

# **ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở TẠI THÀNH PHỐ HẠ LONG, TỈNH QUẢNG NINH**

**Phạm Phương Nam\*, Nguyễn Thị Thu Hương, Phan Thị Thanh Huyền**

*Khoa Quản lý đất đai, Học viện Nông nghiệp Việt Nam*

*\*Tác giả liên hệ: ppnam@vnua.edu.vn*

Ngày nhận bài: 10.09.2019

Ngày chấp nhận đăng: 30.09.2019

## **TÓM TẮT**

Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh nhằm đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất ở. Các số liệu được phân tích thông qua hệ số Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá và mô hình hồi quy tuyến tính. Trong giai đoạn 2016-2018, thành phố Hạ Long có 27 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở với 256 thửa đất. Kết quả điều tra 105 người trúng đấu giá cho thấy, yếu tố thị trường quyền sử dụng đất có ảnh hưởng lớn nhất (19,98%), tiếp theo là yếu tố thửa đất, yếu tố tài chính, yếu tố thực hiện đấu giá, yếu tố khác tương ứng với tỷ lệ ảnh hưởng 15,93%, 14,55%, 13,13% và 12,29%, yếu tố pháp luật có ảnh hưởng nhỏ nhất (8,62%). Để hiệu quả đấu giá quyền sử dụng đất ở được cao hơn cần hoàn thiện phương pháp xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất ở; xác định nghĩa vụ tài chính khi tham gia đấu giá; đa dạng hóa hình thức thông báo về bán đấu giá đất và bán, nộp hồ sơ tham gia đấu giá đất; rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục sau khi trúng đấu giá đất; hoàn thiện công tác phổ biến quy chế đấu giá đất.

Từ khóa: Giá trúng đấu giá, Hạ Long, quyền sử dụng đất ở, yếu tố ảnh hưởng.

## **Assessment of the Factors Affecting the Winning Bid for Residential Land Use Rights in Ha Long City, Quang Ninh Province**

### **ABSTRACT**

The evaluation of factors affecting the winning price of auction of residential land use rights in Ha Long city, Quang Ninh province has aim to propose solutions to improve auction efficiency of residential land use rights. The data was analyzed through Cronbach's Alpha coefficient, exploratory factor analysis and linear regression model. In the period 2016-2018, Ha Long City has 27 projects auctioning residential land use rights with 256 parcels of land. Survey results of 105 winning bidders show that the land use right market factor has the biggest influence (19.98%), followed by the parcel, financial factor, auction performance and other factors correspond to the impact rates of 15.93%, 14.55%, 13.13% and 12.29%, the law factors with the smallest influence (8.62%). In order to improve the auction efficiency of residential land use rights, it is necessary to complete the method of determining the reserve price for auction of residential land use rights; determining financial obligations when participating in an auction; diversifying the form of notice on land auction and sale, submitting land auction participation dossiers; shortening the time to carry out the procedures after winning the land auction; completing the dissemination of land auction regulations.

Keywords: Ha Long, influencing factors, residential land use rights, winning auction price.

### **1. ĐẶT VẤN ĐỀ**

Đấu giá quyền sử dụng đất nói chung, đấu giá quyền sử dụng đất ở (QSĐĐO) nói riêng là hình thức trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất một cách công khai, cạnh tranh và người nhận được quyền sử dụng đất là người trả giá đất cao nhất và duy nhất.

Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng tại nhiều nước trên thế giới (Phạm Phương Nam & cs., 2012). Đến nay có nhiều nghiên cứu về các khía cạnh khác nhau của đấu giá quyền sử dụng đất, gọi tắt là đấu giá đất với các nhận định, đề xuất khác nhau về đấu giá đất. Theo Harris & Raviv (1981), một trong những khâu quan trọng ảnh hưởng đến kết quả đấu giá đất là xác định

giá khởi điểm bán đấu giá đất. Điều này có nghĩa là khi giá khởi điểm bán đấu giá đất phù hợp với giá thị trường thì sẽ thu hút nhiều người tham gia đấu giá và sẽ đảm bảo cho khoản thu ngân sách nhà nước được nhiều hơn. Nghiên cứu của Kagel & Levin (1986) chỉ ra rằng thông tin cung cầu về đất đai ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá đất. Tương tự, Kagel & Levin (1986), Chow & cs. (2011) cho rằng, để giá trúng đấu giá đất cao thì yếu tố cầu về đất đai phải lớn. Nghiên cứu của Ong & cs. (2005) cho thấy số lượng người tham gia đấu giá, thời gian đấu giá và điều kiện thị trường có ảnh hưởng đến sự thành công của phiên đấu giá đất. Nghiên cứu của Lê Chiêu Tâm & Huỳnh Văn Chương (2012) tập trung đánh giá hiệu quả kinh tế-xã hội, môi trường của công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Nghiên cứu của Lê Ngọc Phương Quý & Nguyễn Phúc Khoa (2015); Phan Thị Thanh Huyền & cs. (2015); Hồ Thị Lam Trà & cs. (2016) tập trung đánh giá những ưu điểm, hạn chế trong công tác đấu giá quyền sử dụng đất. Nghiên cứu của Vũ Thị Thu Hương (2015) tập trung vào các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa chỉ rõ chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất là gì và cũng chưa đánh giá hết các yếu tố ảnh hưởng. Các nghiên cứu này chưa chỉ ra một cách rõ ràng những yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá đất và mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá trúng đấu giá đất và chưa nêu ra được những giải pháp để hoàn thiện công tác đấu giá đất, trong đó có đất ở trên cơ sở góc độ ảnh hưởng của các yếu tố đó. Để trả lời cho câu hỏi này, nhóm tác giả đã tập trung nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá đất ở và chọn thành phố Hạ Long làm địa điểm nghiên cứu vì trong những năm gần đây nhiều dự án bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện với giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở luôn biến động do chịu tác động của nhiều yếu tố khác nhau.

## 2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

### 2.1. Địa điểm và thời gian

Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá QSDĐO được thực hiện tại thành

phố Hạ Long, theo kết quả đấu giá QSDĐO giai đoạn 2016-2018 và số liệu điều tra bằng phiếu in sẵn trong tháng 3 năm 2019.

### 2.2. Số liệu thứ cấp

Số liệu thứ cấp về điều kiện tự nhiên, kinh tế-xã hội được thu thập tại UBND thành phố Hạ Long, số liệu về đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hạ Long giai đoạn 2016-2018 được thu thập tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Hạ Long.

### 2.3. Số liệu sơ cấp

Nghiên cứu thực hiện điều tra qua 02 bước:

Bước 1, hỏi ý kiến ngẫu nhiên bằng phiếu in sẵn 30 người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở trong giai đoạn nghiên cứu (2016-2018) tại thành phố Hạ Long, về các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở làm cơ sở tổng hợp, phân nhóm các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở và lập phiếu điều tra đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đó đến giá trúng đấu giá đất ở. Nghiên cứu điều tra những người trúng đấu giá đất ở do họ nắm được đầy đủ nhất các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá kể từ khi chuẩn bị tham gia đấu giá đất đến khi tham gia đấu giá đất và sau khi trúng đấu giá đất, đồng thời trả giá đất với mức giá đảm bảo mua được quyền sử dụng đất (giá trúng đấu giá đất).

Kết quả điều tra (Bảng 1) cho thấy có 21 yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá đất ở và được phân thành 6 nhóm yếu tố (Nhóm yếu tố thị trường QSDĐ; Nhóm yếu tố thửa đất; Nhóm yếu tố pháp luật về đấu giá QSDĐ; Nhóm yếu tố tài chính về đấu giá QSDĐ; Nhóm yếu tố tổ chức thực hiện đấu giá QSDĐ; Nhóm yếu tố sau trúng đấu giá QSDĐO).

Bước 2, điều tra ngẫu nhiên đối tượng trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở. Số lượng mẫu điều tra được xác định dựa theo yêu cầu của phân tích nhân tố khám phá (Exploratory Factor Analysis - EFA) và hồi quy đa biến với ít nhất 5 quan sát cho 1 biến đo lường (Hoàng Trọng & Chu Nguyễn Mộng Ngọc, 2005). Do vậy, với 21 biến đo lường thuộc 6 nhóm yếu tố ảnh hưởng, số mẫu là 105.

Đối với phân tích hồi quy đa biến thì cỡ mẫu tối thiểu cần đạt được là  $50 + 8p$  ( $p$  là số biến -  $p = 6$ ) (Tabachnick & Fidell, 1996) nên số mẫu điều tra tối thiểu là 98. Để đảm bảo cả yêu cầu về phân tích nhân tố khám phá và phân tích hồi quy đa biến, nghiên cứu điều tra 105 mẫu.

Nội dung điều tra chính tại bước 2 bao gồm thông tin về đối tượng trả lời điều tra, đánh giá mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá trúng đấu giá đất ở đã được ghi trong phiếu điều tra. Mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất được phân thành 05 mức (*rất ảnh hưởng, ảnh hưởng, bình thường, ít ảnh hưởng, không ảnh hưởng*) với điểm đánh giá tương ứng là 5, 4, 3, 2, 1 (Likert, 1932).

#### 2.4. Xử lý, phân tích, đánh giá

Số liệu thu thập được từ điều tra các đối tượng trúng đấu giá QSDĐO được xử lý, phân tích bằng phần mềm SPSS 20.0. Độ tin cậy của thang đo được kiểm định thông qua hệ số Cronbach's Alpha. Số liệu đảm bảo độ tin cậy khi hệ số Cronbach's Alpha nằm trong khoảng [0,6-0,95] (Hair & cs., 1998), hệ số tương quan biến tổng  $>0,3$  (Hair & cs., 1998). Phân tích nhân tố khám phá (EFA) được sử dụng để rút

gọn nhiều biến đo lường thành một tập hợp các biến (nhân tố) để chúng có ý nghĩa hơn nhưng vẫn chứa đựng hầu hết các thông tin của tập biến ban đầu (Hair & cs, 1998). EFA được đánh giá thông qua hệ số thích hợp KMO, kiểm định Bartlett, hệ số Eigenvalues, tổng phương sai giải thích và hệ số tải. Các biến chỉ được chấp nhận khi KMO nằm trong khoảng [0,5-1] và các trọng số tải của chính nó ở nhân tố khác nhỏ hơn 0,35 (Igarria & cs., 1995) hoặc khoảng cách giữa hai trọng số tải (Factor loading) cùng 1 biến ở 2 nhân tố khác nhau lớn hơn 0,3. Theo Hair & cs. (1998), với cỡ mẫu khoảng 100 thì nên chọn trọng số tải lớn hơn 0,55 nên với lượng mẫu điều tra 105, trong nghiên cứu này chọn trọng số tải được chọn là lớn hơn 0,55. Bên cạnh đó, thang đo chỉ được chấp nhận khi tổng phương sai giải thích (Total variance explained) lớn hơn 50%; hệ số Bartlett's với mức ý nghĩa Sig. nhỏ hơn 0,05 để đảm bảo các yếu tố có mối tương quan với nhau; hệ số Eigenvalue có giá trị từ 1 để đảm bảo các nhóm nhân tố có sự khác biệt. Đồng thời, nghiên cứu sử dụng mô hình hồi quy tuyến tính đa biến để xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá trúng đấu giá QSDĐO tại thành phố Hạ Long. Mô hình có dạng sau:

**Bảng 1. Các nhóm yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá QSDĐO ở tại thành phố Hạ Long**

Các nhóm yếu tố	Các nhóm yếu tố
1. Nhóm yếu tố thị trường quyền sử dụng đất ở (TT) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cung quyền sử dụng đất ở (TT1)</li> <li>- Cầu quyền sử dụng đất ở (TT2)</li> <li>- Dự báo diễn biến của thị trường QSDĐO (TT3)</li> </ul>	4. Nhóm yếu tố tài chính về đấu giá QSDĐO (TC) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phí hồ sơ đấu giá QSDĐO (TC1)</li> <li>- Phí tham gia đấu giá QSDĐO (TC2)</li> <li>- Giá khởi bán đấu giá QSDĐO (TC3)</li> <li>- Khoản tiền đặt trước (TC4)</li> </ul>
2. Nhóm yếu tố thửa đất (TD) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí thửa đất đấu giá (TD1)</li> <li>- Diện tích thửa đất đấu giá (TD2)</li> <li>- Hình thể thửa đất (TD3)</li> <li>- Hướng thửa đất</li> </ul>	5. Nhóm yếu tố thực hiện đấu giá QSDĐO (TH) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông tin dự án bán đấu giá QSDĐO (TH1)</li> <li>- Bán và nhận hồ sơ tham gia đấu giá QSDĐO (TH2)</li> <li>- Tính chuyên nghiệp của đấu giá viên (TH3)</li> <li>- Ý thức chấp hành quy chế đấu giá QSDĐO của người tham gia đấu giá (TH4)</li> </ul>
3. Nhóm yếu tố pháp luật về đấu giá QSDĐO (PL) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quy chế bán đấu giá QSDĐO (PL1)</li> <li>- Phổ biến quy chế bán đấu giá QSDĐO (PL2)</li> <li>- Mức độ hiểu biết của người dân về quy chế bán đấu giá QSDĐO (PL3)</li> </ul>	6. Nhóm yếu tố sau trúng đấu giá QSDĐO (YK) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thủ tục hành chính sau trúng đấu giá (YK1)</li> <li>- Bàn giao đất tại thực địa (YK2)</li> <li>- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (YK3)</li> </ul>

**Bảng 2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long giai đoạn 2016-2018**

Tiêu chí đánh giá	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Tổng
Số dự án	dự án	6	13	8	27
Số thửa đất	thửa	41	158	57	256
Diện tích trúng đấu giá	m <sup>2</sup>	4410,1	9802,3	7814,5	22026,9
Số phiên đấu giá	phiên	7	15	9	31
Số người tham gia	người	118	403	196	717
Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa đất ở	người	2,88	2,55	3,44	2,80
Số người trúng đấu giá	người	41	153	47	241
Số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở	tỷ đồng	36,108	82,205	101,111	321,803
Số tiền thực thu được từ đấu giá đất ở	tỷ đồng	40,441	110,178	143,552	294,171
Hệ số chênh lệch giữa số tiền thực thu và số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở	lần	1,12	1,34	1,42	1,27
Giá đất ở trung bình trúng đấu giá	tr.đ/m <sup>2</sup>	9,17	11,24	18,37	18,56

$$Y = \beta_1*TT + \beta_2*TD + \beta_3*PL + \beta_4*TC + \beta_5*TH + \beta_6*YK + \beta_0$$

Trong đó:

Y: Biến phụ thuộc thể hiện giá trúng đấu giá QSDĐ;

$\beta_1; \beta_2; \beta_3; \beta_4; \beta_5; \beta_6$ : Các hệ số hồi quy của các biến tương ứng là thị trường, thửa đất, pháp luật, tài chính, thực hiện, yếu tố sau trúng đấu giá QSDĐO;

$\beta_0$ : Hằng số;

TT, TD, PL, TC, TH, YK: Các biến độc lập, tương ứng là các yếu tố: thị trường, thửa đất, pháp luật, tài chính, thực hiện, yếu tố sau trúng đấu giá QSDĐO.

### 3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

#### 3.1. Khái quát về thành phố Hạ Long

Thành phố Hạ Long là trung tâm chính trị, hành chính, văn hóa, kinh tế của tỉnh Quảng Ninh. Tổng dân số toàn thành phố Hạ Long năm 2018 là 236.972 người, trong đó, lao động làm việc trong các ngành kinh tế là 139.690 người và bình quân mỗi năm tăng khoảng trên 5000 lao động. Năm 2018, khu vực kinh tế nông nghiệp và thủy sản đạt 422 tỷ đồng, tăng 12,4% so với năm 2016, giá trị tăng thêm đạt 216,4 tỷ đồng. Khu vực kinh tế công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp đạt 48.492 tỷ đồng tăng 11,9% so với năm 2016, giá trị tăng thêm đạt 14.257 tỷ đồng. Khu vực

kinh tế thương mại, du lịch đạt 21.522 tỷ đồng, tăng 13,8% so với năm 2016, giá trị tăng thêm đạt 15.560 tỷ đồng. Thành phố Hạ Long có tổng diện tích tự nhiên 27.195 ha, trong đó, đất nông nghiệp chiếm 9.858,64 ha, đất phi nông nghiệp chiếm 14.283,94 ha, đất chưa sử dụng chiếm 3.367,17 ha. Nhu cầu về đất ở có xu hướng tăng trong giai đoạn 2016-2018 với khoảng 9.500 m<sup>2</sup> năm 2018 (UBND thành phố Hạ Long, 2019). Đây là một trong những yếu tố tác động làm tăng giá đất ở nói chung và giá trúng đấu giá đất ở nói riêng trên địa bàn thành phố Hạ Long.

#### 3.2. Kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ở tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh giai đoạn 2016-2018

Trong giai đoạn 2016-2018, tại thành phố Hạ Long đã có 27 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở với tổng số 256 thửa đất, trong đó năm 2017 đã thực hiện đấu giá nhiều thửa đất nhất với 158 thửa đất và lớn hơn tổng số thửa đất đấu giá của cả năm 2016 và 2018 do số lượng dự án năm 2017 là lớn nhất (13 dự án). Về số phiên đấu giá đất, mỗi dự án tổ chức một phiên đấu giá, trừ một số dự án phải tổ chức đến hai phiên đấu giá do đấu giá lần đầu không thành công. Cụ thể, năm 2016 và năm 2018, mỗi năm có 01 dự án phải đấu giá hai phiên; năm 2017 có 02 dự án phải đấu giá hai phiên (Bảng 2) do số người tham gia đấu giá không đủ theo quy định. Hình thức đấu giá đất là hình thức bỏ phiếu kín

một lần duy nhất trong phiên đấu giá cho tất cả các thửa đất được bán đấu giá và một người có thể tham gia đấu giá nhiều thửa đất.

Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa đất ở trong giai đoạn nghiên cứu lớn nhất trong năm 2018 với trung bình 3,44 người/thửa đất do trong năm này thị trường khá sôi động, cầu về đất ở tăng hơn năm 2016, 2017. Điều này là một trong những yếu tố làm cho giá đất ở trung bình trúng đấu giá cao hơn các năm trước, đặc biệt cao hơn 7,13 tr.đ/m<sup>2</sup> so với năm 2017. Ngoài ra, năm 2018, hệ số chênh lệch giữa số tiền thực thu và số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở lớn nhất (1,42 lần). Chính vì vậy, mặc dù 2018 chỉ có 8 dự án với 57 thửa đất bán đấu giá, ít hơn năm 2017 cả về số dự án và số thửa

đất bán đấu giá nhưng số tiền thực thu từ đấu giá đất ở cao hơn 33,374 tỷ đồng.

### 3.3. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở

#### 3.3.1. Phân tích độ tin cậy của thang đo và phân tích nhân tố khám phá

Kết quả đánh giá độ tin cậy của thang đo thông qua hệ số Cronbach's Alpha đối với 6 nhóm yếu tố cho thấy, hệ số Cronbach's Alpha dao động trong khoảng từ 0,754-0,827, hệ số tương quan biến tổng lớn hơn 0,3 (Bảng 3). Như vậy, thang đo sử dụng cho đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá có độ tin cậy và phù hợp cho các phân tích tiếp theo.

**Bảng 3. Kết quả phân tích độ tin cậy của thang đo**

Ký hiệu	Yếu tố và biến đo lường	Tương quan biến tổng
	1. Yếu tố thị trường quyền sử dụng đất ở (TT- Alpha = 0,827)	
TT1	Cung quyền sử dụng đất ở	0,798
TT2	Cầu quyền sử dụng đất ở	0,736
TT3	Dự báo diễn biến của thị trường QSDĐƠ	0,748
	2. Nhóm yếu tố thửa đất (TD - Alpha = 0,754)	
TD1	Vị trí thửa đất đấu giá	0,684
TD2	Diện tích thửa đất đấu giá	0,636
TD3	Hình thể thửa đất	0,731
TD4	Hướng thửa đất	0,727
	3. Nhóm yếu tố pháp luật về đấu giá QSDĐƠ (PL - Alpha = 0,764)	
PL1	Quy chế bán đấu giá QSDĐƠ	0,712
PL2	Phổ biến quy chế bán đấu giá QSDĐƠ	0,622
PL3	Mức độ hiểu biết của người dân về quy chế bán đấu giá QSDĐƠ	0,714
	4. Nhóm yếu tố tài chính về đấu giá QSDĐƠ (TC - Alpha = 0,820)	
TC1	Phí hồ sơ đấu giá QSDĐƠ	0,763
TC2	Phí tham gia đấu giá QSDĐƠ	0,804
TC3	Giá khởi bán đấu giá QSDĐƠ	0,770
TC4	Khoản tiền đặt trước	0,756
	5. Nhóm yếu tố thực hiện đấu giá QSDĐƠ (TH - Alpha = 0,797)	
TH1	Thông tin dự án bán đấu giá QSDĐƠ	0,759
TH2	Bán và nhận hồ sơ tham gia đấu giá QSDĐƠ	0,756
TH3	Tính chuyên nghiệp của đấu giá viên	0,712
TH4	Ý thức chấp hành quy chế đấu giá QSDĐƠ của người tham gia đấu giá	0,757
	6. Nhóm yếu tố sau trúng đấu giá QSDĐƠ (YK - Alpha = 0,767)	
YK1	Thủ tục hành chính sau trúng đấu giá	0,691
YK2	Bàn giao đất tại thực địa	0,685
YK3	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	0,687

**Bảng 4. Kết quả kiểm định KMO và Bartlett's Test**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy		0,727
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	1.797.467
	df	190
	Sig.	0,000

**Bảng 5. Trọng số của ma trận xoay**

Biến đo lường	Nhóm yếu tố ảnh hưởng					
	1	2	3	4	5	6
TC4	0,834					
TC3	0,795					
TC1	0,730					
TC2	0,718					
TH3		0,831				
TH2		0,791				
TH1		0,689				
TH4		0,680				
TD2			0,828			
TD1			0,776			
TD3			0,707			
TD4			0,673			
TT2				0,883		
TT3				0,863		
TT1				0,813		
YK2					0,825	
YK1					0,817	
YK3					0,806	
PL3						0,791
PL1						0,763
PL2						0,686

Kiểm định tính thích hợp của EFA được thực hiện thông qua hệ số thích hợp KMO. Kết quả nghiên cứu đã xác định KMO = 0,727 và thỏa mãn điều kiện  $0,5 < KMO < 1$ , nên phân tích nhân tố khám phá là thích hợp với dữ liệu thực tế. Bên cạnh đó, kết quả kiểm định Bartlett cho giá trị Sig. bằng 0,00 và nhỏ hơn 0,05 (Bảng 4). Điều này chứng tỏ các biến đo lường có tương quan tuyến tính với yếu tố đại diện. Hệ số nhân tố tải của các thành phần lớn hơn 0,60 (Bảng 5), nên phân tích EFA có ý nghĩa thực tiễn, các biến độc lập đảm bảo độ chính xác đưa vào mô hình phân tích hồi quy xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá trúng đấu giá QSDĐO tại địa bàn nghiên cứu.

### **3.3.2. Phân tích hồi quy đa biến xác định mức độ ảnh hưởng của các yếu tố đến giá trúng đấu giá QSDĐO**

Kết quả phân tích hồi quy đa biến tại bảng 6 cho thấy, hệ số Sig. bằng 0,00 nhỏ hơn mức ý nghĩa  $\alpha = 1\%$  nên mô hình hồi quy có ý nghĩa, các biến độc lập có ảnh hưởng đến biến phụ thuộc Y. Giá trị  $R^2$  hiệu chỉnh bằng 0,845 cho thấy các biến độc lập đưa vào chạy hồi quy ảnh hưởng đến 84,5% sự thay đổi của biến phụ thuộc (giá trúng đấu giá QSDĐO), còn lại 15,5% là do các biến ngoài mô hình và sai số ngẫu nhiên. Bên cạnh đó, hệ số Durbin Watson có giá trị 1,906, nằm trong khoảng từ 1,5 đến 2,5, nên không có hiện tượng tự tương quan chuỗi bậc

nhất xảy ra. Độ phóng đại phương sai (VIF) của tất cả các biến đưa vào mô hình đều nhỏ hơn 2 nên mô hình nghiên cứu không có hiện tượng đa cộng tuyến. Ngoài ra, các biến đưa vào nghiên cứu đều có ý nghĩa thống kê (Sig. bằng 0 và nhỏ hơn 0,05). Từ hệ số hồi quy chuẩn hóa, xác định được phương trình hồi quy có dạng sau:

$$Y = 0,567TC + 0,621TD + 0,512TH + 0,779TT + 0,479YK + 0,336PL - 2,543$$

Tỷ lệ ảnh hưởng của các nhóm yếu tố đến giá trúng đấu giá QSDĐ tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh (Bảng 6).

Kết quả tại bảng 6 cho thấy, các yếu tố đưa vào mô hình nghiên cứu đều có ảnh hưởng đến đến giá trúng đấu giá QSDĐ tại thành phố Hạ Long với tỷ lệ ảnh hưởng khác nhau. Nhóm yếu tố thị trường ảnh hưởng lớn nhất với tỷ lệ 19,98%, tiếp theo là yếu tố thửa đất với tỷ lệ 15,93%, yếu tố tài chính với tỷ lệ 14,55%, yếu tố thực hiện với tỷ lệ 13,13%, yếu tố sau đấu giá đất với tỷ lệ 12,29% và ảnh hưởng nhỏ nhất là yếu tố pháp luật với tỷ lệ 8,62%. Có thể thấy, giá trúng đấu giá đất ở trên địa bàn thành phố chịu ảnh hưởng lớn nhất của cung cầu về đất ở, cụ thể là cầu về đất ở có xu hướng tăng trong giai đoạn nghiên cứu và kết quả này cũng trùng với kết quả nghiên cứu của Kagel & Levin (1986), Chow & cs. (2011). Yếu tố pháp luật ảnh hưởng nhỏ nhất đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất do quy chế bán đấu giá đất rõ ràng, công tác phổ biến quy chế bán đấu giá đất tốt,

mức độ nắm bắt quy chế bán đấu giá đất của các đối tượng tham gia đấu giá đất tốt theo đánh giá của đại đa số người trả lời phỏng vấn mặc dù còn có một số người cho rằng, công tác phổ biến quy chế đấu giá chưa tốt nên họ thực hiện chưa đúng quy định và phải làm lại hồ sơ tham gia đấu giá đất.

### 3.4. Giải pháp hoàn thiện đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hạ Long,

Để đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn thành phố Hạ Long được hoàn thiện hơn và đóng góp nhiều hơn cho ngân sách của thành phố Hạ Long nói riêng và của tỉnh Quảng Ninh nói chung cần thực hiện một số giải pháp theo thứ tự ưu tiên, căn cứ vào mức độ ảnh hưởng đến giá trúng đấu giá đất ở của các yếu tố đã chỉ ra tại bảng 6. Cụ thể như sau:

- Cần xác định giá khởi điểm bán đấu giá đất ở đảm bảo ngang bằng với giá thị trường dựa trên các nghiên cứu về cung cầu của thị trường quyền sử dụng đất ở gần với thời điểm bán đấu giá đất cũng như đánh giá tiềm năng phát triển của thị trường quyền sử dụng đất ở nói riêng, thị trường bất động sản nói chung. Đối với các thửa đất có tiềm năng phát triển về giá trị quyền sử dụng đất thì có thể định giá khởi điểm cao hơn giá đất ở thị trường với mức độ hợp lý.

**Bảng 6. Kết quả phân tích hồi quy tuyến tính**

Nhóm yếu tố	Hệ số hồi quy chuẩn hóa	t	Thống kê đa cộng tuyến		Tỷ lệ ảnh hưởng (%)	Thứ tự ảnh hưởng
			Sai số (Sig.)	VIF		
Hằng số	-2,543					
TC	0,567	4,438	0	1,385	14,55	3
TD	0,621	5,248	0	1,537	15,93	2
TH	0,512	5,532	0	1,347	13,13	4
TT	0,779	5,432	0	1,427	19,98	1
YK	0,479	4,543	0	1,635	12,29	5
PL	0,336	4,241	0	1,468	8,62	6
Sig. F = 0,000						
Hệ số R <sup>2</sup> = 0,856						
Hệ số R <sup>2</sup> hiệu chỉnh = 0,845						
Durbin-Watson = 1,906						

- Nên xác định giá khởi điểm bán đấu giá của từng thửa đất căn cứ vào diện tích, vị trí, kích thước, hình thể, hướng... không nên chỉ phân biệt thửa đất ở có hai mặt tiền và thửa đất có một mặt tiền trong cùng một dự án bán đấu giá đất như hiện nay vì yếu tố thửa đất có ảnh hưởng lớn thứ hai đến giá trúng đấu giá đất ở trên địa bàn nghiên cứu.

- Về các nghĩa vụ tài chính liên quan đến tham gia đấu giá đất cần xem xét áp dụng tỷ lệ phần trăm tính tiền đặt trước phù hợp cho từng dự án nhằm thu hút nhiều người tham gia đấu giá hơn, không nên áp dụng cứng nhắc tỷ lệ cố định cao nhất theo quy định của Nhà nước là 20%. Các dự án có những thửa đất có tiềm năng phát triển, vị trí đẹp, thuận lợi về giao thông thì áp dụng tỷ lệ phần trăm tối đa, còn những thửa khác thì nên áp dụng tỷ lệ phần trăm thấp hơn. Bên cạnh đó, không nên quy định trả lại tiền đặt trước trong thời hạn 3 ngày làm việc như hiện nay mà nên thực hiện trả lại ngay tiền đặt trước cho đối tượng không trúng đấu giá sau phiên đấu giá bằng hình thức chuyển khoản hoặc bằng tiền mặt để giảm bớt số lãi phải trả cho đối tượng vay tiền tham gia đấu giá nhằm thu hút thêm người tham gia đấu giá.

- Về thực hiện bán đấu giá đất, ngoài hình thức công bố tại đơn vị tổ chức bán đấu giá và trên mạng Internet như hiện nay cần đa dạng hơn hình thức thông báo về các dự án bán đấu giá đất trên địa bàn thành phố như thông báo trên đài truyền thanh của các phường, xã hay đưa vào mục thông tin quảng cáo của Đài truyền hình, truyền thanh của tỉnh Quảng Ninh để nhiều người biết hơn và có thể giới thiệu cho các người khác biết về các dự án sẽ đấu giá. Về việc mua hồ sơ tham gia đấu giá thì ngoài mua trực tiếp tại tổ chức bán đấu giá nên cho phép người dân tải hồ sơ trên mạng và điền các thông tin cần thiết cũng như chuẩn bị đầy đủ các văn bản khác theo quy định để nộp trực tiếp hoặc thông qua bưu điện hoặc đăng ký tham gia đấu giá đất trực tuyến.

- Về thời gian thực hiện các thủ tục sau đấu giá đất, cần quy định, đơn vị bán đấu giá đất phải nộp hồ sơ trúng đấu giá trong thời hạn cụ

thể (nên quy định không quá 3 ngày kể từ khi kết thúc đấu giá đất) và cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đất đúng trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ (hiện nay chưa có quy định này). Bên cạnh đó, cơ quan tài nguyên và môi trường cần tổ chức bàn giao đất tại thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định (trong thời hạn 5 ngày làm việc) sau khi các đối tượng trúng đấu giá đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và các thủ tục khác theo quy định, tránh tình trạng bàn giao đất vượt thời hạn quy định như tại một số dự án. Điều này tạo điều kiện cho người trúng đấu giá đất nhận quyền sử dụng đất sớm nhận được đất đáp ứng nhu cầu sử dụng cũng như nhu cầu kinh doanh quyền sử dụng đất.

- Mặc dù yếu tố pháp luật ảnh hưởng nhỏ nhất đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhưng để công tác đấu giá đất được hoàn thiện hơn, tránh tình trạng người tham gia đấu giá không nắm bắt đầy đủ, chính xác quy chế đấu giá đất và phải làm lại hồ sơ do thiếu thông tin cần kê khai hay giấy tờ cần có trong hồ sơ, cần hướng dẫn cụ thể hơn về nội dung hồ sơ, cách điền thông tin trong phiếu tham gia đấu giá, yêu cầu về mặt pháp lý của các văn bản kèm theo cho các đối tượng tham gia, nhất là những người tham gia lần đầu và khi có những thay đổi về quy chế đấu giá để những người đã tham gia biết và thực hiện.

#### 4. KẾT LUẬN

Trong giai đoạn 2016-2018, tại thành phố Hạ Long đã có 27 dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở với tổng số 256 thửa đất, trong đó năm 2017 đã thực hiện đấu giá nhiều thửa đất nhất với 158 thửa đất và lớn hơn tổng số thửa đất đấu giá của cả năm 2016, năm 2018 do số lượng dự án năm 2017 lớn nhất (13 dự án). Số người trung bình tham gia đấu giá một thửa đất ở trong giai đoạn nghiên cứu lớn nhất trong năm 2018 với trung bình 3,44 người/thửa đất. Hệ số chênh lệch giữa số tiền thực thu và số tiền ước tính thu được từ đấu giá đất ở tăng trong giai đoạn nghiên cứu từ 1,12 lên 1,42. Giá đất ở



trúng đấu giá cũng tăng từ 9,17 tr.đ/m<sup>2</sup> lên 18,37 tr.đ/m<sup>2</sup>. Kết quả điều tra 105 người trúng đấu giá cho thấy, yếu tố thị trường quyền sử dụng đất có ảnh hưởng lớn nhất (19,98%), tiếp theo là yếu tố thửa đất, yếu tố tài chính, yếu tố thực hiện đấu giá, yếu tố khác tương ứng với tỷ lệ ảnh hưởng 15,93%; 14,55%; 13,13%; 12,29%, yếu tố pháp luật có ảnh hưởng nhỏ nhất (8,62%). Các yếu tố này ảnh hưởng thuận chiều đến giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Để đấu giá đất ở được hoàn thiện hơn trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, cần thực hiện đồng bộ các giải pháp về xác định giá khởi điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất ở; xác định nghĩa vụ tài chính khi tham gia đấu giá phù hợp; đa dạng hóa hình thức thông báo về bán đấu giá đất và bán, nộp hồ sơ tham gia đấu giá đất; rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục sau khi trúng đấu giá đất; hoàn thiện công tác phổ biến quy chế đấu giá đất.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Hoàng Trọng Chu & Nguyễn Mộng Ngọc (2008). Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS. Nhà xuất bản Hồng Đức. Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hồ Thị Lam Trà, Nguyễn Thị Ngọc & Phan Thị Thanh Huyền (2016). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định giai đoạn 2011-2015. Tạp chí Khoa học Đất. 48: 96-102.
- Lê Ngọc Phương Quý & Nguyễn Phúc Khoa (2015). Thực trạng công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại một số dự án trên địa bàn thành phố Huế. Tạp chí Khoa học Đại học Huế. 13(112).
- Lê Chiêu Tâm & Huỳnh Văn Chương (2012). Đánh giá hiệu quả công tác đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn huyện Anh Sơn, tỉnh Bình Định. Tạp chí Khoa học Đất. 40: 34-43.
- Phan Thị Thanh Huyền, Phan Đình Bình & Nguyễn Lê Thực Anh (2015). Đánh giá công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Đại học Thái Nguyên. 143(13/2): 105-119.
- Phạm Phương Nam, Trương Đình Tú, Bùi Nguyên Hạnh & Ngô Thị Hà (2012). Nghiên cứu công tác bán đấu giá quyền sử dụng đất tại thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Tạp chí Khoa học Đất. 40: 110-113.
- UBND thành phố Hạ Long (2019). Báo tình hình phát triển kinh tế-xã hội năm 2018, kế hoạch năm 2019 trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Vũ Thị Thu Hương (2015). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Uông Bí, tỉnh Quảng Ninh. Tạp chí Khoa học và Công nghệ Lâm nghiệp. 1: 125-132.
- Allen M.T. & Swisher J. (2000). An Analysis of the Price Formation Process at a HUD Auction. Journal of Real Estate Research. 20(3): 279-298.
- Chow Y.L., Hafalir I. & Yavas A. (2011). Auction Versus Negotiated Sales: Evidence From Real Estate Sales, Working Paper. pp. 1-49.
- Hair Jr.J.F., Anderson R.E., Tatham R.L. & Black W.C. (1998). Multivariate Data Analysis (5<sup>th</sup> ed.). New York: Macmillan Publishing Company.
- Harris M. & Raviv A. (1981). A Theory of Monopoly Pricing with Demand Uncertainty. American Economic Review. 71: 347-65.
- Igbaria M., Livari J. & Maragahh H. (1995). Why do individuals use computer technology? A finish case study. Information and Management. 29: 227-238.
- Kagel J. & Levin D. (1986). The winner's curse and public information in common value auctions. American Economic Review. 76: 894-920.
- Likert R.A. (1932). A technique for measurements attitudes. Archives of Psychology. 140(55).
- Mayer C.J. (1998). Assessing the performance of real estate auctions. Real Estate Economics. 26(1): 41-46.
- Ong S.E., Lusht K. & Mak C.Y. (2005). Factors Influencing Auction Outcomes: Bidder Turnout, Auction Houses and Market Conditions. Journal of Real Estate Research. 27(2): 177-191.
- Tabachnick B.G. & Fidell L.S. (1996). Using Multivariate Statistics.