



VINACOMPASS

## Tan Hoang Minh は、トゥティエムのオークションで落札した土地所有権を辞退しました。再オークションする必要がありますか？

2022 年 1 月 12 日



Tan Hoang Minh がトゥティエムのオークションで落札した土地所有権を取り下げた場合ホーチミン市は再びオークションを行わなければならないと述べた。

Tan Hoang Minh はトゥティエムのオークションで落札した土地所有権を取り下げた場合、6000 億 VND 近くの保証金を失うことになるでしょう。

Tan Hoang Minh の Do Anh Dung 会長は Nguyen Phu Trong 書記長、HCM 市の指導者にトゥティエムでのオークションで落札した土地の所有権の取消を書簡にて伝えました。この話題は世論を大変騒がせています。この書簡の中で、Do Anh Dung 氏は、トゥティエム新都市部の土地区画 3-12 のオークション契約を自主的に終了し、公共資産のオークションに関する法律に従って、この契約の一方的な終了に対するすべての制裁を受け入れた。

この問題についてエコノミストの Dinh The Hien 博士は、Tan Hoang Minh が一方的に土地区画 3-12 の売買契約の辞退を伝える前から、2 つの見立てが市場に出ていたと述べています。第一の見立ては、彼らが実施するプロジェクトの開発プラン図に基づくと、土地の収益性、投資家（開発会社）の能力分析に基づく、多くの専門家の意見によると、落札した価





格は、周辺の相場価格を大きく上回っており、利益を確保する事が難しいだろうと分析していました。第二の見立ては、主に Tan Hoang Minh の経営者の考えでは、この土地用地の価値を認識しているので、非常に高い価格でも購入出来たことを喜んでいました。彼らはこれまでの実績から事業収益を計算する方法を知っているので、この価格で土地を購入しても、高くなく今後、益々価値は上昇すると予測しています。「これらの 2 つの見立ての情報は、Tan Hoang Minh が落札後の土地使用権権利を辞退する前に盛んに流れていました。しかし、これまでのところ、多くの専門家が述べていた通り、事業としての採算性が厳しかったこと、等含めで取り下げを招いた。」と述べています。

Hien 博士によると、Tan Hoang Minh のオークション用地の所有権を取り下げたという事実は、落札発表から辞退までの約 1 ヶ月間内での不動産市場の出来事に対して大きな影響を及ぼすでしょう。オークション落札後から、周辺の土地価格やマンション、タウンハウス等々、付随する不動産価格に著しい上昇が見られました。しかし、今回の土地使用権の取り下げで、当然、いくつかの企業は混乱し、不動産市場にも大きな影響を与えています。今後は急激に上昇した土地価格含め、不動産関連価格が徐々に冷え込むと予想されています。株式市場でも、この 1 ヶ月で、不動産株関連の価格が急激に上昇しました。しかし、この土地使用権の取り下げは、自社の株価だけではなく他の不動産会社及び関連する市場の株価を下げ、株式市場にも影響を与える可能性があります。この動きは既に株式市場に現れだしています。

リーガル・ユナイテッド法律事務所の Nguyen Son Tung 弁護士は、このオークションで最も損害を受けたのは Tan Hoang Minh です。彼らの事業への評価は低下し、信用を失い、そして経済的損失を被ります。しかし、Tung 弁護士によれば、オークションに参加する際には、予め保証金として費用が失われると見込んでいます。

My Way 法律事務所のディレクターである Le Van Hoi 弁護士によると、Tan Hoang Minh が既に今回のオークション落札後、売買契約書に署名し契約が締結しているなら、保証金はプロジェクトの預金に移行されます。「Tan Hoang Minh が一方的にこの契約を取り下げた場合、彼らは全預金額を失うことになります。」

### トゥティエムの土地は再競売になるのか。

Tan Hoang Minh が辞退を申し出た土地使用権について、Dinh The Hien 博士は、経験則として、最初の人が辞退を申し出ると 2 番目の入札者が当然勝つと述べました。しかし、現在の状況では、このオークションでは開始価格と比較して 7 倍以上も高騰しており、2 番目の落札者は購入を受け入れる可能性が低いです。オークション入札者が諦めた場合、この土地は再びオークションにかけられます。

同氏は、短期的に見ると、この土地オークションでは、まだ、都市プロジェクトを開発するための財政的能力を備えた投資家を見つけられなかったと述べた。「しかし、近い将来、約 3 兆 VND の開始価格で、オークションを実施し、高額で落札者を見つけることが恐らく可能になります。今後もホーチミン市では 5 兆 VND 又は 10 兆 VND でも落札者がでる土地を提供出来ます、これは確かです、問題ではありません。唯一の問題は、近い将来、市が十分に厳しい能力と評判を持つ投資家を見つけるために厳しい規制を設けることです。」





VINACOMPASS

一方、弁護士の Le Van Hoi によれば、オークションの結果は無効になり、土地区画 3-12 は原則としてホーチミン市の所有物のままです。市人民委員会は、買い手を見つけるために再オークションを決定する必要があります。

Nguyen Son Tung 弁護士も、落札した土地使用権の取り下げ後、ホーチミン市は再オークションを行わなければならないと述べた。同氏は、オークションで高値を提示して落札後、保証金を没収されても取り消す行為の前例を懸念するかとの質問に対し、「オークションの問題は法律で規制されている。米国では、オークションの上限も定められていない。ベトナムでも同じだ。高額を払う人は誰でも勝つだろう」と語った。

参照元: CAFE.VN



本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361188 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

