

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN MƯỜNG NHÉ, TỈNH ĐIỆN BIÊN GIAI ĐOẠN 2013-2019

Mai Minh Huyền¹

TÓM TẮT

Mường Nhé là huyện nằm phía Tây Bắc của tỉnh Điện Biên, thuộc khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019 chưa nhiều; quy mô nhỏ, diện tích đất ở được đấu giá thấp nhất chỉ 0,0792 ha, cao nhất là 1,3452 ha. Kinh phí thu được cao nhất đạt 23.650.950.000đ (năm 2018), thấp nhất đạt 2.118.864.000đ (năm 2014). Quá trình đấu giá vẫn tồn tại 7 trường hợp phải huỷ hoặc không công nhận kết quả trúng đấu giá do lỗi của người tham gia đấu giá. Kết quả điều tra ý kiến của người tham gia đấu giá cho thấy đại bộ phận người dân có sự tiếp cận với thông tin về đấu giá đất ở (80,72% đến 86,75%); đại đa số người tham gia đấu giá cho rằng lệ phí, kinh phí đặt cọc và bước giá là hợp lý (tương đương 93,98%, 90,36% và 81,93%); riêng với giá khởi điểm, 78,31% người được phỏng vấn cho rằng ở mức trung bình. Với tỷ lệ 97,59% đến 100%, đại bộ phận người được phỏng vấn cho rằng quy trình thực hiện đấu giá là phù hợp, minh bạch. Thông qua điều tra, nghiên cứu cũng đã chỉ ra những khó khăn, tồn tại cũng như đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên.

Từ khóa: Đấu giá, quyền sử dụng đất, đất ở, người tham gia đấu giá.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Mường Nhé là huyện thuộc khu vực có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nằm ở phía Tây Bắc của tỉnh Điện Biên, đây là huyện cực Bắc của tỉnh nhưng cũng là huyện cực Tây của Việt Nam. Huyện nằm trên ngã ba biên giới giữa Việt Nam - Lào và Trung Quốc. Tổng diện tích tự nhiên của huyện Mường Nhé là 156.908,11 ha (chiếm 16,46% diện tích của tỉnh) bao gồm 11 đơn vị hành chính xã là: Quảng Lâm, Nậm Kè, Pá Mỷ, Huổi Léch, Mường Toong, Mường Nhé, Nậm Vi, Chung Chải, Leng Su Sin, Sín Thầu và Sen Thượng. Là huyện duy nhất có chung đường biên giới giáp với 2 quốc gia Trung Quốc 40,861 km và CHDCND Lào 91,303 km, trên tuyến biên giới Việt - Trung có cửa khẩu A Pa Chải. Mặc dù còn nhiều bất cập về chủ trương, chính sách cũng như những ảnh hưởng do địa hình đồi núi khó khăn cho giao thương, tuy nhiên, với sự nỗ lực, cố gắng của các cấp chính quyền địa phương, sự chung tay giúp đỡ của Trung ương, của Tỉnh uỷ, UBND tỉnh Điện Biên nên công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện bước đầu đã có sự phát triển đáng kể, góp phần cho việc tăng nguồn thu ngân sách, tạo

điều kiện phát triển hệ thống hạ tầng, cải thiện đời sống người dân.

Nhằm tổng kết công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện, đã tiến hành nghiên cứu, đánh giá về hiện trạng cũng như những bất cập trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2013-2019 trên địa bàn huyện, từ đó đề ra những giải pháp giúp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trong thời gian tới.

2. ĐỊA ĐIỂM, THỜI GIAN VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Địa điểm nghiên cứu

Nghiên cứu được thực hiện trên địa bàn huyện Mường Nhé, tỉnh Điện Biên. Tập trung tại các xã, thị trấn nơi có đất ở được đấu giá quyền sử dụng đất trong giai đoạn nghiên cứu.

2.2. Thời gian nghiên cứu

Nghiên cứu thu thập số liệu trong giai đoạn từ 1/1/2013 đến 31/12/2019. Thời gian thực hiện nghiên cứu là từ tháng 8/2020 đến tháng 12/2020.

2.3. Phương pháp nghiên cứu

2.3.1. Phương pháp thu thập số liệu thứ cấp

Tiến hành thu thập tài liệu, số liệu từ các nguồn báo cáo, bảng biểu, các tài liệu thứ cấp khác từ Huyện uỷ, UBND huyện, Phòng Tài nguyên và Môi

¹ Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật tỉnh Điện Biên
Email: maihuyen216@gmail.com

trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất nhằm tổng hợp tình hình, kết quả thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện từ năm 2013 đến năm 2019.

2.3.2. Phương pháp thu thập số liệu sơ cấp

Số liệu sơ cấp được thu thập từ nguồn điều tra, phỏng vấn hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện trong giai đoạn 2013 đến 2019. Do tổng số hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trong thời gian nghiên cứu là 489 nên nhóm nghiên cứu đã tiến hành lựa chọn số lượng hộ gia đình, cá nhân để thực hiện điều tra, phỏng vấn dựa trên công thức tính toán số mẫu điều tra khi biết tổng lượng mẫu (Theo Yamane, 1973):

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Trong đó: n: Số lượng người dân cần điều tra; N: Tổng số người dân tham gia đấu giá; e: Sai số tiêu chuẩn.

Kết quả tính toán như sau (sử dụng sai số tiêu chuẩn 10%):

Tổng số đối tượng cần điều tra, phỏng vấn = $489 / (1 + 489 \cdot (0,1)^2) = 83$.

Các hộ điều tra được lựa chọn theo hình thức ngẫu nhiên dựa trên danh sách của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé. Các nội dung phỏng vấn chủ yếu gồm sự hài lòng và các nhận định của đối tượng điều tra về các quy định liên quan đến phương án đấu giá.

2.3.3. Phương pháp tổng hợp, phân tích số liệu

Các số liệu thu thập được tổng hợp, phân tích bằng phần mềm MS Excel để đánh giá biến động số liệu, sự xác thực của ý kiến phỏng vấn dựa trên các thông số của thống kê.

2.3.4. Phương pháp so sánh

Tiến hành so sánh số liệu giữa các năm, giữa kế hoạch và thực hiện cũng như so sánh giữa giá khởi điểm và giá trúng đấu giá nhằm làm rõ hiệu quả của công tác đấu giá cũng như những thay đổi về công tác đấu giá qua các năm.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2013-2019 trên địa bàn huyện Mường Nhé

Đấu giá quyền sử dụng đất nói chung và đấu giá quyền sử dụng đất ở nói riêng là một trong những hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép thu tiền sử dụng đất tương xứng với giá trị của quyền sử dụng đất thực tế, góp phần làm tăng nguồn thu cho Nhà nước, giảm thiểu những tiêu cực trong quá trình giao đất, tránh thất thoát, lãng phí trong sử dụng tài sản công. Từ năm 2013 đến 2019, huyện Mường Nhé đã có những cố gắng lớn trong việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất ở. Do khó khăn của một huyện miền núi mới thành lập nên diện tích đất ở đấu giá chủ yếu tập trung tại trung tâm huyện, giá trúng đấu giá chưa cao. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2013-2019 huyện Mường Nhé thể hiện ở bảng 1.

Bảng 1. Tổng hợp kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019

TT	Năm	Tổng diện tích đất ở thực hiện đấu giá (ha)	Tổng diện tích đất ở trúng đấu giá (ha)	Giá khởi điểm				Giá trúng đấu giá				Tổng số tiền thu được từ đấu giá QSDĐ ở (1000 đ)
				Thấp nhất		Cao nhất		Thấp nhất		Cao nhất		
				(1000 đ/ lô đất)	(1000 đ/ m²)	(1000 đ/ lô đất)	(1000 đ/ m²)	(1000 đ/ lô đất)	(1000 đ/ m²)	(1000 đ/ lô đất)	(1000 đ/ m²)	
1	2013	0,0912	0,0912	330.000	2.500	360.000	3.000	343.000	2.600	624.000	5.200	2.833.680
2	2014	0,0792	0,0792	330.000	2.500	330.000	2.500	330.000	2.500	429.000	3.250	2.118.864
3	2016	1,3452	1,3212	53.557	490	343.200	2.600	53.900	490	635.000	4.810	11.192.533
4	2017	0,2893	0,2643	54.652	524	389.400	3.000	93.000	775	840.000	6.471	6.977.677
5	2018	0,7165	0,7015	27.600	910	296.205	2.295	30.600	1.685	760.000	6.333	23.650.950
6	2019	0,1645	0,1429	113.400	700	169.330	1.050	241.500	1.534	371.000	2.454	3.182.800

(Nguồn: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé)

Qua số liệu bảng 1 cho thấy, mặc dù công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Mường Nhé đã bắt đầu được triển khai và đây là tín hiệu đáng mừng cho sự khởi đầu của một thị trường bất động sản minh bạch, tuy nhiên diện tích đất ở đưa vào đấu giá vẫn chưa lớn, tập trung chủ yếu tại trung tâm huyện. Năm 2016 có diện tích đất ở đưa vào đấu giá lớn nhất với 1,3452 ha, trong khi đó các năm 2013 và 2014 chỉ đưa vào đấu giá được lần lượt là 0,0912 và 0,0792 ha. Thậm chí năm 2015 không thực hiện được đấu giá đất ở trên địa bàn huyện.

Về mặt bằng giá đất khởi điểm cũng như giá đất trúng đấu giá cũng dao động khá lớn. Tùy thuộc vào các yếu tố ảnh hưởng đến giá của lô đất, đặc biệt là diện tích và vị trí, giá khởi điểm thấp nhất của lô đất dao động từ 27.600.000đ/lô đất đến 330.000.000đ/lô đất, trung bình là 192.600.000đ/lô đất, giá khởi điểm cao nhất dao động từ 169.000.000đ/lô đất đến 389.000.000đ/lô đất, trung bình là 279.000.000đ/lô đất. Trong khi đó, giá trúng đấu giá dao động thấp nhất từ 30.600.000đ/lô đất đến 343.000.000đ/lô đất, trung bình là 186.800.000đ/lô đất, giá cao nhất từ 371.000.000đ/lô đất đến 840.000.000đ/lô đất, trung bình là 605.500.000đ/lô đất. Chênh lệch giữa giá khởi điểm thấp nhất trung bình với giá trúng đấu giá thấp nhất trung bình là 8.800.000đ/lô đất. Chênh lệch giữa giá khởi điểm cao nhất trung bình với giá trúng đấu giá cao nhất trung bình là 329.500.000đ.

Giữa giá trị trung bình của giá trúng đấu giá thấp nhất và cao nhất chênh lệch là 418.900.000đ/lô đất, gấp 3,24 lần. Giá đất tính theo mét vuông cũng biến động lớn, khởi điểm thấp nhất dao động từ 490.000đ/m² đến 2.500.000 đ/m², giá khởi điểm cao nhất từ 1.050.000 đ/m² đến 3.000.000 đ/m². Giá trúng đấu giá thay đổi từ mức thấp nhất là 490.000 đ/m² đến 2.600.000 đ/m², cao nhất từ 2.545.000 đ/m² đến 6.471.000 đ/m². Như vậy, tùy thuộc và giá trị lô đất, giá đấu giá đã thay đổi theo hướng phản ánh gần hơn giá trị thực của lô đất, góp phần tăng hiệu quả thu ngân sách.

Tổng thu biến động theo giá đất và diện tích đấu giá. Năm 2018 thu được cao nhất là 23.650.950.000 đ. Năm thấp nhất thu được 2.118.864.000 đ. Biến động tổng thu từ nguồn đấu giá quyền sử dụng đất ở không tăng theo năm trong giai đoạn 2013-2019. Tuy nhiên, có thể thấy rõ mức độ khó khăn trong việc đấu giá quyền sử dụng đất ở của huyện Mường Nhé trong những năm qua. Do không thu được nhiều kinh phí từ đấu giá quyền sử dụng đất ở nên ngân sách của huyện rất khó khăn, chủ yếu trông chờ vào nguồn ngân sách của tỉnh hỗ trợ nên đã hạn chế đầu tư vào các công trình hạ tầng cũng như phát triển kinh tế-xã hội.

3.2. Tổng hợp các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá và nguyên nhân trong giai đoạn 2013-2019

Bảng 2. Tổng hợp các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá đất ở trên địa bàn huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019

TT	Năm	Số lượng đối tượng (hoặc lô đất) bị hủy kết quả trúng đấu giá	Nguyên nhân hủy kết quả trúng đấu giá	Xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
1	2016	02	02 đối tượng trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá	Hủy kết quả trúng đấu giá, thu tiền đặt cọc
2	2017	02	01 trường hợp đối tượng trúng đấu giá từ chối mua tài sản trúng đấu giá; 01 đối tượng trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá	Hủy kết quả trúng đấu giá, thu tiền đặt cọc
3	2018	01	01 đối tượng trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá	Hủy kết quả trúng đấu giá, thu tiền đặt cọc
4	2019	02	01 đối tượng đấu giá 02 lô đất bỏ giá thấp hơn giá khởi điểm	Không công nhận kết quả

Công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé những năm qua đã được chú trọng nhằm mục đích tăng nguồn thu cho huyện phục vụ công tác xây dựng cơ sở hạ tầng, cải thiện điều kiện kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, vẫn tồn tại những trường hợp người đấu giá bị hủy kết quả do nhiều nguyên nhân. Đây có thể là một trong những cơ sở giúp cho việc đánh giá những tồn tại, khó khăn của công tác này trên địa bàn, đồng thời đề xuất các giải pháp khắc phục trong tương lai. Tổng hợp các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá thể hiện ở bảng 2.

Qua bảng 2 có thể thấy trong giai đoạn 2013-2019, có 4 năm việc đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện có trường hợp phải hủy kết quả trúng đấu giá hoặc không công nhận kết quả trúng đấu giá. Toàn bộ các trường hợp đều do lỗi của đối tượng

tham gia đấu giá đất. Tuy nhiên, cũng cần nhìn nhận rõ nguyên nhân có thể do sự tuyên truyền, phổ biến quy định về đấu giá quyền sử dụng đất ở của một bộ phận cơ quan chuyên môn chưa tốt, các đối tượng tham gia đấu giá có trình độ hiểu biết pháp luật không cao dẫn đến những hành vi vi phạm cơ quan quản lý phải hủy kết quả hay không công nhận kết quả đấu giá. Tồn tại được chỉ rõ là chưa có cơ quan, tổ chức chuyên nghiệp trong tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện và công tác tuyên truyền, hướng dẫn các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất ở cần phải được nâng cao hơn nữa trong thời gian tới.

3.3. Tổng hợp ý kiến người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở giai đoạn 2013-2019 huyện Mường Nhé

Bảng 3. Tổng hợp ý kiến người dân về công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019

TT	Nội dung phỏng vấn	Ý kiến	Số lượng phiếu	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Sự tiếp cận thông tin về quá trình đấu giá				
1.1	- Có công khai phương án đấu giá	Có	67	80,72	
		Không	16	19,28	
1.2	- Có công khai thông tin về các lô đất đấu giá	Có	72	86,75	
		Không	11	13,25	
2	Các loại kinh phí khi tham gia đấu giá				
2.1	- Lệ phí đấu giá	Hợp lý	78	93,98	
		Không hợp lý	5	6,02	
2.2	- Kinh phí đặt cọc	Hợp lý	75	90,36	
		Không hợp lý	8	9,64	
2.3	- Giá khởi điểm	Cao	15	18,07	
		Trung bình	65	78,31	
		Thấp	3	3,61	
2.4	- Bước giá	Hợp lý	68	81,93	
		Không hợp lý	15	18,07	
3	Đánh giá về quá trình đấu giá				
3.1	- Trình tự tổ chức đấu giá	Phù hợp	81	97,59	
		Không phù hợp	2	2,41	
3.2	- Thông báo về phê duyệt kết quả đấu giá	Có	83	100,00	
		Không	0	0,00	
3.3	- Có được làm thủ tục cấp GCNQSDĐ	Có	83	100,00	
		Không	0	0,00	

Trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở, đánh giá của đối tượng tham gia rất quan trọng. Đây là kênh thông tin khách quan nhằm phát hiện các bất cập của quá trình đấu giá đất trên địa bàn từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục trong tương lai. Với số lượng phiếu điều tra là 83 phiếu phỏng vấn các đối tượng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở trong giai đoạn 2013-2019, có thể thấy rõ những đánh giá của người dân cụ thể ở bảng 3.

Qua bảng 3 cho thấy, về mức độ công khai các thông tin đấu giá đất có tới 80,71% số người được hỏi biết thông tin về phương án đấu giá và 86,75% số đối tượng được phỏng vấn biết thông tin về các lô đất đấu giá cho thấy công tác tuyên truyền đã được tiến hành tương đối tốt. Tuy nhiên, vẫn còn một số đối tượng không nắm được thông tin công khai về quá trình đấu giá đất cho thấy công tác tuyên truyền, phổ biến chưa rộng rãi, cần cải thiện hơn trong thời gian tới.

Về các kinh phí có liên quan trong quá trình đấu giá, đa số người dân đều cho rằng lệ phí đấu giá là hợp lý (93,98%), kinh phí đặt cọc hợp lý (90,36%), giá khởi điểm ở mức trung bình (78,31%), bước giá là hợp lý (81,93%). Có một số đối tượng có ý kiến chưa đồng tình với giá khởi điểm (18,07% người được hỏi cho rằng giá khởi điểm cao), cho rằng bước giá chưa hợp lý (18,07%).

Về quá trình đấu giá, các đối tượng được hỏi đều cho rằng trình tự đấu giá phù hợp (97,59%); trong khi đó, 100% người được hỏi cho rằng cơ quan có thẩm quyền đã có những thông báo về kết quả đấu giá, đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với các thửa đất trúng đấu giá.

3.4. Các khó khăn, tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019

3.4.1. Những khó khăn của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện

Là một huyện miền núi còn nhiều khó khăn, đơn vị hành chính mới thành lập nên công tác đấu giá đất ở gặp nhiều khó khăn. Quá trình tiếp cận đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại địa phương, có thể tổng hợp một số khó khăn cơ bản như sau:

- Do địa bàn huyện nằm trên vùng đồi núi, xa các khu đô thị lớn, xa trung tâm tỉnh là thành phố Điện

Biên nên mức độ hấp dẫn về quyền sử dụng đất ở chưa cao;

- Giao thông, hạ tầng khu vực chưa phát triển do chưa được đầu tư đúng mức, huyện mới thành lập;

- Thu nhập của người dân chưa cao; hệ thống thương mại, công nghiệp chưa phát triển dẫn đến khả năng sinh lời của đất ở khu vực chưa cao, chưa hấp dẫn nhà đầu tư và người dân.

3.4.2. Những tồn tại của công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện

Công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Mường Nhé mặc dù vẫn ở quy mô nhỏ, tổng thu chưa cao nhưng cũng đã bộc lộ nhiều bất cập, tồn tại, cụ thể như sau:

- Chưa có đơn vị, tổ chức đấu giá đất chuyên nghiệp thực hiện điều hành công tác đấu giá đất nên các cuộc đấu giá đất vẫn xảy ra khiếm khuyết;

- Việc xây dựng hạ tầng khu vực đấu giá đất ở chưa thực hiện kịp thời, đồng bộ dẫn đến mức độ hấp dẫn người đấu giá chưa cao;

- Các vấn đề về thiên tai gây sụt lún đất, sạt lở đất tại các khu đấu giá gây nghi ngại cho người dân và chưa được các cấp khắc phục đầy đủ, kịp thời.

3.5. Đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Mường Nhé

Trên cơ sở các tồn tại, các nguyên nhân của các tồn tại, có thể đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện như sau:

- Lựa chọn các tổ chức đấu giá chuyên nghiệp đủ năng lực để điều hành quá trình đấu giá đất đảm bảo tính đầy đủ, hợp pháp, nâng cao hiệu quả quá trình đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn;

- Tăng cường xây dựng cơ sở hạ tầng như đường giao thông kết nối các trục giao thông chính với các khu đấu giá; xây dựng hệ thống điện, cấp thoát nước đầy đủ phục vụ quá trình đấu giá nhằm nâng cao tính hấp dẫn cũng như tăng giá quyền sử dụng đất ở của địa phương;

- Khắc phục kịp thời các vấn đề xảy ra do thiên tai, khách quan nhằm nhanh chóng đưa khu vực dự kiến vào quá trình đấu giá quyền sử dụng đất ở, tăng thu cho ngân sách nhà nước.

4. KẾT LUẬN

- Đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé giai đoạn 2013-2019 thực hiện chưa nhiều, với quy mô nhỏ, diện tích đất ở đấu giá thấp nhất chỉ 0,0792 ha, cao nhất là 1,3452 ha. Kinh phí thu được cao nhất đạt 23.650.950.000đ (năm 2018), thấp nhất đạt 2.118.864.000đ (năm 2014). Quá trình đấu giá vẫn tồn tại 7 trường hợp phải hủy hoặc không công nhận kết quả trúng đấu giá do lỗi của người tham gia đấu giá.

- Kết quả điều tra ý kiến của người tham gia đấu giá cho thấy đại bộ phận người dân có sự tiếp cận với thông tin về đấu giá đất ở (80,72% đến 86,75%); đại đa số người tham gia đấu giá cho rằng lệ phí, kinh phí đặt cọc và bước giá là hợp lý (tương đương 93,98%, 90,36% và 81,93%); riêng với giá khởi điểm, 78,31% người được phỏng vấn cho rằng ở mức trung bình. Với tỷ lệ 97,59% đến 100%, đại bộ phận người được phỏng vấn cho rằng quy trình thực hiện đấu giá là phù hợp, minh bạch.

- Thông qua điều tra, nghiên cứu cũng đã chỉ ra những khó khăn, tồn tại của quá trình đấu giá quyền sử dụng đất ở cũng như đề xuất một số giải pháp nâng cao hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở tại huyện Mường Nhé.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban Chấp hành Đảng bộ huyện Mường Nhé (2020). Báo cáo chính trị trình Đại hội Đảng bộ huyện nhiệm kỳ 2020-2025.

2. Chi bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mường Nhé (2020). Báo cáo chính trị trình Đại hội Chi bộ nhiệm kỳ 2020-2025 số 10-BC/CBTNMT ngày 12/3/2020.

3. Nguyễn Tân Thịnh (2012). Đấu giá quyền sử dụng đất: Công cụ giải quyết bức xúc về đất đai. Tạp chí Tài chính số 10/2012;

4. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mường Nhé (2018). Báo cáo kết quả thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ năm 2018 và phương hướng thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ năm 2019.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mường Nhé (2020). Báo cáo kết quả thực hiện mục

tiêu, nhiệm vụ năm 2020 và phương hướng thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ năm 2021.

6. Trần Quang Huy (chủ biên), Phạm Xuân Hoàng (2004). Quyền sử dụng đất trong thị trường bất động sản ở Việt Nam, Nhà xuất bản Tư pháp, Hà Nội.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2018). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất ở tại các thửa đất dôi dư thuộc trung tâm huyện lỵ Mường Nhé, huyện Mường Nhé.

8. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2016). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất (giai đoạn 2) năm 2016.

9. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2017). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại trung tâm huyện lỵ Mường Nhé (lần 1) năm 2017.

10. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2017). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại trung tâm huyện lỵ Mường Nhé (lần 2) năm 2017.

11. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2018). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại lô C và thửa 43 tờ bản đồ 207 xã Mường Nhé, huyện Mường Nhé.

12. Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Mường Nhé (2021). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất tại các thửa đất số 98, 99, 100, 101 tờ bản đồ 204, thửa 25 tờ bản đồ 195, thửa 07 tờ bản đồ 200 xã Mường Nhé, huyện Mường Nhé.

13. Ủy ban Nhân dân huyện Mường Nhé (2018). Báo cáo kết quả bán đấu giá quyền sử dụng đất năm 2018, phương hướng, nhiệm vụ năm 2019.

14. UBND huyện Mường Nhé (2019). Báo cáo thuyết minh điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Mường Nhé.

15. Yamane, T. (1973). Statistics An Introductory Analysis. 3rd Edition, Harper and Row, New York.

**ASSESSMENT OF THE AUCTION OF RESIDENTIAL LAND USE RIGHTS AT MUONG NHE DISTRICT,
DIEN BIEN PROVINCE FROM 2013 TO 2019**

Mai Minh Huyen

Summary

Muong Nhe is the northwestern district of Dien Bien province. The auction of residential land use rights in Muong Nhe district in the period 2013-2019 has not been active with a small auction area, the lowest area of residential land is only 0.0792 ha, the highest is 1,3452 ha. The highest collected budget reached 23,650,950,000 VND (in 2018), the lowest reached 2,118,864,000 VND (2014). In the auction process, there are still 7 cases of canceling or not recognizing the winning result due to the fault of the auction participant. Survey results of auction participants show that the majority of people have access to information on residential land auction (80.72% to 86.75%); The majority of auction participants believe that the deposit fee, cost and price step are reasonable (equivalent to 93.98%, 90.36% and 81.93%); As for the starting price, 78.31% of the interviewees believe that it is average. With the rate of 97.59% to 100%, the majority of interviewees said that the auction implementation process is appropriate and transparent. Through the investigation, the study has also pointed out the difficulties and shortcomings as well as proposing a number of solutions to improve the efficiency of the auction of residential land use rights in Muong Nhe district.

Keywords: *Auction, land use rights, residential land, auction participants.*

Người phản biện: TS. Nguyễn Văn Trị

Ngày nhận bài: 16/4/2021

Ngày thông qua phản biện: 17/5/2021

Ngày duyệt đăng: 24/5/2021

TẠP CHÍ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT THÔNG BÁO

Nhằm góp phần đẩy mạnh quá trình chuyển đổi số của Tạp chí khoa học, Tạp chí Nông nghiệp và PTNT đã hoàn thiện ứng dụng gửi bài và phản biện bài online trên trang thông tin điện tử tổng hợp của Tạp chí. Tạp chí đã thực hiện quy trình xuất bản bài báo trực tuyến (online) bắt đầu từ Tạp chí số 01 năm 2021.

Để truy cập hệ thống tác nghiệp thực hiện quy trình gửi bài, quy trình phản biện online trên hệ thống phần mềm của Tạp chí và sử dụng cơ sở dữ liệu các số báo đã phát hành, đề nghị các cộng tác viên, phản biện bài báo và bạn đọc sử dụng theo link: <http://tapchikhoahocnongnghiep.vn/> sau đó tiến hành đăng ký tài khoản và đăng nhập để bắt đầu quy trình sử dụng.

Tạp chí Nông nghiệp và PTNT xin thông báo để các cộng tác viên viết bài, phản biện bài báo và bạn đọc được biết.

Chi tiết xin liên hệ: Tạp chí Nông nghiệp và PTNT

Số 10 Nguyễn Công Hoan, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 024.37711070; 024.38345457; 24.37716634.

Trân trọng cảm ơn sự ủng hộ, cộng tác của các cộng tác viên viết bài, phản biện bài báo và bạn đọc./.

BAN BIÊN TẬP