ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUỘC DỰ ÁN - VƯỚNG MẮC VÀ GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

NGUYỄN VĂN ĐÔNG
Trường Đại học Sư phạm, Đại học Đà Nẵng

Nhận bài ngày 10/4/2025. Sửa chữa xong 20/4/2025. Duyệt đăng 05/5/2025.

Abstract

The auction of land use rights for investment projects in Vietnam currently faces numerous challenges due to legal inconsistencies and overlaps among the Land Law, the Law on Property Auction, and the Investment Law. To address these issues, it is necessary to develop a coherent and unified legal framework that clearly delineates the relationships among these laws. Additionally, regulations should include clear criteria for selecting investors through auction, strengthen the accountability of auction-organizing agencies, and promote the use of digital technologies to enhance transparency and management efficiency throughout the entire process.

Keywords: *Auction, land use rights, investment projects, legal framework, Land Law.*

1. Đặt vấn đề

Trong bối cảnh nhu cầu sử dụng đất cho các dự án đầu tư ngày càng tăng, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (QSDĐ) đã trở thành một công cụ quan trọng nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đất đai, minh bạch trong tiếp cận đất đai và tăng thu ngân sách nhà nước. Tuy nhiên, quá trình thực hiện đấu giá QSDĐ, đặc biệt là đối với các khu đất thuộc dự án đầu tư đang gặp phải nhiều khó khăn, vướng mắc cả về pháp lý lẫn thực tiễn triển khai như dự án đầu tư được lập và thực hiện theo nhiều ngành luật khác nhau (Luật Đầu tư, Luật Nhà ở…) và chưa có sự thống nhất về xử lý dự án chậm dẫn đến khó khăn trong khâu áp dụng, thực hiện luật. Những bất cập về sự thiếu đồng bộ giữa các luật có liên quan, quy trình thủ tục phức tạp và rủi ro phát sinh sau khi trúng đấu giá đang ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý nhà nước và làm chậm tiến độ phát triển các dự án. Bài viết tập trung phân tích một số vấn đề lý luận, thực tiễn đấu giá QSDĐ thuộc dự án, chỉ ra những vướng mắc pháp lý chủ yếu và đề xuất một số giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng cơ chế đấu giá trong thời gian tới.

2. Một số vấn đề lý luận về đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án

2.1. Khái niệm về đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án

Khái niệm đấu giá: Theo từ điển kinh tế học hiện đại: "Đấu giá là một thị trường trong đó người mua tiềm tàng đặt giá cho hàng hóa chứ không phải đơn thuần trả theo giá người bán; thị trường đấu giá là thị trường có tổ chức, tại đó giá cả được điều chỉnh liên tục theo biến đổi của cung và cầu" [1].

Khái niệm đấu giá tài sản: "Đấu giá tài sản là hình thức bán tài sản có từ hai người trở lên tham gia đấu giá theo nguyên tắc, trình tự và thủ tục được quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, trừ một số trường hợp đã quy định" [2].

Đảng ta khẳng định QSDĐ là *"Một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt, nhưng không phải là quyền sở hữu"* [3].

Khái niệm QSDĐ: "Là quyền tài sản của người sử dụng đất, nó bao gồm hệ thống các quyền của người sử dụng đất, cho phép người sử dụng đất có thể tiếp cận, nắm giữ, khai thác năng lực sinh lợi của đất trong thời hạn sử dụng đất, tương ứng với phần diện tích đất và hình thức Nhà nước trao QSDĐ cho các chủ thể" [5].

Email: nvdong@ued.udn.vn

Khái niệm đấu giá QSDĐ thuộc các dự án: Là việc Nhà nước giao QSDĐ hoặc cho thuê đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch với phương thức đấu giá công khai, công bằng cho mọi tổ chức, cá nhân nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

2.2. Đặc điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án

2.2.1. Gắn liền với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt: Một trong những đặc điểm nổi bật của đấu giá QSDĐ thuộc dự án là QSDĐ được đưa ra đấu giá phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng để đảm bảo tính hợp pháp, đồng bộ và hiệu quả trong quản lý, sử dụng đất đai.

2.2.2. Chủ thể có tài sản bán đấu giá và điều hành việc đấu giá trong đấu giá QSDĐ thuộc các dự án là các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, đại diện cho chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Cơ quan này được quyền quy định, xét mức giá khởi điểm, bước đấu giá, xác nhận kết quả bán đấu giá, thu tiền theo kết quả bán đấu giá và sử dụng số tiền thu được theo quy định của Luật Ngân sách Nhà nước.

2.2.3. Quy định về số lượng tối thiểu chủ thể tham gia, nguồn thu từ đấu giá trong mỗi phiên đấu giá. Trong đấu giá QSDĐ, người tham gia đấu giá - "người mua" là các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất, đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật và được hưởng các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và quy chế đấu giá. Số lượng các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá QSDĐ trong từng phiên đấu giá tối thiểu là hai.

2.2.4. Về nguyên tắc, trình tự trong đấu giá QSDĐ thuộc các dự án. Việc đấu giá QSDĐ được tiến hành theo những nguyên tắc, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản. Việc đấu giá QSDĐ được tiến hành công khai, liên tục... theo phương thức nhất định. Những người tham gia đấu giá đưa ra những mức giá ngày càng tăng so với mức giá khởi điểm để cạnh tranh nhau khi đấu giá QSDĐ. Người trúng đấu giá sẽ là người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm mà người đấu giá QSDĐ đưa ra.

3. Một số vướng mắc pháp lý trong đấu giá quyền sử dụng đất thuộc các dự án

3.1. Đảm bảo công khai, minh bạch, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan

Nguyên tắc trong đấu giá QSDĐ được quy định phải đảm bảo công khai, minh bạch, khách quan, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan. Tuy nhiên, Luật Đất đai và một số văn bản pháp luật có liên quan còn chồng chéo, chưa thống nhất, đồng bộ, chưa theo kịp sự thay đổi nhanh chóng của thực tiễn đã tạo kẽ hở để không ít cá nhân, tổ chức lợi dụng tham nhũng, trục lợi, gây thất thoát, lãng phí tài sản nhà nước. Báo cáo số 86/BC-BTNMT ngày 3/8/2022 về kết quả rà soát Luật Đất đai với các luật có liên quan cho thấy có 88 Luật, Bộ luật có nội dung quy phạm pháp luật về đất đai; có 24 luật mặc dù không có nội dung quy phạm pháp Luật Đất đai nhưng có ảnh hưởng đến việc quản lý, sử dụng đất đai; có 22 trong tổng số 112 Luật có nội dung vướng mắc, chồng chéo với Luật Đất đai, trong đó có nhiều nội dung liên quan đến đấu giá QSDĐ [4].

3.2. Quy định về định giá đất và chủ thể xác định giá đất chưa thực sự hiệu quả

Các quy định về định giá đất và chủ thể xác định giá đất chưa thực sự hiệu quả, còn xảy ra trường hợp giá khởi điểm rất thấp so với giá thị trường. Cụ thể về nguyên tắc lựa chọn, áp dụng kết hợp nhiều phương pháp định giá đất, việc áp dụng các phương pháp định giá đất khác nhau dẫn đến sự chênh lệch giá sẽ ảnh hưởng đến xác định giá đất khởi điểm. Đồng thời, chưa có sự thống nhất về thẩm quyền trong xác định giá khởi điểm và ủy quyền, phân cấp phê duyệt giá khởi điểm của UBND cấp tỉnh. Chủ thể thực hiện xác định giá khởi điểm tùy thuộc vào giá trị thửa đất sẽ do Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Sở Tài chính xác định và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt hoặc phân cấp, ủy quyền cho cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sự thiếu độc lập, khách quan và chuyên nghiệp của chủ thể xác định giá khởi điểm cũng ảnh hưởng không tốt đến xác định giá đất khởi điểm. Trên thực tế khung giá đất của Nhà nước chỉ bằng khoảng 20% đến 30% khung giá đất thị trường. Giá đất thấp xa so với thị trường ở mọi

thời điểm. Tương tự như thế, khung giá đất của cấp tỉnh cũng chỉ bằng từ 30 đến 60% giá đất thị trường tại địa phương. Điều này đã dẫn đến bất cập khi đấu giá QSDĐ. Những bất cập, thiếu minh bạch trong việc quy định giá đất và xác định giá đất không sát giá thị trường là kẽ hở cho tiêu cực, gây thất thoát ngân sách nhà nước.

3.3. Quy định liên quan đến điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa khả thi

Các quy định liên quan đến điều kiện tham gia đấu giá QSDĐ của tổ chức, cá nhân như: yêu cầu, điều kiện vốn chủ sở hữu, khả năng huy động vốn, phương án đầu tư kinh doanh trên khu đất trúng đấu giá của người tham gia đấu giá còn chưa khả thi, chưa đánh giá đúng năng lực của người tham gia đấu giá QSDĐ để thực hiện dự án đầu tư, chưa ràng buộc được trách nhiệm của người trúng đấu giá (như: thanh toán tiền trúng đấu giá, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án đầu tư sau khi trúng đấu giá...), dẫn đến tình trạng có những người không có nhu cầu vẫn tham gia đấu giá để đầu cơ, trục lợi hoặc lướt sóng kiếm lời, thổi giá để bán những lô đất đã mua trước đó ở gần khu vực; Tình trạng "thông đồng, dìm giá", "quân xanh, quân đỏ", "cò mồi, đe dọa, cưỡng ép" xảy ra khá tinh vi giữa người tham gia đấu giá, người có tài sản, tổ chức đấu giá tài sản, đặc biệt là hiện tượng "bảo kê" của băng nhóm "xã hội đen" có hành vi "đe dọa, cưỡng ép" những người tham gia đấu giá nhằm thao túng cuộc đấu giá, gây thất thoát tài sản, ảnh hưởng an ninh, trật tự tại một số địa phương.

3.4. Bất cập trong quy định về thời gian đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước

Tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá kể từ ngày niêm yết thông báo cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày. Trong khi đó, thời gian thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá. Như vậy, khi hết thời hạn tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá vẫn có thể nộp tiền đặt trước vào 02 ngày sau đó trước ngày mở cuộc đấu giá. Quy định này dẫn đến tình trạng nhiều người tham gia đấu giá đã đăng ký tham gia đấu giá mà chưa nộp tiền đặt trước, đến trước 01 ngày mở cuộc đấu giá họ mới quyết định nộp tiền đặt trước hoặc không. Điều này không chỉ làm tăng khối lượng công việc và chi phí cho tổ chức đấu giá mà còn ảnh hưởng đến việc chuẩn bị và tổ chức cuộc đấu giá một cách chu đáo và hiệu quả.

3.5. Quy định pháp luật liên quan đến trình tự, thủ tục, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa chặt chẽ, thống nhất

Pháp luật về đấu giá tài sản hiện chỉ quy định trình tự, thủ tục áp dụng chung cho tất cả các loại tài sản được đưa ra bán đấu giá theo quy định của pháp luật. Trong khi đó tài sản đặc thù như QSDĐ có những đặc điểm riêng biệt, không giống như các tài sản thông thường. Đây chính là một trong những thiếu sót rất lớn của luật, gây ra tình trạng lợi dụng đấu giá để gây nhiễu loạn thị trường và trục lợi. Nhiều cá nhân, tổ chức lợi dụng "bước giá" không có quy định về mức tối đa để nâng giá tại phiên đấu giá đất với mức vượt xa giá trị của thị trường để đẩy giá đất các khu vực lân cận nhằm trục lợi cá nhân, lợi dụng giá đã đấu giá rất cao để xin định giá lại tài sản, nhất là tài sản thế chấp, đánh giá khống giá trị tài sản nhà đất để được vay thêm, "rút ruột" ngân hàng hoặc để "làm sạch" bảng cân đối tài chính.

Trong quy định về trình tự, thủ tục đấu giá QSDĐ chưa đồng bộ gây ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả đấu giá. Bởi lẽ, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 chỉ quy định về trình tự, thủ tục đấu giá do các tổ chức đấu giá tài sản thực hiện, tuy nhiên, việc xác định giá khởi điểm, phê duyệt phương án đấu giá, quy định yêu cầu, điều kiện đối với cá nhân, doanh nghiệp tham gia đấu giá, giám sát quá trình tổ chức đấu giá, nộp tiền trúng đấu giá… lại chịu sự điều chỉnh của các quy định pháp luật chuyên ngành (như: Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Quản lý thuế…).

Các hình thứ đấu giá QSDĐ được quy định vẫn còn tồn tại một số hạn chế, bất cập. Nếu thực hiện hình thức đấu giá trực tuyến thì chưa thu hút đông đảo người tham gia đấu giá do tình trạng "trích phần trăm", "hưởng hoa hồng" hoặc "đi đêm" giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức bán đấu giá xảy ra phổ biến dẫn đến cạnh tranh không lành mạnh giữa các tổ chức hành nghề đấu giá với nhau. Nếu áp dụng hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói thì làm phát sinh hiện tượng thông đồng, dìm giá, đe dọa, thao túng cuộc đấu giá, một số địa phương còn có sự tham gia của xã hội đen trong đấu giá, làm mất an ninh trật tự, phát sinh đơn khiếu nại, tố cáo.

3.6. Việc tổ chức thi hành pháp luật, áp dụng pháp luật về hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất còn chưa nghiêm

Có thể thấy như vai trò, trách nhiệm quản lý tài sản trong quá trình xử lý tài sản của một số cơ quan, tổ chức, địa phương chưa được quan tâm, nhận thức đúng và đầy đủ. Tình trạng thông đồng, dìm giá, hiện tượng "sân sau" xảy ra khá tinh vi, rất khó phát hiện, xử lý nếu không có sự vào cuộc của cơ quan Công an với các biện pháp nghiệp vụ. Chế tài xử lý chưa đủ mạnh đối với các hành vi vi phạm, chưa mở rộng cơ chế hủy kết quả đấu giá trong một số trường hợp nhất định; quy định về trường hợp cấm tham gia đấu giá còn chưa đầy đủ...

3.7. Một số văn bản pháp luật quy định về đấu giá quyền sử dụng đất còn thiếu sự thống nhất

Dù đã được quan tâm tuy nhiên một số văn bản pháp luật quy định về đấu giá QSDĐ còn thiếu sự thống nhất từ trung ương, bộ ngành và các địa phương. Chưa phân định quy trình khi đấu giá QSDĐ có giá trị lớn với đấu giá tài sản khác. Thiếu quy định nền tảng cơ bản là kiểm soát tình trạng sử dụng đất đai sau khi trúng đấu giá. Các quy định trong Luật Đấu giá tài sản còn kẽ hở dẫn đến tình trạng thông đồng giá.

4. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án

4.1. Tích cực triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản năm 2016

Triển khai thi hành Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và kịp thời triển khai thực hiện các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 đến các cơ quan, tổ chức, đơn vị liên quan đến công tác đấu giá QSDĐ và tuyên truyền sâu rộng trong nhân dân được biết; rà soát, hoàn thiện thể chế về đấu giá tài sản, tiếp tục xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản theo trình tự rút gọn; Tiếp tục tiến hành rà soát các văn bản pháp luật liên quan, trong đó tập trung đánh giá các khó khăn, vướng mắc về trình tự, thủ tục đấu giá, tính phù hợp, khả thi, tương thích giữa các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động đấu giá QSDĐ để kịp thời đề xuất sửa đổi, bổ sung.

4.2. Sửa đổi, bổ sung các quy định nhằm đảm bảo nguyên tắc trong đấu giá quyền sử dụng đất

Cụ thể như quy định rõ hơn về nội dung thông báo công khai, đa dạng hóa hình thức thông báo công khai và nâng cao thời hạn thông báo các thông tin liên quan đến hoạt động đấu giá để đảm bảo sự công khai, minh bạch và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người tham gia đấu giá.

Bổ sung quy định về điều kiện tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Làm rõ trách nhiệm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc chuẩn bị điều kiện đấu giá, bao gồm: hồ sơ pháp lý khu đất, quy hoạch, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, xác định giá khởi điểm và việc phê duyệt phương án đấu giá.

Quy định rõ việc chỉ tổ chức đấu giá khi khu đất đã hoàn thiện đầy đủ điều kiện pháp lý, tránh tình trạng "đấu giá xong mới lo thủ tục".

4.3. Thực hiện đồng bộ các giải pháp về giá đất, bảo đảm hiệu quả trong xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

Việc xác định giá để làm giá khởi điểm đấu giá đảm bảo sát với giá thị trường, phù hợp tình hình thực tiễn, điều kiện kinh tế - xã hội tại địa phương.

Cần quy định rõ ràng về mức tiền đặt trước và cách xử lý tiền đặt trước chặt chẽ hơn. Cần sửa đổi Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 để quy định rõ ràng về mức đặt trước chặt chẽ hơn và khoảng cách ngắn lại; Cần tạo cơ chế đặc thù cho quy định về tiền đặt trước trong đấu giá QSDĐ như quy định điều kiện nhà đầu tư phải có đủ tiền trong tài khoản ngân hàng hoặc khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng. Điều này bảo đảm năng lực tài chính của người tham gia đấu giá và sự an toàn tiền tệ của hệ thống ngân hàng trong lĩnh vực bất động sản. Có thể ban hành "Quy chế cuộc đấu giá tài sản" để yêu cầu nhà đầu tư cam kết thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá QSDĐ theo phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá được quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo hướng dẫn của cơ quan cấp có thẩm quyền.

4.4. Hoàn thiện quy định về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thể hiện đặc thù của đấu giá quyền sử dụng đất so với đấu giá tài sản khác

Cụ thể là các điều kiện giao đất, cho thuê đất trong pháp Luật Đất đai cần được bổ sung, hướng dẫn cụ thể nhằm bảo đảm minh bạch, công bằng và thống nhất trong thực tiễn áp dụng: bổ sung quy định hướng dẫn xác định tổng vốn đầu tư dự án trong các dự án được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá QSDĐ; quy định cụ thể minh chứng cho khả năng huy động vốn của chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; hướng dẫn cụ thể trách nhiệm, thủ tục xác nhận về điều kiện không vi phạm pháp luật đất đai. Nên xác định những hành vi vi phạm cụ thể nào, mức độ xử lý nào là không đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất chứ không áp dụng đối với tất cả những vi phạm pháp luật đất đai.

Cần bổ sung quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của bên tham gia đấu giá cũng như quy định về việc các bên liên quan phổ biến và hướng dẫn cụ thể cho người tham gia đấu giá QSDĐ hiểu rõ về các quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của mình.

4.5. Có quy định cụ thể liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất

Liên quan đến trình tự, thủ tục trong đấu giá cần có quy định cụ thể liên quan đến thủ tục công chứng hợp đồng mua bán QSDĐ, vai trò của công chứng viên trong quá trình thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán QSDĐ nhằm đảm bảo thuận lợi, thống nhất trong quá trình áp dụng thực tiễn.

Quy định rõ trường hợp bắt buộc công chứng, chứng thực: Theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá theo quy định của pháp luật) phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ một số trường hợp chuyển nhượng trong nội bộ gia đình, cộng đồng dân cư... Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng còn thiếu thống nhất. Do đó, cần quy định cụ thể và chi tiết hơn trong văn bản dưới luật, đặc biệt là với các hình thức chuyển nhượng gắn liền với dự án đầu tư, nhà ở, bất động sản có yếu tố nước ngoài…

4.6. Kịp thời ban hành, triển khai thực hiện các quy định về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản

Cần kịp thời ban hành, triển khai thực hiện các quy định về tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với hoạt động đấu giá tài sản, tăng cường xử lý các vụ việc điểm nóng, phức tạp về đấu giá tài sản nói chung và đấu giá QSDĐ nói riêng; ban hành các văn bản hướng dẫn, đôn đốc, chỉ đạo các địa phương tăng cường hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về hoạt động đấu giá tài sản như việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, giám sát chặt chẽ quá trình tổ chức đấu giá, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm đối với hoạt động đấu giá QSDĐ.

Để hoàn thiện cơ sở dữ liệu về đất đai, Luật Đất đai cần phải hoàn thiện, bổ sung các quy định có liên quan đến trách nhiệm xây dựng hệ thống thông tin đất đai; quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai; trách nhiệm của các cơ quan chuyên môn (Sở/Phòng Tài nguyên và Môi trường) trong việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Bên cạnh đó cần phải hoàn thiện các quy định của pháp luật dân sự, pháp luật tài chính, pháp luật thuế, phí…

4.7. Sửa đổi quy định về xử lý vi phạm trong đấu giá quyền sử dụng đất

Cần sửa đổi quy định về xử lý vi phạm trong đấu giá QSDĐ theo hướng nâng cao mức xử phạt vi phạm hành chính, mở rộng phạm vi vi phạm phải xử lý để đảm bảo không bỏ sót và đủ sức răn đe đối với các đối tượng có ý định trục lợi. Đồng thời, hoàn thiện pháp luật về quy định hủy kết quả đấu giá tài sản theo hướng quy định rõ trách nhiệm và thẩm quyền của các bên liên quan trong việc chứng minh các căn cứ hủy kết quả bao gồm: Xác định rõ đối tượng (bên có tài sản, tổ chức đấu giá, người trúng đấu giá...) có trách nhiệm chứng minh các vi phạm, sai phạm để đề nghị hủy kết quả; Quy định cụ thể về thẩm quyền, trình tự, thủ tục xem xét, xác định các căn cứ để hủy kết quả đấu giá đối với từng trường hợp cụ thể theo hướng giao quyền về Sở Tư pháp các tỉnh, thành phố trực tiếp quyết định, khi các trường hợp thỏa mãn điều kiện hủy kết quả đấu giá tài sản theo luật định.

5. Kết luận

Như vậy, đấu giá QSDĐ là phương thức phân phối đất đai đặc biệt của Nhà nước. Khác với giao đất theo

cách thức thông thường, với hình thức đấu giá, các chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phải tham gia đấu giá công khai với những người khác và người nào trả giá cao nhất là người được nhận QSDĐ. Đấu giá QSDĐ là phương thức giúp Nhà nước huy động tối đa nguồn thu cho ngân sách, tạo vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển kinh tế. Đấu giá QSDĐ thuộc dự án tạo cơ sở cho sự phát triển thị trường QSDĐ, thị trường bất động sản và với vai trò đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là vấn đề tất yếu cần được quy định cụ thể và thực hiện thống nhất nếu chúng ta muốn xây dựng một thị trường bất động sản hoàn chỉnh. Bởi việc đấu giá đã phần nào hạn chế được nhiều nguy cơ tiêu cực khi giao đất, cho thuê đất thuộc sở hữu Nhà nước. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện vẫn còn những vướng mắc nhất định về mặt pháp lý, vì vậy cần áp dụng đồng bộ các giải pháp để việc đấu giá QSDĐ thuộc các dự án thực sự hiệu quả, đi vào cuộc sống, phát huy nguồn lực để phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Tài liệu tham khảo

[1] Davis W.Pearce (1999), *Từ điển kinh tế học hiện đại*, NXB Chính trị Quốc gia - Sự thật, Hà Nội.

[2] Quốc hội (2016), *Luật Đấu giá tài sản*, Luật số 01/2016/QH14, ngày 17/11/2016.

[3] Ban Chấp hành Trung ương (2012), *Nghị quyết số 19-NQ/TW, ngày 31/10/2012 về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.*

[4] Bộ Tài nguyên và môi trường (2022), *Báo cáo số 86/BC-BTNMT về kết quả rà soát Luật Đất đai.*

[5] Châu Thị Vân (2017), *Bàn về khái niệm quyền sử dụng đất*, nguồn: https://danchuphapluat.vn/ban-ve-khai-niem-quyen-su-dung-dat, ngày 25/8/2017.

[6] Chính phủ (2019), *Nghị định số 96/2019/NĐ-CP, ngày 19/12/2019 quy định về khung giá đất.*

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC...

Tiếp theo trang 230

3. Kết luận

Văn hóa có vai trò đặc biệt quan trọng trong đời sống xã hội, là năng lực sáng tạo, trí tuệ, tài năng, đạo đức của con người; trụ cột phát triển bền vững của mỗi quốc gia, dân tộc và nhân loại. Lịch sử dựng nước và giữ nước của dân tộc Việt Nam đã chứng minh: nhờ có nền tảng văn hóa, hòa nhập và phát triển nên nhân dân ta đã phát huy được sức mạnh khối đại đoàn kết toàn dân tộc, sức sáng tạo to lớn để thắng "thiên tai, địch họa", giữ vững nền độc lập và bản sắc văn hóa. Có thể thấy, quan điểm, nhận thức ngày càng toàn diện, sâu sắc hơn về vai trò và sứ mệnh của văn hóa trong phát triển, trong đó nổi bật là những nhận thức lý luận về văn hóa với chính trị, văn hóa với kinh tế, văn hóa với quản lý phát triển xã hội... đã đưa nhận thức về văn hóa và nhận thức về phát triển lên một tầm cao mới. Nhiệm vụ xây dựng nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc, nhiệm vụ xây dựng văn hóa trong Đảng và trong hệ thống chính trị, nhiệm vụ phát triển kinh tế nhanh, bền vững theo hướng gắn bó chặt chẽ, hài hòa với tiến bộ, công bằng xã hội chính là hiện thực hóa, cụ thể hóa quan điểm, định hướng lấy xây dựng nền văn hóa tiên tiến, đậm đà bản sắc dân tộc đồng bộ, hài hòa làm nền tảng xây dựng Đảng vững mạnh về chính trị, tư tưởng, đạo đức, tổ chức và cán bộ, xây dựng Nhà nước pháp quyền XHCN, xây dựng nền kinh tế thị trường định hướng XHCN.

Tài liệu tham khảo

[1] Nguyễn Văn Hùng (2023), *Tiếp tục xây dựng, hoàn thiện thể chế phát triển văn hóa đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước thời kỳ mới*, nguồn: https://www.tapchicongsan.org.vn, ngày 10/01/2023.

[2] Ban Tuyên giáo Trung ương - Ban Tổ chức Hội nghị văn hóa toàn quốc (2021), *Báo cáo Kế thừa, phát huy truyền thống văn hóa dân tộc; Xây dựng, phát triển văn hóa sau 35 năm tiến hành công cuộc đổi mới đất nước; Các định hướng, giải pháp chủ yếu nhằm phát triển văn hóa, con người Việt Nam theo tinh thần Nghị quyết Đại hội XIII của Đảng*, Hà Nội.

[3] Nguyễn Văn Hùng (2021), *Triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng trong phát triển văn hóa*, Kỷ yếu Hội nghị văn hóa toàn quốc triển khai thực hiện Nghị quyết Đại hội lần thứ XIII của Đảng, Hà Nội, tháng 11.

[4] Đảng Cộng sản Việt Nam (2021), *Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII* (tập 1), NXB Chính trị Quốc gia Sự thật, Hà Nội, tr. 202.

[5] Nguyễn Ngọc Thiện (2019), *Đổi mới, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về văn hóa đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững*, nguồn: https://www.tapchicongsan.org.vn, ngày 01/11/2021.