

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 117/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2021

“V/v Một số nhận xét và đề xuất sau các phiên đấu giá 04 lô đất thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm thành phố Hồ Chí Minh”

**Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Ủy ban thành phố Hồ Chí Minh đã chỉ đạo các Sở, ngành và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (*trực thuộc Sở Tư pháp*) tổ chức đấu giá công khai 04 lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 10/12/2021 với khoảng 21 doanh nghiệp bất động sản trong nước và nước ngoài tham gia đấu giá.

Đây là cuộc đấu giá các lô đất có giá trị lớn nhất cho đến thời điểm hiện nay với giá trúng đấu giá lên đến **37.346 tỷ đồng gấp 7,09 lần** giá khởi điểm đấu giá, mà nếu các nhà đầu tư nộp đủ số tiền trúng đấu giá thì sẽ bổ sung thêm **nguồn thu 37.346 tỷ đồng cho ngân sách thành phố** để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng đô thị, hạ tầng xã hội **phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng** và để **hoàn trả lại** chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư mà thành phố đã thực hiện trước đây.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, cần xem xét thấu đáo mặt được, mặt tích cực; mặt chưa được, hạn chế (*nếu có*) và đánh giá các tác động đến thị trường bất động sản, môi trường đầu tư của thành phố Hồ Chí Minh trong việc thu hút các nhà đầu tư nước ngoài là “*sếu đầu đàn*” để thực hiện mục tiêu xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm trở thành “*Trung tâm tài chính quốc tế và khu vực*”; đồng thời đề xuất các giải pháp để hoạt động **đấu giá quyền sử dụng đất** trở thành một phương thức **phổ biến** để lựa chọn nhà đầu tư để đảm bảo tính **minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh** và **phòng ngừa tiêu cực** trong hoạt động đấu giá (*nếu có*).

Do vậy, Hiệp hội rất hoan nghênh **Thủ tướng Chính phủ** vừa có **Công điện số 1767/CP-CP** ngày 21/12/2021 đã chỉ đạo rất kịp thời như sau:

“*Vừa qua, nhiều địa phương đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đạt kết quả, góp phần bổ sung nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương. Tuy nhiên, một số trường hợp **giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm** (có trường hợp **cao bất thường**) đang thu hút sự quan tâm rất lớn của dư luận xã hội, có thể **tạo ra hiệu ứng** đối với phát triển kinh tế - xã hội và thị trường nhà ở, bất động sản.*

Để công tác quản lý đất đai, bất động sản, nhà ở trong thời gian tới **hiệu quả, phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật**, Thủ tướng Chính phủ có ý kiến chỉ đạo như sau:

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất** trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá để gây nhiễu loạn thị trường, trục lợi.

Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ: Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương **khẩn trương rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất** đối với những trường hợp có **biểu hiện bất thường**, xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, kịp thời **phát hiện các bất cập trong quy định pháp luật** để tham mưu, đề

xuất cấp thẩm quyền **sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, không để xảy ra trục lợi**, đồng thời xử lý nghiêm hành vi **lợi dụng đấu giá gây nhiễu loạn** thị trường.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nghiên cứu, **đánh giá cụ thể các tác động** của kết quả đấu giá quyền sử dụng đất vừa qua, nhất là các trường hợp **có kết quả đấu giá cao bất thường, gấp nhiều lần giá khởi điểm** đến mặt bằng giá đất, nhà ở, đến thị trường (cung, cầu) nhà ở, bất động sản; **đề xuất các giải pháp** để hạn chế các tác động tiêu cực (nếu có), báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ đạo **rà soát** các tổ chức tín dụng **cho các nhà đầu tư vay tiền tham gia đấu giá đất** đảm bảo đúng quy định của pháp luật, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm quy định về cho vay vốn tín dụng.

Bộ Công an chỉ đạo công an các địa phương tăng cường **nắm tình hình**, kịp thời **phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm** các hành vi vi phạm quy định pháp luật trong việc đấu giá quyền sử dụng đất./.”

(Nguồn: Chinhphu.vn thứ ba 21/12/2021 16:10)

Trên cơ sở nghiên cứu bước đầu, Hiệp hội xin được có ý kiến nhận xét và đề xuất sau: các phiên đấu giá 04 lô đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, như sau:

**1/- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của 04 lô đất; Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá và đơn vị trúng đấu giá:**

**1.1)- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của 04 lô đất theo Quyết định số 1015/QĐ -BQL ngày 22/10/2019 của Ban Quản lý đầu tư, xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm:**

| - Số lô đất<br>- Diện tích lô đất            | - Số tầng cao (khối đế + khối tháp)<br>- Số tầng hầm | Hệ số sử dụng đất  | Mật độ xây dựng:<br>- Khối đế<br>- Khối tháp | Tổng diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> ) |                               |                                        |                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
|                                              |                                                      |                    |                                              | Tổng diện tích sàn xây dựng                   | Diện tích sàn hữu dụng tối đa | - Diện tích sàn nhà ở<br>- Số căn hộ   | Diện tích sàn thương mại |
| <b>Lô 3.5</b><br><b>6.446m<sup>2</sup></b>   | 10 = 4+6<br>1 tầng hầm                               | <b>2.31</b>        | 75,08%<br>69,17%                             | 15.000m <sup>2</sup>                          | 12.000m <sup>2</sup>          | 11.400m <sup>2</sup><br><b>76 căn</b>  | 600m <sup>2</sup>        |
| <b>Lô 3.8</b><br><b>8.561m<sup>2</sup></b>   | 14 = 4+10<br>1 tầng hầm                              | <b>2.92</b>        | 72,05%<br>54,55%                             | 25.000m <sup>2</sup>                          | 20.000m <sup>2</sup>          | 20.000m <sup>2</sup><br><b>113 căn</b> | 00m <sup>2</sup>         |
| <b>Lô 3.9</b><br><b>5.009m<sup>2</sup></b>   | 14 = 4+10<br>1 tầng hầm                              | <b><u>3.99</u></b> | 77,13%<br>70,82%                             | 20.000m <sup>2</sup>                          | 16.000m <sup>2</sup>          | 15.200m <sup>2</sup><br><b>101 căn</b> | 800m <sup>2</sup>        |
| <b>Lô 3.12</b><br><b>10.060m<sup>2</sup></b> | 29 = 4+25<br>2 tầng hầm                              | <b><u>8.95</u></b> | 69,98%<br>44,98%                             | 90.000m <sup>2</sup>                          | <b>72.000m<sup>2</sup></b>    | 68.400m <sup>2</sup><br><b>570 căn</b> | 3.600m <sup>2</sup>      |

**1.2)- Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá và đơn vị trúng đấu giá:**

| Số lô đất        | Giá khởi điểm        | Giá trúng đấu giá<br>So với giá khởi điểm           | Đơn giá đất<br>trúng đấu giá<br>tính theo m <sup>2</sup> | Đơn vị trúng đấu giá                                   |
|------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Lô 3.5           | 578 tỷ đồng          | 3.820 tỷ đồng<br><u>gấp 6,6 lần</u>                 | 592 triệu<br>đồng/m <sup>2</sup>                         | Công ty Cổ phần Dream Republic                         |
| Lô 3.8           | 1.018 tỷ đồng        | 4.000 tỷ đồng<br><u>gấp 3,9 lần</u>                 | 467 triệu<br>đồng/m <sup>2</sup>                         | Công ty Cổ phần Sheen Mega                             |
| Lô 3.9           | 728 tỷ đồng          | 5.026 tỷ đồng<br><u>gấp 6,9 lần</u>                 | <u>1,003 tỷ</u><br>đồng/m <sup>2</sup>                   | Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Bình Minh |
| Lô 3.12          | 2.942 tỷ đồng        | 24.500 tỷ đồng<br><u>gấp 8,3 lần</u>                | <u>2,43 tỷ</u><br>đồng/m <sup>2</sup>                    | Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt         |
| <b>Tổng cộng</b> | <b>5.266 tỷ đồng</b> | <b>37.346 tỷ đồng</b><br><b><u>gấp 7,09 lần</u></b> |                                                          |                                                        |

**2/- Đánh giá các phiên đấu giá 04 lô đất:**

Điểm e khoản 1 Điều 41 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định **đấu giá viên “phát số cho người tham gia đấu giá”**, nên mỗi nhà đầu tư tham gia đấu giá đều có **“số”** riêng.

**2.1)- Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.5:**

**a. Diễn biến phiên đấu giá Lô 3.5:**

- Lô 3.5 có diện tích **6.446m<sup>2</sup>**; giá khởi điểm **578 tỷ đồng**; bước giá 6-10 tỷ đồng; giá trúng đấu giá **3.820 tỷ đồng gấp 6,6 lần** giá khởi điểm; đơn vị trúng đấu giá là **Công ty Cổ phần Dream Republic**.

- Trong giai đoạn đầu của phiên đấu giá đã có **13 nhà đầu tư (số 1; 2; 5; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 14; 17; 20; 21) trả giá** với giá đầu tiên là 600 tỷ đồng và **sau 129 lần trả giá** thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Đến lần **trả giá** thứ 35 với mức giá **1.750 tỷ đồng** thì đã có **11 nhà đầu tư dừng lại, chỉ còn lại 02 nhà đầu tư là nhà đầu tư số 11 và nhà đầu tư số 17 tiếp tục trả giá thêm 94 lần** nữa thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

**b. Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.5:**

(1) Về “**hình thức thể hiện**” thì phiên đấu giá Lô 3.5 có sự “**so kè quyết liệt**” giữa nhà đầu tư số 11 và nhà đầu tư số 17.

(2) Tuy nhiên, qua nghiên cứu **xu thế trả giá** của **đa số (11/13)** nhà đầu tư tham gia phiên đấu giá này **chỉ đánh giá giá trị thị trường** của Lô 3.5 **trong tầm giá gấp đôi giá khởi điểm (khoảng trên dưới 1.200 tỷ đồng)** thì mới phù hợp và có tính khả thi để đầu tư kinh doanh dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

(3) Giá trúng đấu giá **3.820 tỷ đồng** với đơn giá **592 triệu đồng/m<sup>2</sup>** đất ở là **quá cao** và do toà nhà **chỉ cao 10 tầng** và **chỉ có 76 căn hộ** nên **cấu thành giá đất bình quân của mỗi căn hộ lên đến khoảng 47,16 tỷ đồng/căn**; cộng (+) với **chi phí đầu tư xây dựng** bình quân khoảng **2,3 tỷ đồng/căn (theo hồ sơ mời đấu giá thì tổng chi phí đầu tư của cả dự án khoảng 169 tỷ đồng, chưa bao gồm chi phí về đất, chi phí vốn, chưa tính thuế VAT và cũng**

chưa bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận kỳ vọng của chủ đầu tư thì chi phí đầu tư xây dựng); cộng (+) với **chi phí vốn (tạm tính** vay 70% tổng mức đầu tư với lãi suất 10%/năm trong 5 năm = 70% (3.820 tỷ + 169 tỷ) x 10%/năm x 5 năm = **1.396 tỷ đồng**); cộng (+) với **chi phí bán hàng** và **lợi nhuận kỳ vọng** của chủ đầu tư (dự đoán) vào khoảng 20% (khoảng **1.098 tỷ đồng**); thì tổng doanh thu bán hàng (chưa bao gồm VAT) “dự đoán” vào khoảng **6.483 tỷ đồng** mà dự án chỉ có 76 căn hộ và 600m<sup>2</sup> sàn thương mại (quy đổi diện tích sàn thương mại tương đương 5 căn hộ do diện tích bình quân căn hộ là 120 m<sup>2</sup> nên quy đổi thành 81 căn hộ trong dự án để tính bài toán đầu tư kinh doanh).

Với cách “tạm tính” trên đây, có thể “dự đoán” giá bán bình quân căn hộ của dự án này có thể lên đến **khoảng 80 tỷ đồng/căn (chưa bao gồm VAT)** với đơn giá có thể sẽ vào khoảng **trên dưới 666 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ (chưa bao gồm VAT)** thì đây **không phải là mức giá bán căn hộ cao cấp** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm **tại thời điểm này**, vì hiện nay các chủ đầu tư dự án nhà ở cao cấp tại đây đang bán căn hộ chỉ với giá khoảng **150-200 triệu đồng/m<sup>2</sup>**.

Với “dự đoán” giá bán vào khoảng **trên dưới 666 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ** thì có thể **cao hơn giá thị trường hiện nay từ 3,3 - 4,4 lần**.

## **2.2)- Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.8:**

### **a. Diễn biến phiên đấu giá Lô 3.8:**

- Lô 3.8 có diện tích **8.568 m<sup>2</sup>**; giá khởi điểm **1.018 tỷ đồng**; bước giá 11-20 tỷ đồng; giá trúng đấu giá **4.000 tỷ đồng gấp 3,9 lần** giá khởi điểm; đơn vị trúng đấu giá là Công ty Cổ phần Sheen Mega.

- Trong giai đoạn đầu của phiên đấu giá đã có **06 nhà đầu tư** (số 2; 3; 5; 6; 7; 8) trả giá với giá đầu tiên là 1.100 tỷ đồng và **sau 67 lần trả giá** thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Đến lần trả giá thứ 8 với mức giá **2.270 tỷ đồng** thì đã có **03 nhà đầu tư dừng lại, còn lại 03 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 6, nhà đầu tư số 7 và nhà đầu tư số 8; đến lần trả giá thứ 32 với mức giá **3.020 tỷ đồng** thì nhà đầu tư số 8 **dừng lại; chỉ còn lại 02 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 6 và nhà đầu tư số 7 **tiếp tục trả giá thêm 35 lần nữa** thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

### **b. Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.8:**

(1) Về “**hình thức thể hiện**” thì phiên đấu giá Lô 3.8 có sự “**so kè quyết liệt**” giữa nhà đầu tư số 6 và nhà đầu tư số 7.

(2) Tuy nhiên, qua nghiên cứu **xu thế trả giá** của 3/6 nhà đầu tư tham gia phiên đấu giá này (chiếm tỷ lệ 50% nhà đầu tư) **chỉ đánh giá giá trị thị trường** của Lô 3.8 **trong tầm giá gấp đôi giá khởi điểm** (khoảng trên dưới 2.250 tỷ đồng) thì mới phù hợp và mới có tính khả thi để đầu tư kinh doanh dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

(3) Giá trúng đấu giá **4.000 tỷ đồng** với đơn giá **467 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất** ở là rất cao, nên **cấu thành giá đất bình quân của mỗi căn hộ lên đến khoảng 35,39 tỷ đồng/căn**; cộng (+) với **chi phí đầu tư xây dựng** bình quân khoảng **2,4 tỷ đồng/căn** (theo hồ sơ mời đấu giá thì tổng chi phí đầu tư xây dựng của cả dự án khoảng **272 tỷ đồng**, chưa bao gồm chi phí về đất, chi phí vốn, chưa tính thuế VAT và cũng chưa bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận kỳ vọng của chủ đầu tư); cộng (+) với **chi phí vốn (tạm tính** vay 70% tổng mức đầu tư với lãi suất 10%/năm trong 5 năm = 70% (4.000 tỷ + 272 tỷ) x 10%/năm x 5 năm = **1.495 tỷ đồng**); cộng (+) với **chi phí bán hàng** và **lợi nhuận kỳ vọng** của chủ đầu tư (dự đoán) vào khoảng 20% (khoảng **1.153 tỷ đồng**) thì tổng doanh thu bán hàng (chưa bao gồm

VAT) “**dự đoán**” vào khoảng **6.920 tỷ đồng**, mà dự án chỉ có 113 căn hộ, **không** có sàn thương mại.

Với cách “*tạm tính*” trên đây, có thể “**dự đoán**” giá bán bình quân căn hộ của dự án này có thể lên đến **khoảng 61,2 tỷ đồng/căn (chưa bao gồm VAT)** với đơn giá có thể sẽ vào khoảng **trên dưới 510 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ (chưa bao gồm VAT)** thì đây **không phải là mức giá bán căn hộ cao cấp** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm **tại thời điểm này**, vì hiện nay các chủ đầu tư dự án nhà ở cao cấp tại đây đang bán căn hộ chỉ với giá khoảng **150-200 triệu đồng/m<sup>2</sup>**.

Với “**dự đoán**” giá bán vào khoảng **trên dưới 510 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ** thì có thể **cao hơn giá thị trường hiện nay từ 2,5 - 3,4 lần**.

### **2.3)- Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.9:**

#### **a. Diễn biến phiên đấu giá Lô 3.9:**

- Lô 3.9 có diện tích **5.009 m<sup>2</sup>**; giá khởi điểm **728 tỷ đồng**; bước giá 08-10 tỷ đồng; giá trúng đấu giá **5.026 tỷ đồng gấp 6,9 lần** giá khởi điểm; đơn vị trúng đấu giá là **Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Thương mại Bình Minh**.

- Trong giai đoạn đầu của phiên đấu giá đã có **09 nhà đầu tư (số 1; 3; 4; 6; 7; 9; 10; 12; 15)** trả giá với giá đầu tiên là 1.000 tỷ đồng và **sau 140 lần trả giá** thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Đến lần trả giá thứ 41 với mức giá **2.930 tỷ đồng** thì đã có **06 nhà đầu tư dừng lại, còn lại 03 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 9, nhà đầu tư số 3 và nhà đầu tư số 11; đến lần trả giá thứ 89 với mức giá **3.910 tỷ đồng** thì nhà đầu tư số 9 **dừng trả giá; chỉ còn lại 02 nhà đầu tư** là **nhà đầu tư số 3 và nhà đầu tư số 11 tiếp tục trả giá thêm 51 lần nữa** thì mới “**chốt giá**” và xác định nhà đầu tư trúng đấu giá.

#### **b. Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.9:**

(1) Về “*hình thức thể hiện*” thì phiên đấu giá Lô 3.9 có sự “**so kè quyết liệt**” giữa **02 nhà đầu tư** là **nhà đầu tư số 3 và nhà đầu tư số 11**.

(2) Tuy nhiên, qua nghiên cứu **xu thế trả giá** của **đa số (6/9) nhà đầu tư** tham gia phiên đấu giá này **chỉ đánh giá giá trị thị trường** của Lô 3.9 **trong tầm giá gấp 4 lần giá khởi điểm (khoảng trên dưới 2.920 tỷ đồng)** thì mới phù hợp và mới có tính khả thi để đầu tư kinh doanh dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

(3) Giá trúng đấu giá **5.026 tỷ đồng** với đơn giá **1,03 tỷ đồng/m<sup>2</sup> đất** ở là **quá cao**, nên **cấu thành giá đất bình quân của mỗi căn hộ lên đến khoảng 46,53 tỷ đồng/căn**; cộng (+) với **chi phí đầu tư xây dựng** bình quân khoảng **2 tỷ đồng/căn (theo hồ sơ mời đấu giá thì tổng chi phí đầu tư xây dựng của cả dự án khoảng 218 tỷ đồng, chưa bao gồm chi phí về đất, chi phí vốn, chưa tính thuế VAT và cũng chưa bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận kỳ vọng của chủ đầu tư)**; cộng (+) với **chi phí vốn (tạm tính** vay 70% tổng mức đầu tư với lãi suất 10%/năm trong 5 năm = 70% (5.026 tỷ + 218 tỷ) x 10%/năm x 5 năm = **1.835 tỷ đồng**); cộng (+) với **chi phí bán hàng và lợi nhuận kỳ vọng** của chủ đầu tư (**dự đoán**) vào khoảng 20% (khoảng **1.415 tỷ đồng**) thì tổng doanh thu bán hàng (**chưa bao gồm VAT**) “**dự đoán**” vào khoảng **8.494 tỷ đồng**, mà dự án chỉ có 101 căn hộ và 800 m<sup>2</sup> sàn thương mại (quy đổi diện tích sàn thương mại tương đương 7 căn hộ do diện tích bình quân căn hộ là 120 m<sup>2</sup> nên quy đổi thành 108 căn hộ trong dự án để tính bài toán đầu tư kinh doanh).

Với cách “*tạm tính*” trên đây, có thể “**dự đoán**” giá bán bình quân căn hộ của dự án này có thể lên đến **khoảng 78,6 tỷ đồng/căn (chưa bao gồm VAT)** với đơn giá có thể sẽ vào khoảng **trên dưới 640 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ (chưa bao gồm VAT)** thì đây **không phải là mức giá bán căn hộ cao cấp** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm **tại thời điểm này**, vì hiện nay

các chủ đầu tư dự án nhà ở cao cấp tại đây đang bán căn hộ chỉ với giá khoảng **150-200 triệu đồng/m<sup>2</sup>**.

Với “**dự đoán**” giá bán vào khoảng **trên dưới 640 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ thì có thể **cao hơn** giá thị trường hiện nay từ **3,2 - 4,3 lần**.

#### **2.4)- Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.12:**

##### **a. Diễn biến phiên đấu giá Lô 3.12:**

- Lô 3.12 có diện tích **10.060 m<sup>2</sup>**; giá khởi điểm **2.942 tỷ đồng**; là lô có diện tích **lớn nhất**; hệ số sử dụng đất cao nhất **cao nhất** lên đến **8.95**; **cao tầng nhất (29 tầng)**; **hiều căn hộ nhất (570 căn)**; có giá khởi điểm **cao nhất**; bước giá 30-50 tỷ đồng **lớn nhất** trong 04 lô đấu giá; giá trúng đấu giá **cao nhất** lên đến **24.500 tỷ đồng gấp 8,3 lần** giá khởi điểm; đơn vị trúng đấu giá là **Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi sao Việt (thành viên của Tập đoàn Tân Hoàng Minh)**.

- Trong giai đoạn đầu của phiên đấu giá đã có **08 nhà đầu tư (số 1; 4; 9; 10; 11; 12; 13; 15)** trả giá với giá đầu tiên là **3.000 tỷ đồng** và sau **70 lần trả giá** thì mới xác định được nhà đầu tư trúng đấu giá.

- Đến lần trả giá thứ 5 với mức giá **8.800 tỷ đồng** thì đã có **04 nhà đầu tư dừng lại, còn lại 04 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 4, nhà đầu tư số 11, nhà đầu tư số 12 và nhà đầu tư số 13 tiếp tục trả giá; đến lần trả giá thứ 30 với mức giá **13.200 tỷ đồng** thì nhà đầu tư số 11 **dừng trả giá; chỉ còn lại 03 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 4, nhà đầu tư số 12 và nhà đầu tư số 13 tiếp tục trả giá; đến lần trả giá thứ 49 với mức giá **18.050 tỷ đồng** thì nhà đầu tư số 4 **dừng trả giá và chỉ còn lại 02 nhà đầu tư** là nhà đầu tư số 12 và nhà đầu tư số 13 tiếp tục trả giá thêm 21 lần nữa thì mới “**chốt giá**” và xác định nhà đầu tư trúng đấu giá.

##### **b. Nhận xét phiên đấu giá Lô 3.12:**

(1) Về “**hình thức thể hiện**” thì phiên đấu giá Lô 3.12 có sự “**so kè quyết liệt**” giữa 02 nhà đầu tư số 12 và nhà đầu tư số 13.

(2) Tuy nhiên, qua nghiên cứu **xu thế trả giá** của 4/8 nhà đầu tư tham gia phiên đấu giá này (**chiếm tỷ lệ 50% nhà đầu tư**) **chỉ đánh giá giá trị thị trường** của Lô 3.12 trong tầm giá **gấp 2-3 lần giá khởi điểm (khoảng 6.000 - 8.800 tỷ đồng)** thì mới phù hợp và mới có tính khả thi để đầu tư kinh doanh dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

(3) Giá trúng đấu giá **24.500 tỷ đồng** với đơn giá **2,43 tỷ đồng/m<sup>2</sup> đất ở là quá cao, nên cấu thành giá đất bình quân của mỗi căn hộ lên đến khoảng 40,8 tỷ đồng/căn**; cộng (+) với **chi phí đầu tư xây dựng** bình quân khoảng **2,1 tỷ đồng/căn (theo hồ sơ mời đấu giá thì tổng chi phí đầu tư xây dựng của cả dự án khoảng 1.288 tỷ đồng, chưa bao gồm chi phí về đất, chi phí vốn, chưa tính thuế VAT và cũng chưa bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận kỳ vọng của chủ đầu tư)**; cộng (+) với **chi phí vốn (tạm tính** vay 70% tổng mức đầu tư với lãi suất 10%/năm trong 5 năm = 70% (24.500 tỷ + 1.288 tỷ) x 10%/năm x 5 năm = **9.025 tỷ đồng**); cộng (+) với **chi phí bán hàng và lợi nhuận kỳ vọng** của chủ đầu tư (**dự đoán**) vào khoảng 20% (khoảng **6.962 tỷ đồng**) thì tổng doanh thu bán hàng (**chưa bao gồm VAT**) “**dự đoán**” vào khoảng **41.775 tỷ đồng**, mà dự án chỉ có 570 căn hộ và 3.600 m<sup>2</sup> sàn thương mại (quy đổi diện tích sàn thương mại tương đương 30 căn hộ do diện tích bình quân căn hộ là 120 m<sup>2</sup> nên quy đổi thành 600 căn hộ trong dự án để tính bài toán đầu tư kinh doanh).

Với cách “**tạm tính**” trên đây, có thể “**dự đoán**” giá bán bình quân căn hộ của dự án này có thể lên đến **khoảng 69,6 tỷ đồng/căn (chưa bao gồm VAT)** với đơn giá có thể sẽ vào khoảng **trên dưới 580 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn căn hộ (chưa bao gồm VAT)** thì đây **không phải là mức giá bán căn hộ cao cấp** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm **tại thời điểm này**, vì hiện nay

các chủ đầu tư dự án nhà ở cao cấp tại đây đang bán căn hộ chỉ với giá khoảng **150-200 triệu đồng/m<sup>2</sup>**.

Với “**dự đoán**” giá bán vào khoảng **trên dưới 580 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ thì có thể **cao hơn** giá thị trường hiện nay từ **2,9 - 3,8 lần**.

**2.5)- Cơ cấu giá đất trúng đấu giá phân bổ theo căn hộ và “dự đoán” giá bán căn hộ và theo m<sup>2</sup> sàn (chưa bao gồm VAT):**

| Số lô đất Thủ Thiêm | Nhà đầu tư trúng đấu giá                               | Giá đất trúng đấu giá phân bổ theo:<br>- Căn hộ<br>- m <sup>2</sup> đất | Giá đất trúng đấu giá phân bổ theo:<br>- m <sup>2</sup> sàn xây dựng<br>- m <sup>2</sup> sàn căn hộ | Giá bán căn hộ chưa có VAT (dự đoán) | Đơn giá bán m <sup>2</sup> sàn căn hộ chưa có VAT (dự đoán) |
|---------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Lô 3-5              | Công ty Cổ phần Dream Republic                         | - 47,16 tỷ đồng/căn<br>- 592 triệu đồng/m <sup>2</sup>                  | - 254 triệu đồng/m <sup>2</sup><br>- 318 triệu đồng/m <sup>2</sup>                                  | 80 tỷ đồng/căn                       | 666 triệu đồng/m <sup>2</sup>                               |
| Lô 3-8              | Công ty Cổ phần Sheen Mega                             | - 35,39 tỷ đồng/căn<br>- 467 triệu đồng/m <sup>2</sup>                  | - 160 triệu đồng/m <sup>2</sup><br>- 200 triệu đồng/m <sup>2</sup>                                  | 61,2 tỷ đồng/căn                     | 510 triệu đồng/m <sup>2</sup>                               |
| Lô 3-9              | Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Bình Minh | - 46,53 tỷ đồng/căn<br>- <u>1,003 tỷ đồng/m<sup>2</sup></u>             | - 251 triệu đồng/m <sup>2</sup><br>- 314 triệu đồng/m <sup>2</sup>                                  | 78,6 tỷ đồng/căn                     | 640 triệu đồng/m <sup>2</sup>                               |
| Lô 3-12             | Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt         | - 40,80 tỷ đồng/căn<br>- <u>2,43 tỷ đồng/m<sup>2</sup></u>              | - 272 triệu đồng/m <sup>2</sup><br>- 340 triệu đồng/m <sup>2</sup>                                  | 69,6 tỷ đồng/căn                     | 580 triệu đồng/m <sup>2</sup>                               |

**2.6)- Bốn nhà đầu tư trúng đấu giá đều đã nộp “tiền đặt trước” có giá trị bằng 20% “giá khởi điểm đấu giá” trước khi tham gia đấu giá:**

1. Công ty Dream Republic (Lô 3.5) đã nộp “tiền đặt trước” **115,6 tỷ đồng**, nhưng giá trúng đấu giá lên đến **3.820 tỷ đồng gấp 33 lần** số “tiền đặt trước”.

2. Công ty Sheen Mega (Lô 3.8) đã nộp “tiền đặt trước” **203,6 tỷ đồng**, nhưng giá trúng đấu giá lên đến **4.000 tỷ đồng gấp 19,6 lần** số “tiền đặt trước”.

3. Công ty Bình Minh (Lô 3.9) đã nộp “tiền đặt trước” **145,6 tỷ đồng**, nhưng giá trúng đấu giá lên đến **5.026 tỷ đồng gấp 34,5 lần** số “tiền đặt trước”.

4. Công ty Ngôi Sao Việt (Lô 3.12) đã nộp “tiền đặt trước” **588,4 tỷ đồng**, nhưng giá trúng đấu giá lên đến **24.500 tỷ đồng gấp 41,6 lần** số “tiền đặt trước”.

**2.7)- Bốn nhà đầu tư trúng đấu giá đều đã ký Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá:**

Hiệp hội được biết vào ngày 17/12/2021, tất cả 04 công ty trúng đấu giá gồm Công ty Cổ phần Dream Republic, Công ty Cổ phần Sheen Mega, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển và Thương mại Bình Minh, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt **đã thực hiện ký Hợp đồng 03 bên** gồm Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên Môi trường, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp và Doanh nghiệp trúng đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 và theo các “Quy chế cuộc đấu giá tài sản” số 1178/TTĐG; số 1180/TTĐG; số 1182/TTĐG và số 1184/TTĐG ngày 19/11/2021 của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh.

**3/- Nhận xét tổng quát về 04 phiên đấu giá các lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Thủ Thiêm:**

**3.1)- “Tốc độ trả giá” rất nhanh và giá trị mỗi lần trả giá tiếp theo của một số nhà đầu tư có “bước giá” rất lớn:**

Do “tốc độ trả giá” rất nhanh và giá trị mỗi lần trả giá của một số nhà đầu tư có “bước giá” rất lớn, thậm chí có “bước giá” cách biệt lên đến **700 tỷ đồng** như lần trả giá cuối cùng của phiên đấu giá Lô 3.12, nên một số nhà đầu tư khác **không thể “chen vào” trả giá** được, bởi lẽ lần trả giá tiếp sau có giá trị quá cao, vượt ngoài tính toán của các nhà đầu tư này, nên **chỉ từ 06 đến 13** nhà đầu tư **đã trả giá** được trong mỗi phiên đấu giá mà thôi.

Ngay cả một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản **lớn** tham gia đấu giá **nhưng cũng “không kịp” trả giá** lần nào, trong lúc có Công ty **trúng đấu giá** chỉ là doanh nghiệp **tầm trung** hoặc **mới thành lập** được một vài năm, **thậm chí vừa mới thành lập**.

**3.2)- Các nhà đầu tư đánh giá rất cao giá trị 04 lô đất so với giá khởi điểm đấu giá:**

Các phiên đấu giá đã cho thấy các nhà đầu tư **đánh giá rất cao** giá trị của tất cả 04 lô đất đưa ra đấu giá so với “**giá khởi điểm đấu giá**” đã được định giá **thấp hơn rất nhiều** so với “**giá trúng đấu giá**” (03 lô đất 3.5; 3.9; 3.12 có giá trúng đấu giá lần lượt **gấp 6,6; gấp 6,9; gấp 8,3 lần** giá khởi điểm đấu giá; Lô 3.8 có giá trúng đấu **gấp 3,9 lần** giá khởi điểm).

Kết quả này đã cho thấy rõ mặt **hạn chế, “bất cập”** của các phương pháp xác định giá đất để định “**giá đất cụ thể**” để làm “**giá khởi điểm đấu giá**”, hoặc để tính “**tiền sử dụng đất**” theo quy định của pháp luật về đất đai.

**3.3)- “Hệ số sử dụng đất” quyết định hiệu quả kinh doanh là nhân tố quyết định giá đất trúng đấu giá “tối đa” đối với các lô đất có vị trí “đất vàng”:**

**a. “Hệ số sử dụng đất” là nhân tố quyết định giá đất trúng đấu giá “tối đa”:**

| Số lô đất | Diện tích                 | Hệ số sử dụng đất | Số tầng | Tổng diện tích sàn hữu dụng | Giá trúng đấu giá | Giá đất trúng đấu giá tính theo m <sup>2</sup> | Đơn vị trúng đấu giá |
|-----------|---------------------------|-------------------|---------|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Lô 3.5    | 6.446m <sup>2</sup>       | 2.31              | 10 tầng | 12.000m <sup>2</sup>        | 3.820 tỷ đồng     | 592 triệu đồng/m <sup>2</sup>                  | Cty Dream Republic   |
| Lô 3.8    | 8.561m <sup>2</sup>       | 2.92              | 14 tầng | 20.000m <sup>2</sup>        | 4.000 tỷ đồng     | 467 triệu đồng/m <sup>2</sup>                  | Cty Sheen Mega       |
| Lô 3.9    | <u>5.009m<sup>2</sup></u> | <u>3.99</u>       |         | 16.000m <sup>2</sup>        | 5.026 tỷ đồng     | <u>1,003 tỷ</u> đồng/m <sup>2</sup>            | Cty Bình Minh        |

|                    |                            |                    |                    |                                   |                           |                                              |                      |
|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
|                    |                            |                    | <b>14<br/>tầng</b> |                                   |                           |                                              |                      |
| <b>Lô<br/>3.12</b> | <b>10.060m<sup>2</sup></b> | <b><u>8.95</u></b> | <b>29<br/>tầng</b> | <b><u>72.000m<sup>2</sup></u></b> | <b>24.500<br/>tỷ đồng</b> | <b><u>2,43 tỷ</u><br/>đồng/m<sup>2</sup></b> | Cty Ngôi<br>Sao Việt |

**b. Nhận xét:**

(1) Lô 3.12 có diện tích **lớn nhất 10.060m<sup>2</sup>** đồng thời có **hệ số sử dụng đất cao nhất 8.95**, **cao tầng nhất 29 tầng**, có tổng diện tích sàn hữu dụng **lớn nhất 72.000m<sup>2</sup>** dẫn đến giá trúng đấu giá cũng cao nhất 24.500 tỷ đồng.

(2) Lô 3.9 tuy có diện tích **5.009m<sup>2</sup> nhỏ nhất** có trong 04 lô đất, **nhỏ hơn** diện tích của Lô 3.8 (8.561m<sup>2</sup>) và cả Lô 3.5 (6.446m<sup>2</sup>), nhưng nhờ có **hệ số sử dụng đất 3.99 lớn hơn** hệ số sử dụng đất của Lô 3.8 chỉ là 2.92 và Lô 3.5 chỉ là 2.31, dẫn đến giá trúng đấu giá của Lô 3.9 với 5.026 tỷ đồng cao hơn so với giá trúng đấu giá của Lô 3.8 chỉ là 4.000 tỷ đồng và Lô 3.5 là 3.820 tỷ đồng.

(3) Lô 3.8 có diện tích 8.561m<sup>2</sup> **lớn thứ 2** sau Lô 3.12 (10.060 m<sup>2</sup>), nhưng **đơn giá đất** trúng đấu giá của **Lô 3.8 chỉ đạt 467 triệu đồng/m<sup>2</sup> thấp nhất** trong 04 lô đất đấu giá, chỉ bằng 19,2% đơn giá đất Lô 3.12 và chỉ bằng 46,5% đơn giá đất Lô 3.9 mà nguyên nhân chủ yếu là do Lô 3.8 có **hệ số sử dụng đất thấp nhất** chỉ là 2.92.

Do vậy, đề nghị Thành phố xem xét có thể cho phép **điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng** một số lô đất còn lại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hướng **tăng hệ số sử dụng đất, chiều cao tối đa** của công trình vừa vẫn **phải đảm bảo tiêu chí cao cấp** của khu đô thị mới Thủ Thiêm, vừa làm tăng hiệu quả kinh doanh và giúp tăng giá trúng đấu giá góp phần tăng thêm nguồn thu bổ sung cho ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng.

**3.4)- Sự kỳ vọng rất cao của các nhà đầu tư vào thị trường bất động sản “tương lai” tại Khu đô thị Thủ Thiêm:**

Nếu nhà đầu tư trúng đấu giá **không nhằm “mục đích khác”** và **thực sự đầu tư dự án nhà ở thương mại cao cấp “hạng sang”** tại các Lô đất Thủ Thiêm thì có thể **đã quá kỳ vọng vào “thị trường tương lai”** trong 5-8 năm tiếp theo, khi mà Khu đô thị mới Thủ Thiêm sẽ được đầu tư xây dựng **đồng bộ hệ thống hạ tầng** đô thị, hạ tầng xã hội, thu hút được thêm nhiều nhà đầu tư lớn của thế giới và **trở thành “Trung tâm tài chính quốc tế và khu vực”**.

**3.5)- Giá trúng đấu giá quá cao dẫn đến “dự đoán” giá bán căn hộ của 04 Lô đất 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 trong 5-8 năm tới cũng có thể có giá rất cao và rất cách biệt so với giá bán căn hộ cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm thời điểm hiện tại:**

Theo cách tạm tính tại mục 2 của Văn bản này thì có thể **“dự đoán” giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ (chưa bao gồm thuế VAT) như sau:**

- **Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ Lô 3.5 có thể “dự đoán” vào khoảng trên dưới 666 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có thể cao hơn giá thị trường hiện nay từ 3,3 - 4,4 lần.**

- **Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ Lô 3.8 có thể “dự đoán” vào khoảng trên dưới 510 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có thể cao hơn giá thị trường hiện nay từ 2,5 - 3,4 lần.**

- **Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ Lô 3.9 có thể “dự đoán” vào khoảng trên dưới 640 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có thể cao hơn giá thị trường hiện nay từ 3,2 - 4,3 lần.**

- **Giá bán 1m<sup>2</sup> sàn căn hộ Lô 3.12 có thể “dự đoán” vào khoảng trên dưới 580 triệu đồng/m<sup>2</sup>, có thể cao hơn giá thị trường hiện nay từ 2,9 - 3,8 lần.**

Có sự **“trùng khớp”** là **đơn giá đất trúng đấu giá** cấu thành trong mỗi m<sup>2</sup> sàn căn hộ của cả 04 lô đất **đều nằm trong khoảng 200 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 340 triệu đồng/m<sup>2</sup>**, dẫn đến giá đất cấu thành trong mỗi m<sup>2</sup> sàn căn hộ cũng rất cao và giá bán căn hộ đều có thể nằm trong

vùng giá căn hộ “*siêu sang*”, như Lô 3.5 thì giá đất phân bổ theo m<sup>2</sup> sàn căn hộ là **318 triệu đồng/m<sup>2</sup>** dẫn đến “*dự đoán*” giá bán **cao nhất** có thể lên đến **666 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ; Lô 3.8 thì giá đất phân bổ theo m<sup>2</sup> sàn căn hộ là **200 triệu đồng/m<sup>2</sup>** dẫn đến “*dự đoán*” giá bán có thể lên đến **510 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ; Lô 3.9 thì giá đất phân bổ theo m<sup>2</sup> sàn căn hộ là **314 triệu đồng/m<sup>2</sup>** dẫn đến “*dự đoán*” giá bán có thể lên đến **640 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ; Lô 3.12 thì giá đất phân bổ theo m<sup>2</sup> sàn căn hộ là **340 triệu đồng/m<sup>2</sup>** dẫn đến “*dự đoán*” giá bán có thể lên đến **580 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ, trong lúc giá căn hộ cao cấp tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm **hiện nay** chỉ khoảng 150 - 200 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

#### 4/- Tác động tích cực của các cuộc đấu giá đất Lô 3.5; 3.8; 3.9; 3.12 Thủ Thiêm:

(1) Các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên đây được thực hiện **công khai** và đã có **nhiều nhà đầu tư** trong nước, nước ngoài tham gia.

(2) Các nhà đầu tư rất mong muốn được **tham gia đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất để **có ngay quỹ đất** thực hiện dự án đầu tư, do bồi thường, giải phóng mặt bằng là công tác khó khăn nhất hiện nay.

Do vậy, cuộc đấu giá quyền sử dụng đất trên đây **sẽ thúc đẩy** thực hiện phương thức **đấu giá** quyền sử dụng đất, **đấu thầu** dự án có sử dụng đất **dẫn trở thành phương thức chủ yếu** để lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư, sẽ góp phần rất quan trọng để **xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh**, nhưng **phải đi đôi** với việc **tăng cường quản lý, kiểm soát chặt chẽ**, không để xảy ra tình trạng **đấu giá “cuội”**, có “*quân xanh - quân đỏ*”, hoặc **đấu thầu “cuội”**, có “*chân gỗ*”, hoặc xảy ra hành vi “*thông đồng*” giữa một số nhà đầu tư hoặc với người của cơ quan tổ chức đấu giá, đấu thầu.

(3) Kết quả các cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm sẽ bổ sung thêm cho ngân sách thành phố **37.346 tỷ đồng**.

Hiện nay, cả 04 nhà đầu tư trúng đấu giá đều đã ký “*Hợp đồng ba bên*” nên đã xác lập quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Theo đó trong vòng 30 ngày kể từ ngày Cục Thuế phát hành văn bản yêu cầu thanh toán tiền trúng đấu giá thì nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước số tiền bằng 50% giá trúng đấu giá (bao gồm “*tiền đặt trước*”) và sau 90 ngày phải nộp đủ 100% số tiền trúng đấu giá.

#### 5/- Quan ngại về việc có thể có một số tác động bất lợi từ các phiên đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm ngày 10/12/2021:

Kết quả các cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm với **giá đất trúng đấu giá** có thể đã bị đẩy lên **mức quá cao so với giá trị thực** tại thời điểm hiện tại, có thể **không có lợi** cho sự phát triển **ổn định, bền vững** của thị trường bất động sản, như sau:

##### 5.1)- Tác động đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, các phường lân cận và khu trung tâm thành phố Hồ Chí Minh:

(1) **Giá đất quá cao** mới được xác lập sẽ **rất có lợi** cho các chủ đầu tư **có dự án** và **đã nộp tiền sử dụng đất** tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các phường lân cận, kể cả khu trung tâm thành phố Hồ Chí Minh. Nhưng **rất bất lợi** cho các chủ đầu tư **chưa nộp tiền sử dụng đất**, hoặc mới “*tạm nộp*” tiền sử dụng đất sẽ lâm vào cảnh “*ngồi trên đống lửa*”, nhất là đối với chủ đầu tư đã ký Hợp đồng huy động vốn trước của khách hàng, vì nếu xác định tiền sử dụng đất theo giá thị trường dựa trên các mức **giá “khủng”** mới xác lập thì tiền sử dụng đất sẽ **tăng lên rất nhiều** và chủ đầu tư sẽ bị **thiệt hại**.

**Giá đất quá cao** được xác lập sẽ có thể **tác động ngược trở lại** khu vực trung tâm quận 1 **có lợi** cho các dự án “*siêu sang*”, tạo cảm giác về mức giá bán căn hộ “*siêu sang*” tại quận 1 trên dưới **500 triệu đồng/m<sup>2</sup>** hiện nay trở thành “*bình thường*”.

(2) Đã có thông tin về một số chủ đầu tư “**té nước theo mưa**”, “**dừng**” bán hàng hoặc chấp nhận **chịu phạt** hợp đồng để “**găm**” hàng, nghe ngóng chờ cơ hội **tăng giá** và trên thực tế **giá nhà đất** trên địa bàn thành phố Thủ Đức **đã tăng mạnh** so với trước đây.

(3) Tuy nhiên, **giá đất quá cao thoát ly giá trị thực không phù hợp** với “*quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật cung - cầu*” và **không phù hợp** với **thực tiễn** của thị trường bất động sản, lại có thể trở thành “*dao hai lưỡi*” vừa **thiệt hại cho người tiêu dùng**, vừa có thể **bất lợi cho chính các chủ đầu tư** vì nếu đưa ra **giá bán nhà quá cao mà không được thị trường chấp nhận** thì có thể làm **tăng lượng hàng tồn kho** có giá trị lớn.

5.2)- Quan ngại về việc một số doanh nghiệp có thể “**lợi dụng**” giá trúng đấu giá rất cao để **xin định giá lại tài sản, nhất là tài sản thế chấp**, đánh “**vống**” giá trị tài sản nhà đất để được **vay thêm**, “**rút ruột**” ngân hàng, hoặc để “**làm sạch**” bảng cân đối tài chính:

**Giá đất quá cao** được xác lập sẽ có **lợi** cho các chủ đầu tư có **tài sản nhà đất** tọa lạc tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm và các phường lân cận, kể cả tại khu trung tâm quận 1 **đang thế chấp tại ngân hàng** có thể được đề nghị **định giá lại**, có thể được **đánh “vống”** giá trị tài sản nhà đất **cao hơn** để được **vay thêm**, hoặc để “**làm sạch**” bảng cân đối tài chính “**nợ - có**” của doanh nghiệp, mà hệ quả có thể dẫn đến “**bong bóng**” tài sản, nên các **ngân hàng cần phải thận trọng khi định giá lại** các tài sản thế chấp trước đây như ví dụ sau đây:

Ví dụ: Lô đất 1 ha tại khu vực này đang thế chấp ngân hàng đã được định giá 1.000 tỷ đồng và đã được vay 650 tỷ đồng (bằng 65% giá trị tài sản thế chấp). Nếu lô đất này “**được**” **định giá lại tăng 8 lần (8.000 tỷ đồng)** so với giá trị ban đầu mà nếu được **vay thêm 4.550 tỷ đồng** (bằng 65% giá trị tài sản thế chấp “mới”). thì có thể tạo ra “**bong bóng**” tài sản, vì cũng chỉ là lô đất đó nhưng được “**đánh vống**” giá trị, dẫn đến **chủ sở hữu lô đất được vay “tiền thật” của ngân hàng** và trong trường hợp thị trường **quay trở lại giá trị thực (giá thấp hơn)** thì **ngân hàng** có thể bị “**rủi ro**” do tài sản thế chấp có giá trị thấp hơn dư nợ vay.

5.3)- Giá đất trúng đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm quá cao có thể tác động tiêu cực lan tỏa đến tất cả các phân khúc thị trường bất động sản theo hiệu ứng “*bình thông nhau*” gây trở ngại cho việc thực hiện mục tiêu kéo giảm giá nhà ở thương mại, trước hết là mục tiêu phát triển “*nhà ở thương mại giá phù hợp*” tại thành phố Hồ Chí Minh:

Hiện nay, thành phố Hồ Chí Minh gần như **không thể tìm ra** dự án nhà ở thương mại có mức giá **dưới 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>** sàn căn hộ.

Với **giá đất** trúng đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm **quá cao** có thể tác động tiêu cực lan tỏa đến tất cả các phân khúc thị trường bất động sản, **gây trở ngại rất lớn** cho việc thực hiện mục tiêu **kéo giảm giá nhà**, trước hết là mục tiêu phát triển nhà ở xã hội, “*nhà ở thương mại giá phù hợp*” tại thành phố Hồ Chí Minh (*nếu Nhà nước có chính sách ưu đãi một phần về tiền sử dụng đất, thuế, tín dụng*) thì có thể có mức giá dự kiến **không vượt quá 25 triệu đồng/m<sup>2</sup>**, để đáp ứng **nhu cầu rất lớn** của cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, người nhập cư.

5.4)- Giá đất trúng đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm quá cao có thể “**gây khó**” cho việc đấu giá các lô đất còn lại của Thủ Thiêm và các lô đất khác trên địa bàn thành phố và “**gây khó**” cho cán bộ công chức tham gia trực tiếp công tác xác định tiền sử dụng đất của các dự án nhà ở thương mại:

Khu đô thị mới Thủ Thiêm còn **51 lô đất** với diện tích khoảng **79,3ha** đủ điều kiện đấu giá, trong đó có **06 lô đất tại khu 2C** thuộc khu chức năng số 1 bao gồm 02 lô được quy hoạch Trung tâm hội nghị triển lãm và lô 7.1 được quy hoạch khách sạn nghỉ dưỡng đủ điều kiện có thể đưa ra đấu giá vào đầu năm 2022.

Bên cạnh đó, thành phố còn đang chuẩn bị cho phép **bán đấu giá 3.790 căn hộ** nhà chung cư, có nguồn gốc là nhà tái định cư từ **Lô R1 đến R5** tại phường Bình An, liền kề Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Hiện nay, cũng có **vài chục dự án** nhà ở thương mại của các doanh nghiệp **đang chờ** thực hiện thủ tục tính **“tiền sử dụng đất”**.

Nhưng công tác xác định **“giá đất cụ thể”** để tính **“giá khởi điểm đấu giá”** hoặc để tính **“tiền sử dụng đất”** thì **giá đất trúng đấu giá** lại là **một trong các căn cứ** tham chiếu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013: **“việc định giá đất phải bảo đảm nguyên tắc phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất...”** và quy định tại khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 **“Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp”** và theo khoản 1 Điều 5 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định: **“1. Yêu cầu về thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất: a) Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất (sau đây gọi là giá đất thị trường) phải bảo đảm khách quan, trung thực. Trường hợp tại khu vực định giá đất không đủ thông tin thì có thể thu thập thông tin tại khu vực lân cận với khu vực có thửa đất cần định giá; b) Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin quy định tại Điểm a Khoản này tại khu vực định giá đất và tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đất”**.

Do vậy, **giá đất trúng đấu giá quá cao** vừa qua có thể làm cho cán bộ công chức **“ngán ngại”**, **sợ trách nhiệm**, có thể làm cản trở việc tính **“giá khởi điểm đấu giá”** hoặc **làm chậm thêm** việc tính **“tiền sử dụng đất”** dự án bất động sản, nhà ở thương mại.

**5.5)- Giá đất trúng đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm quá cao làm giảm tính “hấp dẫn” của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, nay bị “mang tiếng” là nơi có giá đất đắt đỏ, gây khó cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài nhất là các “sếu đầu đàn” để thực hiện mục tiêu xây dựng “Trung tâm tài chính quốc tế và khu vực” tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm:**

Đẳng cấp **vượt trội** của Khu đô thị mới Thủ Thiêm trước hết là **“vị trí vàng”**, là **“Phố Đông”** bên bờ Đông sông Sài Gòn với mục tiêu quy hoạch trở thành Khu Trung tâm mới của thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có mục tiêu **trở thành “Trung tâm tài chính quốc tế và khu vực”** mà để thực hiện được thì phải thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài **“sếu đầu đàn”** từ các nước công nghiệp phát triển hiện đại trên thế giới.

Do vậy, **giá đất trúng đấu giá quá cao** có thể là **“rào cản”** cho việc thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài của các nhà đầu tư nước ngoài **“sếu đầu đàn”** để thực hiện mục tiêu này.

**6/- Một số “bất cập”, hạn chế của các quy định pháp luật hiện hành về hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất:**

**6.1)- “Bất cập” của quy định nộp “tiền đặt trước” để được tham gia đấu giá:**

**a. Một số quy định có liên quan:**

- Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá Tài sản 2016 quy định: **“1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm (5%) và tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá”**.

- Điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về **“giao dịch chứng khoán”** quy định **“a) Nhà đầu tư chỉ được đặt lệnh mua chứng**

**khoán khi có đủ tiền trên tài khoản giao dịch chứng khoán**, ngoại trừ giao dịch ký quỹ theo quy định tại Điều 9 Thông tư này. Trường hợp nhà đầu tư mở tài khoản lưu ký chứng khoán tại ngân hàng lưu ký và mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại công ty chứng khoán, nhà đầu tư được đặt lệnh mua chứng khoán và công ty chứng khoán **được thực hiện lệnh mua chứng khoán khi có bảo lãnh thanh toán** hoặc **xác nhận của ngân hàng lưu ký về việc ngân hàng lưu ký chấp nhận yêu cầu thanh toán** giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư”.

- “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” ban hành “Quy chế cuộc đấu giá tài sản” 04 lô đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm quy định “**tiền đặt trước tương đương 20% so với giá khởi điểm** của tài sản đấu giá”.

#### **b. Nhận xét:**

(1) Luật Đấu giá 2016 quy định “**phải nộp tiền đặt trước**” với mức **“tối đa là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá”** nhưng lại **không quy định** nhà đầu tư **phải nộp thêm “tiền đặt trước”**, hoặc **phải có văn bản cam kết nộp bổ sung “tiền đặt trước”**, hoặc **phải có văn bản bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng** trong trường hợp nhà đầu tư **“trả giá”** tài sản đấu giá **cao hơn rất nhiều lần** so với **“giá khởi điểm của tài sản đấu giá”**, nhất là đối với cuộc **đấu giá tài sản có giá trị rất lớn** như trường hợp đấu giá 04 lô đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm trên đây, để chứng minh **năng lực tài chính của nhà đầu tư**, để đảm bảo **nghĩa vụ thanh toán** giá trị tài sản trúng đấu giá của nhà đầu tư.

Đề nghị tham khảo kinh nghiệm về quản lý “*giao dịch chứng khoán*”, để ngăn ngừa trường hợp nhà đầu tư đặt lệnh mua chứng khoán trên sàn chứng khoán nhưng lại không có đủ năng lực tài chính, điểm a Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính đã quy định **“nhà đầu tư chỉ được đặt lệnh mua chứng khoán khi có đủ tiền trên tài khoản giao dịch chứng khoán (...)”**; nhà đầu tư được đặt lệnh mua chứng khoán và công ty chứng khoán **được thực hiện lệnh mua chứng khoán khi có bảo lãnh thanh toán hoặc xác nhận của ngân hàng lưu ký về việc ngân hàng lưu ký chấp nhận yêu cầu thanh toán** giao dịch chứng khoán của nhà đầu tư”.

(2) Lấy ví dụ điển hình là Lô 3.12 có **giá khởi điểm** đấu giá là 2.942 tỷ đồng, **“tiền đặt trước” (20%) chỉ là 588,4 tỷ đồng**, nhưng **giá trúng đấu giá** đã lên đến **24.500 tỷ đồng, gấp 41,6 lần số “tiền đặt trước”**.

(3) Do quy định về việc nhà đầu tư “**phải nộp tiền đặt trước tối thiểu bằng 5% và tối đa bằng 20% giá khởi điểm đấu giá**” mà **không quy định chặt chẽ** như điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về “*giao dịch chứng khoán*”, nên **trong thực tế** đã có một số trường hợp **nhà đầu tư trúng đấu giá** quyền sử dụng đất và đã nộp “**tiền đặt trước**” có giá trị thấp, nhưng sau cuộc đấu giá đã **“xù” không thanh toán** tiền trúng đấu giá, chấp nhận chịu mất “**tiền đặt trước**”; hoặc có trường hợp nhà đầu tư **“dây dưa”** kéo dài việc thanh toán.

6.2)- “**Bất cập**” do Luật Đấu giá 2016 chưa quy định cụ thể về điều kiện “**có năng lực tài chính**”, hoặc điều kiện “**không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai**” của nhà đầu tư để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

#### **a. Các quy định có liên quan:**

- Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 quy định: “3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây: a) **Có năng lực tài chính** để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; b) **Ký quỹ** theo quy định của pháp luật về đầu tư; c) **Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác”.

- Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013 quy định: “2. **Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện** sau đây: a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này; b) **Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này** đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư”.

- Khoản 1 và khoản 3 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 quy định: “1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản **theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan**. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá **phải đáp ứng điều kiện đó** (...); 3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản **không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện** đối với người tham gia đấu giá”.

- Điển hình là khoản 3 Điều 3 “Quy chế cuộc đấu giá tài sản” số 1184/TTĐG ngày 19/11/2021 của “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đối với **Lô đất 3.12** thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm quy định “3) Đối tượng tham gia đấu giá **phải thực hiện cam kết bằng văn bản**: (...) Nhà đầu tư **cam kết đáp ứng** đúng các yêu cầu sau: **Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư khác; **Có khả năng huy động vốn** để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; **Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan** theo quy định pháp luật; **Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất** (...); **Có vốn thuộc sở hữu của mình** để thực hiện dự án **không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án**”.

#### **b. Nhận xét:**

Do **thiếu** các quy định pháp luật về **điều kiện** tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, nhất là điều kiện chứng minh nhà đầu tư “**không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư khác” và điều kiện chứng minh “**có năng lực tài chính**” của nhà đầu tư, nên “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành “Quy chế cuộc đấu giá tài sản” yêu cầu nhà đầu tư “**phải thực hiện cam kết bằng văn bản**”, trong đó có “**cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai** đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư khác” và các cam kết để chứng minh **năng lực tài chính**.

Nhưng, việc “Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản” yêu cầu nhà đầu tư có văn bản cam kết để chứng minh **năng lực tài chính** của nhà đầu tư có tính hình thức và lòng lừa.

**6.3)- “Bất cập” của các phương pháp xác định “giá đất cụ thể” để xác định “giá khởi điểm” đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai:**

Thực tiễn cho thấy, các phương pháp xác định “**giá đất cụ thể**” để xác định “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai vẫn còn “**bất cập**”, chưa đảm bảo việc định giá đất **phải bảo đảm nguyên tắc “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013), điển hình như sau:

- Cuộc đấu giá lô đất 23 Lê Duẩn, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh năm 2014 có “**giá khởi điểm**” đấu giá là 550 tỷ đồng, nhưng **giá trúng đấu giá** lên đến 1.430 tỷ đồng, gấp 2,6 lần “**giá khởi điểm**”.

- 04 cuộc đấu giá 04 lô đất Thủ Thiêm (trên đây) càng cho thấy các “**bất cập**” của các **phương pháp định giá đất** để xác định “**giá đất cụ thể**” để xác định “**giá khởi điểm**” đấu giá quyền sử dụng đất **rất thấp** so với giá đất trúng đấu giá.

#### **7/- Kiến nghị:**

**7.1)- Đề nghị khẩn trương thực hiện Công điện số 1767/CĐ-CP ngày 21/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ:**

Hiệp hội đề nghị các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương triển khai thực hiện **Công điện số 1767/CĐ-CP** ngày 21/12/2021 của **Thủ tướng Chính phủ khẩn trương rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất** đối với những trường hợp **có biểu hiện bất thường**, xử lý theo thẩm quyền những trường hợp vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất, kịp thời **phát hiện các bất cập trong quy định pháp luật** để tham mưu, đề xuất cấp thẩm quyền **sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, không để xảy ra trục lợi**, đồng thời xử lý nghiêm hành vi **lợi dụng đấu giá gây nhiễu loạn thị trường**, để công tác quản lý đất đai, bất động sản, nhà ở trong thời gian tới **hiệu quả, phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật**.

**7.2)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016:**

(1) Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016** về việc nhà đầu tư phải **nộp “tiền đặt trước”** để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, theo hướng quy định nhà đầu tư **chỉ được “trả giá”** lô đất đấu giá **“khi có đủ tiền trên tài khoản”**, hoặc **“khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá”**, hoặc **“khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng”** (tương tự như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 7 Thông tư 120/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về “**giao dịch chứng khoán**”), hoặc đề nghị xem xét có thể quy định **“ngưỡng giá”** (có thể xem xét để quy định “ngưỡng giá” ở mức khoảng **gấp rưỡi** “giá khởi điểm đấu giá” là phù hợp) thì nhà đầu tư đã nộp “tiền đặt trước” được trả giá không vượt quá “ngưỡng giá”, nếu vượt quá “ngưỡng giá” thì nhà đầu tư **chỉ được “trả giá”** lô đất đấu giá **“khi có đủ tiền trên tài khoản”**, hoặc **“khi có tổng tài sản cao hơn giá trị trả giá”**, hoặc **“khi có bảo lãnh thanh toán của ngân hàng”**.

(2) Do Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa quy định cụ thể các điều kiện của nhà đầu tư tham gia đấu giá, nên “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**” thuộc Sở Tư pháp thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành “**Quy chế cuộc đấu giá tài sản**” yêu cầu “**Nhà đầu tư cam kết đáp ứng đúng các yêu cầu sau: Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư khác; Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác; Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật; Thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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; Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án”**”.

Nhưng, việc “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**” yêu cầu nhà đầu tư có văn bản **cam kết** để chứng minh **năng lực tài chính** của nhà đầu tư **có tính hình thức** và **lòng lẻo**, nên rất cần thiết xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 để quy định chặt chẽ điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có năng lực tài chính và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, **không để xảy ra tình trạng bất hợp lý đối với nhà đầu tư chỉ nộp “tiền đặt trước” với giá trị thấp, nhưng trả giá trúng đấu giá với giá trị cao hơn rất nhiều lần**.

(3) Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản 2016 để **kiểm soát và nâng cao chất lượng hoạt động đấu giá tài sản**, bắt đầu từ công tác định “**giá khởi điểm đấu giá**” và **nâng cao chất lượng hoạt động** của “**Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản**” thuộc Sở Tư pháp cấp tỉnh, nhằm **phòng, chống tiêu cực, tham nhũng** trong hoạt động đấu giá tài sản, đấu giá quyền sử dụng đất, không để xảy ra tình trạng đấu giá “**cuội, quân xanh - quân đỏ**”, hoặc **ngăn ngừa hành vi “thông đồng” giữa các nhà đầu tư tham gia đấu giá, hoặc “thông đồng” giữa các nhà đầu tư với người của cơ quan tổ chức đấu giá**.

Bởi lẽ, phương thức đấu giá tài sản đang được thực hiện phổ biến ở các địa phương, điển hình như tại thành phố Hồ Chí Minh, “*Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản*” trong giai đoạn từ năm 2011 đến tháng 03/2017 (là thời điểm tạm dừng thực hiện các thủ tục bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Công văn số 342/TTg -V.I ngày 07/03/2017 của Thủ tướng Chính phủ) đã tổ chức **215 cuộc đấu giá**, với tổng giá khởi điểm là 3.211,8 tỷ đồng; tổng **giá trị giá trúng đấu giá là 4.467,9 tỷ đồng** tăng thêm 1.256 tỷ đồng, **gấp 1,39 lần** so với giá khởi điểm đấu giá. Trong đó, chỉ riêng cuộc đấu giá mặt bằng **23 Lê Duẩn**, quận 1, đã có đến 13 nhà đầu tư trong nước và nước ngoài tham gia đấu giá và phải qua 16 vòng đấu thì mới xác định người trúng đấu giá là Công ty Tân Hoàng Minh; giá khởi điểm 550 tỷ đồng, **giá trúng đấu giá 1.430 tỷ đồng** (chiếm tỷ trọng đến 32% tổng giá trúng đấu giá của 215 cuộc đấu giá), tăng thêm 610 tỷ đồng, **gấp 2,6 lần** so với giá khởi điểm đấu giá;

Như vậy, có thể nhận định, thực hiện đấu giá tài sản, trong đó, có quyền sử dụng đất, theo hình thức đấu giá rộng rãi, công khai, để lựa chọn nhà đầu tư có năng lực là phương thức đúng đắn và hiệu quả, giúp xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, cạnh tranh lành mạnh, đảm bảo bán tài sản quyền sử dụng đất theo giá thị trường, đạt hiệu quả cao, bổ sung thêm nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

### **7.3)- Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2013:**

**a. Đề nghị xem xét bổ sung quy định “Giá đất cụ thể được sử dụng để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất” vào khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013:**

Khoản 3 và khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định **giá đất cụ thể** (...) Việc xác định **giá đất cụ thể** phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, **giá đất thị trường** và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; **áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp** (...); 4. **Giá đất cụ thể** được sử dụng để làm căn cứ trong các trường hợp sau đây: (...) b) **Tính tiền sử dụng đất** khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (...), cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất; c) **Tính tiền thuê đất** (...); d) **Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa** doanh nghiệp nhà nước (...) đ) **Tính tiền bồi thường** khi Nhà nước thu hồi đất”.

Nhưng, khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013 **không quy định việc định “giá đất cụ thể” làm “giá khởi điểm đấu giá”,** nên Chính phủ đã quy định nội dung này tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP như sau: “2. **Giá đất cụ thể** được sử dụng để làm (...) **giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất** khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định “**Giá đất cụ thể được sử dụng để làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê**” vào khoản 4 Điều 114 Luật Đất đai 2013.

**b. Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung quy định về “các phương pháp định giá đất” để định “giá đất cụ thể” làm “giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất” để đảm bảo nguyên tắc giá đất “phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”:**

- Điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013 quy định việc **định giá đất** phải bảo đảm nguyên tắc “c) **Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường** của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng, **giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất** đối với những nơi có đấu giá quyền sử dụng đất hoặc thu nhập từ việc sử dụng đất”.

- Khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 quy định “Việc xác định **giá đất cụ thể** phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, **giá đất thị trường** và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; **áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp**”.

- Điều 4 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định 05 phương pháp định giá đất bao gồm “**Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chiết trừ; Phương pháp thu nhập; Phương pháp**

pháp thặng dư; Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất”. Trong đó, **thường** áp dụng **“Phương pháp thặng dư”** và **“Phương pháp so sánh trực tiếp”** để định **“giá đất cụ thể”** để tính tiền sử dụng đất, hoặc **“giá khởi điểm đấu giá”** quyền sử dụng đất.

Nhưng, việc áp dụng các phương pháp định giá đất trên đây để định **“giá đất cụ thể”** để xác định **“giá khởi điểm đấu giá”** quyền sử dụng đất thường **chưa đảm bảo nguyên tắc** việc định giá đất phải **“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”** (quy định tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai 2013) như các trường hợp đã thực hiện đấu giá (nêu trên).

Do vậy, Hiệp hội đề nghị **xem xét sửa đổi, bổ sung** điểm c khoản 1 Điều 112 và khoản 3 Điều 114 Luật Đất đai 2013 để đảm bảo tính khả thi của **“các phương pháp định giá đất”** để định **“giá đất cụ thể”** làm **“giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất”** để đảm bảo nguyên tắc giá đất **“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường”**.

c. Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 68 và khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 để nâng cao hiệu quả hoạt động của **“tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng”** để vừa thực hiện bồi thường, tái định cư thật thỏa đáng cho người sử dụng đất bị thu hồi và chuẩn bị quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển:

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai 2013 quy định: **“1. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. 2. Đất đã thu hồi được giao để quản lý, sử dụng theo quy định sau đây: a) Đất đã thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý; b) Đất đã thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 65 của Luật này thì giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất...”**.

- Khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013 quy định về **“1. Quỹ phát triển đất để ứng vốn cho việc bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; 2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật”**.

Thực hiện quy định này, các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương đã thành lập **“Trung tâm phát triển quỹ đất”** thuộc Sở Tài nguyên Môi trường, nhưng nhìn chung hoạt động **chưa thật hiệu quả do thiếu vốn** và **chưa có cơ chế hoạt động phù hợp**. Đồng thời, nhiều địa phương ủy thác chức năng của **“Quỹ phát triển đất”** cho **“Quỹ đầu tư phát triển”** của địa phương, nhưng trên thực tế chưa bố trí đủ nguồn vốn để tạo điều kiện cho **“Trung tâm phát triển quỹ đất”** thực hiện công tác **“bồi thường giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất** đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **khoản 1 và khoản 2 Điều 68 và khoản 1 và khoản 2 Điều 111 Luật Đất đai 2013** để phát huy vai trò và hiệu quả hoạt động của **“Trung tâm Phát triển quỹ đất”** và **“Quỹ phát triển đất”** để đạt các mục tiêu sau đây:

**(1) Bồi thường công bằng** cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch, khắc phục tình trạng Nhà nước **bồi thường thấp** đối với dự án hạ tầng, công ích, trong lúc doanh nghiệp **bồi thường cao** đối với dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở thương mại.

**(2) Giải quyết tái định cư chu đáo (nên tốt hơn nơi ở cũ) và công bằng** cho tất cả mọi người có đất bị thu hồi trong khu vực quy hoạch.

**(3) Quỹ đất thu hồi** dành để thực hiện dự án hạ tầng, công ích; phần diện tích đất còn lại đưa ra **đấu giá để lựa chọn nhà đầu tư** thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản, nhà

ở theo quy hoạch. Số tiền thu được bổ sung vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng.

(4) Thực hiện được các mục tiêu trên đây sẽ **đạt được đồng thuận của những người có đất bị thu hồi, ngăn ngừa** được tình trạng **khiều kiện đông người**, khiêu kiện gay gắt, kéo dài như đã xảy ra trong thời gian qua.

**d. Đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 để đảm bảo người sử dụng đất nhanh chóng đưa đất vào sử dụng:**

- Khoản 2 Điều 6 Luật Đất đai 2013 quy định “**nguyên tắc sử dụng đất**” phải “**2. Tiết kiệm, có hiệu quả** và bảo vệ môi trường và không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh”.

- Điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013 quy định: “**i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng** so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư **được gia hạn sử dụng 24 tháng** và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì **Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất**, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

Hiệp hội nhận thấy, trong nhiều năm qua đã có nhiều dự án bất động sản, nhà ở tại các vị trí “**đất vàng**” hoặc dự án có quy mô diện tích rất lớn nhưng chủ đầu tư chậm đưa đất vào sử dụng, có dấu hiệu “**găm**” giữ đất, “**đầu cơ**” đất đai, mà các biện pháp xử phạt do chậm đưa đất vào sử dụng với **mức xử phạt hiện hành không đủ sức răn đe** và “**hình như**” **chưa có trường hợp nào** bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra quyết định **thu hồi dự án** theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung **điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013** nhằm tăng cường **hiệu lực, hiệu quả** của công tác quản lý nhà nước về đất đai, **kiên quyết xử lý thu hồi đất** đối với các trường hợp **chậm đưa đất vào sử dụng**, nhưng cần đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 32 Hiến pháp 2013: “**2. Quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ**”.

**7.4)- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét chỉ đạo rà soát các tổ chức tín dụng cho các nhà đầu tư vay tiền tham gia đấu giá đất để đảm bảo an toàn tín dụng.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Xây dựng;  
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;  
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;  
Ngân hàng Nhà nước;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com