhà ở cho các đối tượng chính sách, người thu nhập thấp, tạo lập sẵn 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.

- Thực hiện tốt các thủ tục sau đấu giá cho người mua được lô đất (thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ, hỗ trợ làm thủ tục và nhận được đất). Đưa diện tích đất trúng đấu giá vào sử dụng đúng mục đích, đúng thời gian quy định.

Thực hiện tốt công tác cải cách hành chính (một cửa) trong cấp giấy chứng nhận QSDĐ và tăng cường quản lý các hoạt động giao dịch chuyển nhượng QSDĐ sau đấu giá.

Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm sau đấu giá.

4. Kết luận

Trong quá trình “Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất một số dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai”, nhóm tác giả đã thu được những kết quả sau:

- Khái quát về điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai và hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng;

- Tổng hợp được hệ thống văn bản về đấu giá quyền sử dụng đất và quy chế đấu giá quyền sử dụng đất;

- Kết quả đấu giá của 03 dự án trên địa bàn huyện Bảo Thắng: Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá hạ tầng kỹ thuật sau kè bờ tả sông Hồng, thị trấn Phố Lu; Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá dự án Cải tạo suối Toòng Già và mặt bằng khu dân cư xã Bản Phiệt; Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu đấu giá Tái định cư thôn Địa Chất, xã Xuân Giao. Tổng hợp số tiền thu được của 3 dự án trên địa bàn nghiên cứu là 11.686.910.000 đồng.

- Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng: Tổng số tiền thu được cao hơn 3.033.070.000 đồng so với giá quy định của nhà nước.

- Xác định 22 yếu tố ảnh hưởng tới công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Bảo Thắng, trong đó đã xác định có 4 yếu tố ảnh hưởng nhất tới công tác đấu giá đó là (10) chịu tác động khi bỏ bán đấu giá, (17) ảnh hưởng của đấu giá tới nhu cầu nhà ở, (4) thỏa

đáng của chính sách đền bù, (18) hiệu quả của đấu giá. Trên hình thể hiện các yếu tố tác động đến công tác đấu giá tập trung gần nhau và thường tập trung tại tọa độ gốc của phân tích PCA.

- Từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Bảo Thắng, tập trung vào một số giải pháp: Giải pháp chính sách, giải pháp về kỹ thuật, và giải pháp về cơ chế tài chính.

TÀI LIỆU THAM KHẢO/ REFERENCES

- [1]. T. D. Nguyen, “Evaluation of the effectiveness of the auction of residential land use rights in a number of projects in Vinh city, Nghe An province,” Master thesis, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry, 2017.
- [2]. T. Y. Tran, “Evaluate the effectiveness of land use right auction of a number of projects in Ha Long city, Quang Ninh province,” Master thesis, Thai Nguyen University of Agriculture and Forestry, 2014.
- [3]. T. T. H. Phan, and T. K. Pham, “Study on factors affecting the results of land use auction of some projects in Gia Vien district, Ninh Binh province,” *Journal of Agriculture and Rural Development*, no. 24/2017, pp. 19-27, 2017.
- [4]. People's Committee of Lao Cai province, *Promulgating regulations on auction of land use rights for collection or lease in Lao Cai province. Decision No. 15/2016/ QD-UBND dated 16/3/2016 of the People's Committee of Lao Cai province*, 2016.
- [5]. T. T. H. Vu, “A research on impacts influencing the auction quality on land use rights in Uong Bi city, Quang Ninh province,” *Forestry science and technology*, no. 1-2015, pp. 125-132, 2015.