

HIỆU QUẢ CỦA CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUA MỘT SỐ DỰ ÁN TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Analysing effective new of land use right auction of some projects in Hanoi City

Nguyễn Thanh Trà¹, Phạm Ngô Hiếu²

SUMMARY

Land use right auction is form of transfer special land use right, the State assigns the land use right by way of auction to use land resources of capital to build infrastructure. According to this policy the People's Committees of Hanoi City promulgates regulations and organizes land use right auction of some project. The result of land use right auction was in economic, social effective and State management on land.

Key words: Land use right auction, state management on land.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Trong quá trình đổi mới nền kinh tế - xã hội ở nước ta, cơ chế kinh tế thị trường đã từng bước được hình thành, các thành phần kinh tế phát triển mạnh, theo đó một xu hướng tất yếu là mọi yếu tố nguồn lực đầu vào cho sản xuất và sản phẩm đầu ra đều phải trở thành hàng hoá, trong đó đất đai cũng không phải là ngoại lệ. Để phát huy được nguồn nội lực từ đất đai phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước, từ năm 1993 Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thực hiện chủ trương sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng (Nguyễn Đình Bồng, 2005). Hình thức này trong thực tế đã đạt được một số thành quả, nhưng trong quá trình thực hiện đã bộc lộ một số khó khăn tồn tại như việc định giá cho các khu đất dùng để thanh toán chưa có cơ sở, việc giao đất thanh toán tiến hành không chặt chẽ. Để khắc phục những tồn tại đó, những năm gần đây Nhà nước đã thay đổi cơ chế đối với việc dùng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo hướng đấu thầu dự án hoặc đấu giá quyền

Hà Nội là một trong những địa phương đi đầu trong cả nước khi tiến hành thí điểm giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và ban hành các quy định đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Thông qua nghiên cứu này, các tác giả muốn khẳng định tính đúng đắn và hiệu quả của công tác đấu giá đất, góp phần giúp các nhà quản lý có cái nhìn khách quan hơn, sát thực hơn để tổ chức những đợt đấu giá lần sau, ở những nơi khác tốt hơn và đạt hiệu quả hơn.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Điều tra, thu thập các văn bản có liên quan đến công tác đấu giá đất, số liệu về công tác đấu giá đất của các dự án điều tra tại các cơ quan (các đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường; Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội; Phòng Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất, Ban quản lý Dự án các quận huyện và UBND các xã, phường có dự án đấu giá quyền sử dụng đất), tập hợp các tài liệu có liên quan khác, phỏng vấn các chuyên

¹ Khoa Đất và Môi trường, Đại học Nông nghiệp I

² Bộ Tài nguyên Môi trường

sử dụng đất (Thủ tướng chính phủ, 2005).

gia. Các chỉ tiêu thu thập cần đảm bảo để

phân tích đánh giá được hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên cả 3 mặt: kinh tế; xã hội và công tác quản lý và sử dụng đất đai. Cơ sở để thu thập dữ liệu của các dự án đấu giá đất căn dựa trên các tiêu chí:

+ Về quy mô: Cần thu thập các dự án điển hình đấu giá theo lô lớn để xây dựng nhà chung cư hoặc sau khi trúng đấu giá mới tiến hành đầu tư hạ tầng, chia lô nhỏ để chuyển nhượng, theo lô nhỏ để đấu giá trực tiếp tới người sử dụng đất.

+ Về địa bàn cần thu thập số liệu của các dự án trên các địa bàn khác nhau đại diện cho cả khu vực đô thị và khu vực nông thôn.

+ Đảm bảo đủ các hình thức đấu giá đã thực hiện trên địa bàn.

+ Thời gian đấu giá của các dự án cần tập thu thập trong khoảng cuối năm 2003 tới cuối năm 2004. Trên cơ sở các kết quả thu được tiến hành tổng hợp, xử lý và phân tích số liệu, tài liệu kết hợp tham vấn ý kiến của các chuyên gia để đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

Bảng 1. Kết quả trúng đấu giá so với giá sàn

Ký hiệu thửa	Giá sàn (1.000 đ/m ²)	Giá cao nhất (1.000 đ/m ²)	Chênh so với giá sàn (lần)	Giá thấp nhất (1.000 đ/m ²)	Chênh so với giá sàn (lần)	Chênh giữa giá thấp nhất và cao nhất (lần)
N ⁰ 2A1	15.000	21.500	1,4	18.500	1,2	1,2
N ⁰ 2A2	17.000	19.500	1,1	18.500	1,1	1,1
N ⁰ 2A3	17.100	23.100	1,4	21.600	1,3	1,1
N ⁰ 2A4	19.000	31.000	1,6	29.500	1,6	1,1

Bảng 2. Chênh lệch giá đấu giá của các phiên đấu giá

Phiên đấu giá	Giá sàn (1.000 đ/m ²)	Giá cao nhất (1.000 đ/m ²)	Chênh so với giá sàn (lần)	Giá thấp nhất (1.000 đ/m ²)	Chênh so với giá sàn (lần)	Chênh giữa giá thấp nhất và cao nhất (lần)
Phiên Lô E	8.000	41.200	5,15	16.300	2,04	2,53
Phiên Lô L	8.000	28.900	3,61	17.500	2,19	1,65
Phiên Lô G	8.000	16.100	2,01	9.500	1,19	1,69

Dự án Khu nhà ở tại đường 70 xã Tân Triều - Thanh Trì

Khu đất có vị trí cách thị trấn Văn Điển và đường 1A gần 5 km cách thị xã Hà Đông khoảng 2 km, nằm trên đường 70A (theo quy hoạch sẽ rộng 60 m) với tổng diện tích toàn khu đô thị là

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

3.1. Kết quả đấu giá tại một số dự án

Khu No2 Đền Lừ II - Quận Hai Bà Trưng (nay thuộc quận Hoàng Mai)

Lô đất đấu giá là khu No2 có tổng diện tích 3970,1 m² tại khu đô thị Đền Lừ II, phường Hoàng Văn Thụ - Hai Bà Trưng (UBND Thành phố Hà Nội, 2002). Giá sàn của lô đất này được quy định tới từng thửa, bước giá được quy định là 0,5 triệu đồng/m². Dự án được thực hiện hình thức bỏ giá lần lượt. Tham gia đấu giá là 98 người thuộc các tổ chức, cá nhân. Kết quả có 28 người trúng đấu giá trong đó có 2 người trúng 4 ô. Sau 8 lượt trả giá, giá trúng đấu giá cao nhất là 31 triệu đồng/m², thấp nhất là 18,5 triệu đồng/m² sau 5 lượt trả giá (bảng 1). Tổng số tiền thu được của việc đấu giá 3.230 m² là 67.477,490 triệu đồng, vượt so với dự kiến là trên 23.000,000 triệu đồng.

51.958m²(UBND Thành phố Hà Nội, 2003). Giá sàn cho 1 m² đất đấu giá là 8 triệu đồng/m², bước giá đấu cho

1 m² đất đấu giá là 0,5 triệu đồng/m². Kết quả đấu giá của dự án được thể hiện trong bảng 2. Tới nay khu đấu giá đất Tân Triều còn 10 thửa có giá đấu giá cao

nhất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, trong đó: Lô G có 3 thửa, Lô E còn 4 thửa, Lô L còn 3 thửa. Các thửa đất này

Dự án 1,3ha sau Phủ Tây Hồ, Phường Quảng An, Tây Hồ

Tổng diện tích khu đất đấu giá là 13.885 m², trong đó diện tích đấu giá là 8.538,5 m² (UBND Thành phố Hà Nội, 2003). Giá sàn làm cơ sở đấu giá QSDĐ là 27 triệu đồng/m², bước giá quy định để đấu giá là 0,5 triệu đồng/m². Phiên đấu giá được tổ chức vào ngày 31/10/2003, đơn vị trúng đấu giá là Công ty xây dựng số 1 với mức giá là 29 triệu đồng/m² (tổng số tiền phải nộp là 247.616,5 triệu đồng), cao hơn giá sàn 4 bước giá (trong đó có 2 bước là bắt buộc). Hiện nay đất khu dân cư xung quanh khu vực đấu giá mặc dù có hạ tầng kém hơn nhưng giá cũng đã khoảng 35 triệu đồng/m² (đối với những thửa giáp đường rộng 3 m) và trên 50 triệu đồng/m² đối với những thửa đất có giáp với Hồ Tây.

đang được UBND huyện Thanh Trì tiếp tục đưa ra đấu giá ở phiên đấu giá khác.

Dự án khu đất D3, phường Phú Thượng và Xuân La, Tây Hồ

Khu đất D3 rộng 37.773 m², trong đó diện tích đấu giá rộng 19.112 m², được chia làm 72 ô đất nhỏ xây dựng nhà ở, với diện tích 200-400 m²/ô, với số tầng không chế là 2-4 tầng. Mật độ xây dựng cho phép là 32-35% diện tích đất và được tổ chức đấu giá lần lượt cho từng lô. (UBND Thành phố Hà Nội, 2003). Giá sàn của lô A1, A3 và B3 là 19 triệu đồng/m²; lô B2, B4 là 21 triệu đồng/m² và B1 là 22 triệu đồng/m². Bước giá là 0,5 triệu đồng/m². Tại khu D3 nếu giao đất theo phương thức giao đất có thu tiền thông thường (Đường Lạc Long Quân là đường loại 3 mức B có giá 3,02 triệu đồng/m²) sẽ thu được 57.700 triệu đồng, nhưng thông qua đấu giá đã thu được 432.800 triệu đồng (bảng 3).

Bảng 3. Kết quả đấu giá tại khu D3 - Tây Hồ

Lô đất	Diện tích (m ²)	Số thửa trong lô	Giá (1.000 đ/m ²)	Giá (1.000 đ/m ²)	Số dự kiến thu được (1.000 đ)
D3A-1	1850	8	19.000	20.500	37.925.000
D3A-2	2624	9	21.000	22.500	59.040.000
D3A-3	1985	7	19.000	20.500	40.692.500
D3A-4	1885	7	21.000	22.500	42.412.500
D3B-1	2133	10	22.000	28.500	60.790.500
D3B-2	3331	12	21.000	23.000	76.613.000
D3B-3	2515	10	19.000	20.500	51.557.500
D3B-4	2789	9	21.000	22.500	62.752.500

Khu D1, phường Phú Thượng và Xuân La, quận Tây Hồ

Khu D1 thuộc Quy hoạch các ô đất nằm giữa Đường Vành đai 2 và khu liên cơ quan quận Tây Hồ, đây là khu đất được quy hoạch để xây dựng nhà chung cư cao tầng. (UBND Thành phố Hà Nội, 2003). Giá sàn được quy định là 7 triệu đồng/m²; bước giá là 0,5 triệu đồng/m². Tại các dự

án do các doanh nghiệp tự xin đất để đầu tư xây dựng thì được miễn tiền sử dụng đất, phải trả cho Thành phố 20% quỹ nhà, tại dự án này 20% đó tương đương 43.000 m² nhà và tương đương 169.000 triệu đồng (tính theo giá nhà kinh doanh của công ty HUD). Do vậy qua đấu giá đất đã làm lợi cho Nhà nước 84.600 triệu đồng (bảng 4).

Bảng 4. Kết quả đấu giá khu D1 - Tây Hồ đi cùng với bảng số liệu

Lô đất	Loại đường (m)	Diện tích (m ²)	Số tầng	Giá trúng đấu giá (1.000 đ/m ²)	Số tiền thu được (1.000 đ)
A	64	5.423	18	8.500	46.095.500
B	13.5	2.758	9	9.500	26.201.000
C	65	8.797	27	11.500	101.165.500
D	17.5	2.734	9	9.500	25.973.000
E	64	5.156	18	10.500	54.138.000

3.2. Đánh giá hiệu quả của công tác đấu giá QSDĐ qua một số Dự án***Hiệu quả kinh tế***

Công tác đấu giá QSDĐ qua một số dự án đã giúp Nhà nước khai thác hợp lý quỹ đất. Huy động được nhiều nguồn vốn cùng tham gia đầu tư xây dựng và giúp tăng nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Có thể thấy chỉ với 91.521 m² nhưng khi giao đất theo hình thức đấu giá đã đem lại nguồn thu cho ngân sách khoảng 1.257.988 triệu

đồng so với số tiền thu được nếu thực hiện giao đất có thu tiền sử dụng đất theo cách trước đây.

Đấu giá QSDĐ giúp người mua mua được đất với giá do mình đã xác định và thường thấp hơn so với việc mua đất theo cách thông thường trên thị trường. Người mua đất không mất phí hoa hồng (môi giới) và các loại phí khác mà các trung tâm môi giới thường đặt ra. Người sử dụng đất không phải mất thuế chuyển quyền SDD (Bộ Tài chính, 2003).

Bảng 5. Hiệu quả kinh tế của công tác đấu giá QSDĐ qua một số dự án

Dự án	Diện tích (m ²)	Thu theo hình thức giao đất (1.000 đ)	Thu theo đấu giá đất (1.000 đ)	Chênh lệch (1.000 đ)
1,3ha	13.885	32.287.000	231.762.000	199.475.000
D1	24.868	168.912.000	253.573.000	84.661.000
D3	19.112	57.718.240	431.783.500	374.065.260
D5	25.897	78.208.940	544.336.100	466.127.160
Đền Lừ	3.230	9.754.600	67.477.490	57.722.890
Tân Triều	4.529	5.434.800	81.372.400	75.937.600
Tổng số	91.521	352.315.580	1.610.304.490	1.257.988.910

Hiệu quả xã hội

Tạo ra các khu dân cư đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng được nhu cầu ở của người dân, tạo điều kiện và môi trường sống ổn định, phù hợp với quy hoạch của Thành phố (UBND Thành phố Hà Nội, 2003, 2005). Ví dụ: Số tiền thu được từ đấu giá đất tại Tây Hồ hầu hết được xây dựng kè Hồ Tây và đường ven hồ. Những đoạn đã được xây dựng, tình trạng lấn chiếm đất hồ, vứt rác xuống hồ đã được chấm dứt.

Với nguồn thu từ đấu giá QSDĐ, bên cạnh việc đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ sở hạ tầng, nguồn vốn huy động

được từ đấu giá QSDĐ còn hỗ trợ cho việc chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu ngành nghề, áp dụng các mô hình sản xuất mới trong nông nghiệp

Sự ra đời của hình thức đấu giá sẽ góp phần làm sôi động cho thị trường bất động sản, thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản ở nước ta.

Giá đất được công bố trong đấu giá QSDĐ sẽ loại bỏ tâm lý hoang mang, giao động về giá đất của các chủ thể tham gia thị trường, xoá “giá ảo” về bất động sản, góp phần tạo sự bình ổn về giá cả đất đai, tạo điều

kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

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

Ngoài hiệu quả về mặt kinh tế, xã hội, đấu giá QSDĐ còn mang lại hiệu quả trong việc QLSDĐ. Kết quả thu được từ đấu giá QSDĐ đã khẳng định vai trò của đất đai trong nền kinh tế thị trường. Đấu giá QSDĐ là một căn cứ để Nhà nước định giá đất, góp phần tạo mặt bằng giá đất, tạo sự ổn định cho thị trường bất động sản (Nguyễn Thanh Trà và Nguyễn Đình Bông, 2005). Tại những dự án đấu giá QSDĐ, công tác cấp GCNQSDĐ được triển khai thuận lợi, tạo niềm tin đối với người sử dụng đất. Đấu giá QSDĐ còn là một hình thức khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm, góp phần lành mạnh hoá thủ tục hành chính.

3.3. Một số hạn chế của công tác đấu giá quyền sử dụng đất

Công tác tổ chức

- Việc điều tra và xác định nhu cầu sử dụng đất của khu vực và xây dựng giá sàn còn mang nặng tính hành chính; thể hiện ở tình trạng các dự án đấu giá QSDĐ trong thời gian gần đây có rất ít người đăng ký tham gia.

- Thủ tục để đưa được một lô đất vào đấu giá hiện còn qua nhiều khâu, đoạn; từ khi có chủ trương cho phép đấu giá đến khi đấu giá hiện còn mất nhiều thời gian.

- Người mua chưa chắc đã mua được thửa đất muốn mua, có trường hợp bị ngừng đấu giá; Ví dụ: Khu đất đấu giá D5B tiếp giáp với khu đô thị Ciputra. Phiên đấu giá sáng 1/11 chỉ được công nhận 5 thửa đất có giá trúng đấu giá sau 3 vòng đấu mặc dù thu hút tới 200 tổ chức, cá nhân tham gia.

- Đối với việc tránh thông thầu khi thực hiện đấu giá hiện chưa có quy định để phòng tránh, chưa có chế tài để xử phạt;

- Phương thức đấu giá theo lô lớn đã không phát huy được hiệu quả, gây thất thu cho ngân sách;

- Việc công khai và quảng cáo cho khu vực đấu giá chưa được thực hiện nghiêm túc, hiệu quả chưa cao.

Đối với người tham gia đấu giá

- Người tham gia đấu giá chưa hình dung được sự phát triển của khu vực đấu giá tạo ra sự chênh lệch về giá đất sau khi đấu giá quá thấp hoặc quá cao.

- Một số trường hợp người tham gia đấu giá sử dụng nhiều đất xung quanh khu vực đấu giá nên đã bỏ giá cao để nâng mặt bằng giá của khu vực lên, sau đó bỏ tiền đặt cọc. Ở hầu hết các dự án đấu giá đất đều có trường hợp người tham gia đấu giá để đầu cơ đất đai.

- Người tham gia đấu giá phải là những người am hiểu khu vực đấu giá, có kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, có nguồn tài chính đủ để thực hiện nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá.

- Thời hạn thanh toán, xây dựng thì người sử dụng đất đều bị động, không thể thương lượng lại được.

- Trong trường hợp chuyển nhượng lại cho người khác thì giá đất để tính thuế chuyển quyền và thuế trước bạ sẽ bị tính theo giá đấu giá (giá này thường cao hơn nhiều lần so với giá quy định).

- Người nghèo khó có thể tiếp cận được hình thức chuyển nhượng này vì vốn bỏ ra là rất lớn

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

- Các dự án đấu giá QSDĐ các thửa nhỏ lẻ sẽ khó tạo được mối liên kết về hạ tầng

đối với các khu vực xung quanh; dễ dẫn đến tình trạng đô thị bị chia nhỏ theo kiểu phân lô.

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

- Đối với các dự án nằm trên địa giới hành chính của các phường khác nhau, các quận khác nhau: Sau khi thực hiện san lấp, đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì các ranh giới hành chính được lấy theo các địa vật tự nhiên sẽ bị xóa, gây khó khăn cho việc xác định địa giới hành chính. Ví dụ: Dự án đấu giá đất tại quận Tây Hồ

- Tình trạng tự điều chỉnh quy hoạch, giảm phần diện tích công cộng của các chủ đầu tư sau khi trúng đấu giá diễn ra phổ biến, tỷ lệ được phép xây dựng bị vi phạm ở tất cả các công trình, lấn chiếm đất xảy ra ở hầu hết các dự án đấu giá đất.

3.4. Một số kiến nghị đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất

- Thống nhất quy chế đấu giá của các dự án để người dân đỡ mất công tìm hiểu khi tham gia các dự án khác nhau.

- Thay đổi một số phương thức định giá sàn khi đấu giá để đảm bảo công bằng và mở rộng đối tượng tham gia. Với thửa lẻ thì giá sàn vừa phải, còn nếu cả lô thì giá sàn phải sát giá thị trường để chống tiêu cực.

- Tiến hành quy hoạch chỉnh trang đô thị để nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thông qua quy hoạch chỉnh trang đô thị có thể thiết lập được hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ. Tạo ra được sự liên kết của hạ tầng giữa các khu vực khác nhau, từ đó nâng cao được giá trị quyền sử dụng đất.

- Kiểm kê đầy đủ diện tích các loại đất, lập quy hoạch chi tiết đến từng xã, phường, xác định cụ thể quỹ đất để tiến hành lập dự án khi có nhu cầu.

- Khi có kế hoạch đấu giá chính thức thì phải sớm thông báo rộng rãi thông tin, quảng cáo cho các dự án sắp tiến hành đấu giá, phát các tờ rơi để người dân có thêm thông tin.

- Từng bước giao công tác đấu giá đất cho 1 đơn vị chuyên trách để người dân có thể dễ dàng tìm hiểu được thông tin, việc này có thể giao cho Sàn giao dịch bất động sản thực hiện.

- Đầu tư hạ tầng trước khi 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.

- Nghiên cứu và áp dụng đồng bộ các giải pháp kỹ thuật để đánh giá đúng tình hình cung cầu sử dụng đất trong khu vực đấu giá cũng như bên ngoài. Trên cơ sở cung cầu của thị trường và khu vực có thể: thiết kế các thửa đất đấu giá theo các diện tích khác nhau, đưa ra đấu giá theo các phương thức khác nhau; việc xây dựng giá sàn và bước giá cũng cần được điều chỉnh theo nhu cầu.

- Trích một phần kinh phí thu được 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.

- Các thủ tục của dự án đấu giá QSDĐ cần được xử lý nhanh, đặc biệt là khâu quy hoạch vì đây là yếu tố quan trọng và là công đoạn mở đường để triển khai dự án.

4. KẾT LUẬN

Đấu giá QSDĐ thực chất là một hình thức chuyển nhượng QSDĐ đặc biệt, trong đó Nhà nước tham gia trực tiếp vào thị trường với tư cách là một bên đối tác trong giao dịch bất động sản. Điểm khác biệt của hình thức đấu giá với hình thức chuyển nhượng QSDĐ trên thị trường là không qua sự mặc cả mà thông qua cơ chế đấu giá công khai để quyết định giá bán.

Về mặt kinh tế

Đấu giá QSDĐ là một hình thức khai thác, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm, tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh giữa các chủ đầu tư nhằm huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đồng thời loại bỏ được yếu tố tiêu cực trong cơ chế "xin, cho" đã tồn tại trong thời gian dài ở nhiều địa phương trong cả nước, thu hút được nhiều thành phần kinh tế với nhiều nguồn vốn khác nhau tham gia vào thị trường bất động sản.

Về mặt xã hội

Đấu giá QSDĐ tạo nguồn thu cho sự phát triển các lĩnh vực giáo dục, y tế tại các địa phương. Góp phần giảm sức ép về nhà ở, đất ở đối với xã hội, nguồn thu từ đấu giá QSDĐ cũng được trích ra một phần để phát triển quỹ nhà xã hội, quỹ nhà cho thuê...

Về công tác quản lý Nhà nước

Đấu giá QSDĐ, thực chất là sự vận hành lành mạnh của cơ chế đổi đất lấy CSHT, góp phần lành mạnh các thủ tục hành chính.

Đấu giá QSDĐ đã tạo sức ép đối với công tác quản lý đất đai, thông qua đó các cơ chế, chính sách về đấu giá QSDĐ đã từng

bước được Luật hoá và được hướng dẫn ngày càng cụ thể. Hiệu quả của đấu giá QSDĐ đã tác động tới công tác quản lý đất đai của các cấp, dẫn tới việc quản lý đất đai ngày càng chặt chẽ và hoàn thiện hơn.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Bộ Tài Chính (2003). Quyết định số 22/2003/QĐ-BTC ngày 18/02/2003 Về cơ chế tài chính trong việc sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.

Nguyễn Thanh Trà, Nguyễn Đình Bồng (2005). Giáo trình "Thị trường Bất động sản", NXB Nông nghiệp. Hà Nội 2005.

Nguyễn Đình Bồng (2005). Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, Đề tài nghiên cứu khoa học độc lập cấp Nhà nước.

UBND thành phố Hà Nội (2002, 2003, 2004, 2005). các Quyết định về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn thành phố Hà Nội, các Quyết định phê duyệt quy hoạch phục vụ đấu giá đất, các quyết định giao đất.

Thủ tướng chính phủ, quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất.

