

# GIẢI NOBEL KINH TẾ NĂM 2020 VÀ KHẢ NĂNG VẬN DỤNG VÀO ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TẠI VIỆT NAM

● PHẠM NGỌC HƯƠNG QUỲNH

## TÓM TẮT:

Bài viết này tìm hiểu giải thưởng Nobel Kinh tế năm 2020, chỉ ra những ích lợi mà hình thức đấu giá đa phiên mang lại cho các bên tham gia đấu giá và cho toàn xã hội. Từ đó, đề xuất áp dụng những ý tưởng và bài học từ hình thức đấu giá mới này để thay đổi các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay, nhằm cải thiện và hài hòa phúc lợi cho cả Nhà nước và các bên tham gia đấu giá.

**Từ khóa:** Giải Nobel Kinh tế năm 2020, đấu giá quyền sử dụng đất, quản trị đất đai, cải cách hành chính công.

## 1. Đặt vấn đề

Giải Nobel Kinh tế năm 2020 ghi nhận và vinh danh 2 nhà kinh tế học là Paul Milgrom và Robert Wilson vì đã có những cống hiến về lý thuyết đấu giá và các hình thức đấu giá mới. Về mặt thực tiễn, lý thuyết đấu giá này có ý nghĩa to lớn đối với xã hội, giúp cho hoạt động đấu giá hiệu quả hơn, mang lại lợi ích cho cả người bán, người mua và người nộp thuế trên khắp thế giới. Về mặt học thuật, lý thuyết đấu giá này còn mang lại những đóng góp cho nhiều lĩnh vực liên quan khác, như: lý thuyết trò chơi, lý thuyết định giá,... Ở Việt Nam, cho đến nay, đấu giá mới chỉ được áp dụng trong phạm vi hẹp, với hình thức đơn giản, mà phổ biến nhất là đấu giá quyền sử dụng đất (chiếm hơn 90% tổng số các cuộc đấu giá tại Việt Nam). Bài viết này tìm hiểu ý tưởng về hình thức đấu giá mới của Giải Nobel Kinh tế năm 2020, rút ra những bài học kinh nghiệm đối với công tác đấu giá quyền sử dụng đất

tại Việt Nam, nhằm đảm bảo và hài hòa lợi ích cho tất cả các bên liên quan.

## 2. Cơ sở lý thuyết từ Giải Nobel Kinh tế năm 2020

### 2.1. Lý thuyết về hình thức đấu giá mới

Các tác giả Milgrom và Wilson đã thiết kế và sáng tạo ra hình thức đấu giá mới - có khả năng ứng dụng cao trong thực tế và đem lại lợi ích lớn cho cả xã hội - gọi là Đấu giá đa phiên đồng thời (Simultaneous Multiple Round Auction - SMRA). Với những quan sát từ thực tiễn về “giá trị chung”, “giá trị cá nhân” và hành vi của các bên tham gia cuộc đấu giá, các tác giả nhận thấy giá trị của 1 vật tại phiên đấu giá này có thể phụ thuộc vào giá trị vật cùng loại ở nơi khác hoặc ở tương lai (Royal Swedish Academy of Sciences 2020). Vì vậy, các tác giả đã tìm cách thiết kế một đấu giá phù hợp, cho phép các phiên đấu giá ở những địa điểm khác nhau diễn ra đồng thời với mức giá khởi điểm thấp

và cho phép các bên tham gia đấu giá đều có thể quan sát hành vi đấu giá của nhau, giảm bớt đi tính không chắc chắn của thông tin. Với hình thức đấu giá này, cả người mua, người bán, các doanh nghiệp tham gia đấu giá đều có thể quan sát và hưởng mức giá phù hợp nhất (Royal Swedish Academy of Sciences, 2020).

Thông qua hình thức đấu giá mới cho thấy, trong đấu giá, người trúng thầu không hẳn là người mua tốt nhất và giá trúng thầu không hẳn là giá bán cao nhất hay giá mua thấp nhất. Milgrom và Wilson đã kết hợp chặt chẽ giữa lý thuyết và thực tiễn để trả lời 2 câu hỏi cơ bản nhất trong kinh tế học: ai là người xứng đáng nhất nhận được món hàng, với mức giá phải chăng nào? Vì vậy, một cuộc đấu giá tốt phải tạo ra được cơ chế chia sẻ thông tin và cơ chế chia sẻ lợi ích giữa các bên tham gia, từ đó, kết quả của cuộc đấu giá có thể đem lại lợi ích cho bên bán, bên mua, người nộp thuế và Chính phủ.

Như vậy, ý tưởng cốt lõi được tạo ra của hình thức đấu giá đa phiên đồng thời chính là cơ chế chia sẻ thông tin và cơ chế chia sẻ lợi ích giữa các bên tham gia đấu giá để tất cả đều được hưởng lợi ích tối ưu, sẽ được phân tích rõ hơn ở nội dung bài viết dưới đây.

## **2.2. Cơ chế chia sẻ thông tin giữa các bên tham gia đấu giá**

Paul Milgrom và Robert Wilson đã kết hợp vai trò của thông tin và hệ thống khuyến khích để hoàn thiện các cơ chế đấu giá khác nhau nhằm giải quyết vấn đề “thông tin bất đối xứng” trong đấu giá (Milgrom, 2018). Theo các tác giả, kết quả đấu giá có thể bị tác động rất nhiều bởi thông tin. Thông tin về giá trị chung của vật đấu giá thường không rõ và không chắc chắn. Mỗi người tham gia sẽ có sở thích khác nhau, lượng thông tin khác nhau và toan tính khác nhau. Khi bước vào cuộc đấu giá, người mua quan sát, giải mã tín hiệu từ mức giá nêu của những người khác và ra quyết định cho mức giá của mình. Mỗi người đấu giá chỉ biết chút ít thông tin giá trị món hàng. Đôi khi họ có thể chia sẻ thông tin với nhau trong quá trình đấu giá, thậm chí có thể thỏa thuận mọi điều với nhau đằng sau mỗi cuộc đấu giá. Hình thức đấu giá đa phiên đồng thời đã thành công trong việc tạo cơ chế chia sẻ thông tin giữa các bên tham gia và

chính việc chia sẻ thông tin này đã giải quyết được “lời nguyền của người chiến thắng”, đem lại lợi ích cho tất cả những người tham gia đấu giá (Royal Swedish Academy of Sciences, 2020).

## **2.3. Cơ chế chia sẻ lợi ích giữa các bên tham gia đấu giá**

Hình thức đấu giá đa phiên đồng thời của Milgrom và Wilson còn tạo ra cơ chế chia sẻ lợi ích giữa các bên liên quan khác nhau trong cuộc đấu giá nhằm đạt kết quả phúc lợi tối ưu cho tất cả các bên. Nó là kết quả của sự kết hợp của nhiều lý thuyết gần với đấu giá, như “lý thuyết thương lượng song phương”, “lý thuyết định giá lợi ích”, “lý thuyết đối sánh”, “lý thuyết trò chơi”. Chẳng hạn như, trong thương lượng song phương, việc phân tích hành vi đặt giá thầu trong các thiết lập đấu giá cụ thể đã được mở rộng sang việc phân tích các cơ chế chung hơn cho thương mại (Klemperer, 2002). Bằng cách này, những hiểu biết sâu sắc từ lý thuyết đấu giá đã giúp thống nhất việc phân tích các tổ chức giao dịch khác nhau. Ví dụ, vấn đề xác định giá khởi điểm tối ưu trong đấu giá một đối tượng hóa ra tương tự như việc tìm kiếm cơ chế giao dịch tối ưu cho người bán trong trường hợp chỉ có một người mua. Ngoài ra, các kết quả tốt nhất có thể đạt được trong thương lượng song phương giữa các bên cá nhân có liên quan chặt chẽ đến kết quả cân bằng của đấu giá kép, trong đó cả người mua và người bán đều nộp hồ sơ dự thầu (Ausubel, 2004). Hình thức đấu giá đa phiên đồng thời của Milgrom và Wilson giúp cho việc thương lượng diễn ra thuận lợi hơn, trên cơ sở đem lại được lợi ích cho tất cả các bên tham gia. Hay, mô hình đấu giá đa phiên đồng thời đã chứng minh mức độ phù hợp thực nghiệm của lý thuyết trò chơi trong các tình huống mà những người tham gia, chiến lược và kết quả dễ dàng được xác định rõ ràng (Milgrom, 2018). Bởi vì thông qua cách đấu giá này, có thể làm rõ những điều cốt yếu tác động đến quyết định của những người tham gia như sở thích, thông tin, hiểu biết của họ, từ đó dẫn đến hành động có thể tối ưu lợi ích của họ. Như vậy, việc ứng dụng thành công lý thuyết thương lượng, định giá, lý thuyết đối sánh, lý thuyết trò chơi đã giúp tạo nên cơ chế chia sẻ lợi ích hiệu quả giữa các bên tham gia đấu giá.

**4. Phương pháp và thiết kế nghiên cứu**

Phương pháp nghiên cứu trong bài viết này chủ yếu là định tính. Cách tiếp cận này là phù hợp để xem xét, phân tích, đánh giá và tổng hợp các vấn đề lý thuyết và cả thực tiễn. Tài liệu được chọn từ các tạp chí, sách và các tài liệu khác, nhằm phân tích nội dung của Giải thưởng Nobel Kinh tế năm 2020. Từ đó, giúp phân tích và tổng hợp các lý thuyết, ý tưởng về đấu giá và thiết kế đấu giá. Bên cạnh đó, các chính sách, khung khổ, chỉ thị và quy định về đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam cũng được thu thập từ Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp và những cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Ngoài ra, các nghiên

giá quyền sử dụng đất như: Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất, Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đấu giá tài sản năm 2017.

Tính đến tháng 6/2021, cả nước có 726 tổ chức đấu giá và hơn 2.150 đấu giá viên. Các Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản tại các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tiếp tục được đổi mới cơ cấu tổ chức và hoạt động đáp ứng yêu cầu của tình hình mới.

**Bảng 1. Công tác đấu giá ở Việt Nam giai đoạn 2017 - 2019**

Năm	Số lượng các cuộc đấu giá	Tổng giá khởi điểm (tỷ đồng)	Tổng giá trị bán (tỷ đồng)	Giá trị đem lại cho người có tài sản, ngân sách nhà nước (tỷ đồng)	Nộp thuế cho ngân sách nhà nước (tỷ đồng)
1/2017-12/2019	86.607	194.755	233.053	38.185	100

*Nguồn: Bộ Tư pháp (năm 2020)*

cứu và báo cáo có liên quan khác từ các tổ chức hoạt động liên quan đến đất đai cũng được xem xét, tổng hợp và giải thích. Điều này giúp nhìn rõ bối cảnh để hiểu được đặc điểm của đấu giá quyền sử dụng đất ở Việt Nam.

Dựa trên sự phân tích và tổng hợp các tài liệu trên, bài viết phân tích và giải thích cách áp dụng các ý tưởng từ lý thuyết đấu giá của giải thưởng Nobel Kinh tế năm 2020 để mô tả và phân tích khuôn khổ đấu giá quyền sử dụng đất nhằm chỉ ra những hạn chế trong việc đảm bảo và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan. Kết quả tổng hợp sơ bộ của bài viết này đã được thảo luận, trao đổi và hỏi ý kiến từ các chuyên gia, nhà nghiên cứu và các tổ chức khác. Kết luận và gợi ý được đưa ra bằng cách xem xét, áp dụng các ý tưởng từ lý thuyết đấu giá của giải thưởng Nobel Kinh tế năm 2020 để thay đổi hình thức đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tối ưu và hài hòa lợi ích cho các bên liên quan.

**5. Số liệu về đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam hiện nay**

Thời gian qua, Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản làm cơ sở pháp lý để thực hiện việc đấu

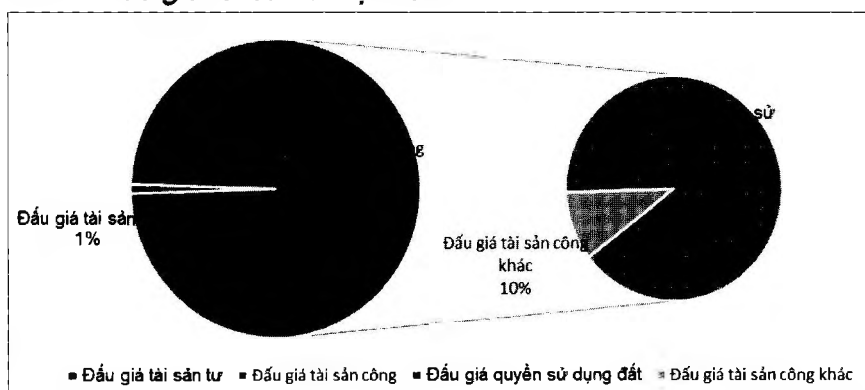
Số liệu thống kê tại Bảng 1 cho thấy, từ tháng 1/2017 đến tháng 12/2019, các tổ chức đấu giá tài sản đã tổ chức 86.607 cuộc đấu giá thành công với tổng giá khởi điểm hơn 194.755 tỷ đồng, tổng giá trị bán thành hơn 233.053 tỷ đồng, đem lại cho người có tài sản, ngân sách nhà nước hơn 38.185 tỷ đồng, nộp thuế cho ngân sách nhà nước gần 100 tỷ đồng.

Hình 1 cho thấy, trong số các tài sản công bắt buộc phải thực hiện đấu giá tài sản, có tới 90% là đấu giá quyền sử dụng đất. Tài sản thuộc sở hữu của cá nhân, tổ chức được đưa ra bán thông qua đấu giá chưa đến 50 cuộc, chiếm 0,06% số cuộc đấu giá tài sản bắt buộc.

**6. Một số vấn đề bất cập trong đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam**

Đầu tiên phải kể đến là việc công khai thông tin tổ chức đấu giá, thông tin các lô đất đấu giá chưa được thực hiện tốt. Các quy định hiện nay yêu cầu phải đăng thông tin lên trang điện tử chuyên ngành, tuy nhiên đến nay, chưa có trang thông tin điện tử chuyên ngành chung cho cả nước (Nguyễn Thanh Trà 2018). Hơn nữa, việc tìm kiếm thông tin đấu giá cụ thể trên một trang thông tin điện tử chung

Hình 1: Đấu giá tài sản ở Việt Nam



Nguồn: Bộ Tư pháp (năm 2020)

cho cả nước là không dễ đối với nhiều người dân nên trang thông tin này nếu hoạt động thì tính khả thi chưa chắc đã cao. Bên cạnh đó, việc đăng thông tin lên các phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương hoặc địa phương hiện nay đang rất lớn với lượng báo chí đồ sộ. Vì vậy, người tham gia đấu giá cũng không dễ dàng tiếp cận được. Còn việc niêm yết thông tin tại trụ sở UBND xã nơi có đất được đấu giá cũng rất khó khăn cho những người dân ở các địa bàn khác tìm hiểu thông tin.

Bên cạnh đó, việc đăng ký đấu giá quyền sử dụng đất cũng có những bất cập. Theo quy định hiện nay, cá nhân tổ chức tham gia đấu giá nộp hồ sơ và tiền đặt trước cho tổ chức bán đấu giá tài sản, tổ chức bán đấu giá tài sản bán hồ sơ đấu giá, tiếp nhận hồ sơ đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 2 ngày (Nguyễn Tân Thịnh, 2012). Mặc dù đã có quy định, tuy nhiên sẽ rất khó khăn cho cơ quan chức năng trong việc giám sát việc trực tiếp nhận hồ sơ của Tổ chức bán đấu giá tài sản và thực tế đã xảy ra tiêu cực.

Thêm vào đó, hiện nay việc thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất chưa có đầu mối chung để tập trung xử lý, đây cũng chính là kẽ hở pháp lý, dẫn đến nguy cơ trục lợi. Chẳng hạn như công tác định giá hiện nay do Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính cùng thực hiện. Nếu không được thực hiện dưới một cơ chế kiểm soát, giám sát minh bạch, chặt chẽ, sẽ có nguy cơ bị thao túng bởi những người có thế lực và có khả năng, điều kiện tác động đến ý chí của người có thẩm quyền. Việc giám sát tổ chức đấu giá cũng còn chưa được thực

hiện tốt. Theo quy định thì UBND cấp có thẩm quyền sẽ thành lập Tổ giám sát tổ chức đấu giá, tuy nhiên đây là một vấn đề mới, phụ thuộc rất nhiều vào trình độ, năng lực, trách nhiệm và con người. Việc tổ chức đấu giá ngay tại trụ sở của cơ quan đấu giá hoặc địa điểm do cơ quan tổ chức đấu giá ấn định rất khó giám sát, thiếu phương tiện

thiết bị phục vụ việc giám sát, khó khăn cho người có thẩm quyền kiểm tra trách nhiệm của Tổ giám sát, phát hiện tiêu cực.

Cùng với đó, vẫn còn hạn chế trong công tác xác định giá khởi điểm của tài sản đấu giá, giá đất được định giá chưa sát với giá đất trên thị trường. Trên thực tế, đất sau khi được đấu giá sẽ được đem bán trên thị trường với giá cao hơn nhiều giá đất được xác định trong cuộc đấu giá. Từ đó, dẫn đến tình trạng có những người không có nhu cầu vẫn tham gia đấu giá để đầu cơ, trục lợi (Nguyễn Ngọc Điện, 2013).

Ngoài ra, việc ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đấu giá tài sản nói chung và đấu giá đất nói riêng cũng còn hạn chế. Vì vậy, công tác đấu giá phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của các chủ thể tham gia đấu giá. Hơn nữa, đội ngũ làm công tác thanh tra trong lĩnh vực đấu giá tài sản còn ít, có nơi chỉ có ít cán bộ nhưng phải xử lý nhiều mảng phức tạp, nhạy cảm; trong khi đó công tác và kỹ năng thanh tra còn yếu và thiếu, chưa phát hiện và xử lý hết được các sai phạm xảy ra.

### 7. Gợi ý từ Giải Nobel Kinh tế năm 2020 đối với thay đổi hình thức đấu giá tại Việt Nam

Lý thuyết đấu giá của các tác giả Paul Milgrom và Robert Wilson cho thấy nếu thiết kế đấu giá phù hợp hoặc thực hiện đấu giá đa phiên đồng thời thì cả người mua bán, các doanh nghiệp tham gia đấu giá đều có thể quan sát được và hưởng một mức giá phù hợp nhất. Một số ý nghĩa rút ra từ lý thuyết này là: (i) Thông tin đầy đủ và minh bạch đóng vai trò quan trọng trong đấu giá; (ii) Hình thức đấu giá phù hợp, bao gồm, xác định thời điểm đấu giá, xác định

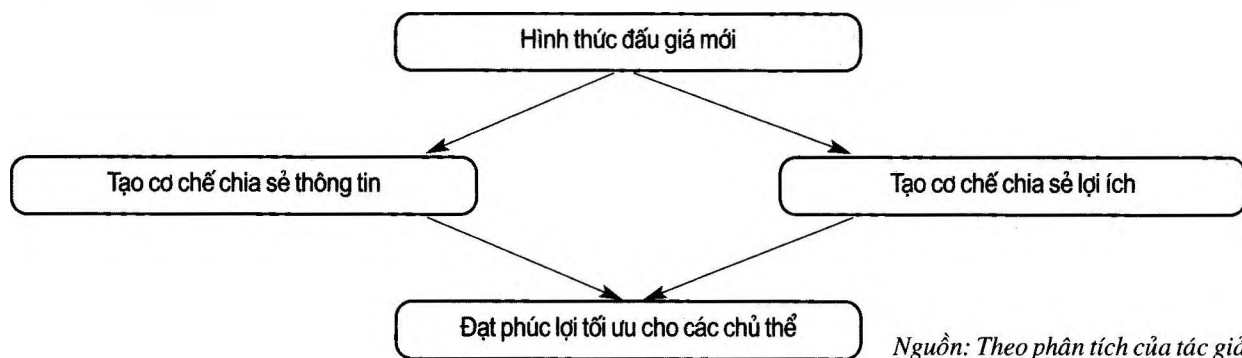
cách thức trả giá, xác định giá khởi điểm là rất cần thiết; (iii) Cuộc đấu giá tốt tạo tối ưu hóa phúc lợi cho các chủ thể tham gia.

Từ những ý tưởng này, yêu cầu cần thiết là phải xây dựng được hình thức đấu giá phù hợp có thể tạo cơ chế chia sẻ thông tin và cơ chế chia sẻ lợi ích, nhằm đạt phúc lợi tối ưu cho các chủ thể trong công tác đấu giá. Đây là bài học gợi ý cho việc thay đổi chính sách về đấu giá tại Việt Nam nhằm tạo sự minh bạch và tối ưu các lợi ích. (Hình 2)

tương từ giải thưởng Nobel Kinh tế năm 2020 có thể áp dụng vào Việt Nam trong việc tạo ra cơ chế chia sẻ thông tin và chia sẻ lợi ích giữa các chủ thể tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nhằm tối đa hóa lợi ích của các bên tham gia.

Kết quả nghiên cứu của bài viết có thể là gợi mở cho những nghiên cứu tiếp theo về xem xét và phân tích các quy định trong đấu giá quyền sử dụng đất tại Việt Nam, đề xuất những thay đổi trong tương lai để tạo ra cơ chế chia sẻ thông tin và chia sẻ lợi

**Hình 2: Gợi ý từ Giải Nobel Kinh tế năm 2020 đối với công tác đấu giá tại Việt Nam**



**6. Kết luận**

Bài viết tìm hiểu lý thuyết mới từ giải Nobel Kinh tế năm 2020 của 2 tác giả Paul Milgrom và Robert Wilson trong việc thiết kế hình thức đấu giá mới. Bên cạnh đó, bài viết đi sâu phân tích những bất cập còn tồn tại trong công tác đấu giá quyền sử dụng tại Việt Nam hiện nay. Từ đó, bài viết chỉ ra ý

ích giữa các chủ thể tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Một số quy định cần xem xét có thể là thời điểm đấu giá, tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá, xác định giá khởi điểm. Ngoài ra, việc ứng dụng công nghệ thông tin, cải thiện cổng thông tin điện tử và đấu giá trực tuyến cũng cần được quan tâm và hỗ trợ ■

**TÀI LIỆU THAM KHẢO:**

1. Nguyễn Đình Bồng (2006). *Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*. Đề tài NCKH cấp Nhà nước, Bộ Tài nguyên và Môi trường.
2. Nguyễn Ngọc Điện (2013). *Đấu giá quyền sử dụng đất và kiến nghị cụ thể đối với dự thảo sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai*. *Tạp chí Nghiên cứu Lập pháp*, 14(246).
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. Nguyễn Thanh Trà, Phạm Ngô Hiếu (2018). *Hiệu quả của công tác đấu giá quyền sử dụng đất qua một số dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội*. *Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Nông nghiệp*, Số 4 và 5/2018.
5. Đặng Hùng Võ, Đào Trung Chính, Nguyễn Thanh Trà (2013). *Đánh giá thực tiễn triển khai công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật*. *Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Nông nghiệp*, số 3, 328-336.

6. Ausubel, L. M (2004). An efficient ascending bid auction for multiple objects. *American Economic Review*, 1452-1475.
7. Klemperer, P. D (2002). What really matters in auction design. *Journal of Economic Perspectives*, 169-189.
8. Milgrom, P. and Mollner, J (2018). Equilibrium selection in auctions and high stakes games. *Econometrica*, 219-261.
9. The Royal Swedish Academy of Sciences. (2020). *Improvements to auction theory and inventions of new auction formats*. Stockholm, Sweden: The Committee for the Prize in Economic Sciences in Memory of Alfred Nobel.
10. The Royal Swedish Academy of Sciences. (2020). *The quest for the perfect auction - The prize in economic sciences*. Stockholm, Sweden: The Committee for the Prize in Economic Sciences in Memory of Alfred Nobel.

**Ngày nhận bài: 3/7/2021**

**Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 23/7/2021**

**Ngày chấp nhận đăng bài: 10/8/2021**

*Thông tin tác giả:*

**TS. PHẠM NGỌC HƯƠNG QUỲNH**

**Trường Đại học Kinh tế, Đại học Quốc gia Hà Nội**

## **THE NOBEL PRIZE 2020 IN ECONOMIC SCIENCES AND ITS APPLICABILITY TO THE AUCTION OF LAND USE RIGHTS IN VIETNAM**

● **Ph.D PHAM NGOC HUONG QUYNH**  
VNU University of Economics & Business  
Vietnam National University, Hanoi

### **ABSTRACT:**

This paper introduces the Nobel Prize 2020 in Economic Sciences and presents the benefits of multi-session auctions for bidders and society. This paper also introduces lessons learned and proposes the implementation of this new auction format in order to improve the effectiveness of current regulations on land use right auction in Vietnam. This paper is expected to enhance and harmonize the benefits of the State and parties participating in auctions.

**Keywords:** the Nobel Prize 2020 in Economic Sciences, auction of land use rights, land governance, public administration reform.