

Phong tỏa tài sản Vạn Thịnh Phát:

Tháo gỡ hay kích hoạt quả bom nổ chậm?

Gió Bắc

Sau thời gian trấn an và trấn áp người dân bùng phát thông tin về hậu quả sai phạm của Vạn Thịnh Phát, mối quan hệ mờ ám của bộ ba bất động sản Vạn Thịnh Phát - Chứng khoán Tân Việt và Ngân Hàng SCB bắt thành, nhà nước Việt Nam cuống quýt ra lệnh phong tỏa tài sản của Vạn Thịnh Phát. Đương nhiên việc phong tỏa không phải là để bảo vệ tài sản của những người dân bị bộ ba này lừa mà chủ yếu là để tháo gỡ của quả bom nổ chậm làm bùng toang liên minh ma quỷ bất động sản, chứng khoán, trái phiếu và ngân hàng. Mong muốn là như vậy nhưng kết quả ra sao? Tháo gỡ hay kích hoạt quả bom?



Người dân tập trung tại một trụ sở của Ngân hàng SCB để đòi tiền vào tháng 11-2022

Từ khi khởi tố vụ án đến nay, Nhà nước Việt Nam luôn phù phép để biến con khủng long bất động sản Vạn Thịnh Phát thành con muỗi dự án An Đông, cắt đứt mối quan hệ của bộ ba Vạn Thịnh Phát, Chứng khoán Tân Việt và Ngân hàng SCB. Ba nhân vật quan trọng trong hệ thống này là ông Nguyễn Tiến Thành - Chủ tịch Tân Việt, bà Nguyễn Phương Hồng - thành viên Hội Đồng Quản trị SCB, và Nguyễn Ngọc Dương - Giám đốc Sài Gòn Peninsula lần lượt đột tử chỉ trong vòng tuần lễ. Hệ thống truyền thông được lãnh đạo cấm thông tin đám tang. Hàng chục người đã bị điều tra xử phạt vì tiết lộ thông tin liên quan đến bộ ba này.

Tuyên giáo và công an đã trấn an và trấn áp để người dân yên tâm không rút tiền nhưng hệ thống ngân hàng thì thi nhau nâng lãi suất như đoàn tàu sắp đâm chạy đua tránh bão. Mặt khác, chính bản thân ngành công an cũng không thể che đậy việc con khủng long Vạn Thịnh Phát thâm tóm đất đai bất động sản cả nước bằng chiếc mù xoa dự án An Đông. Không tuyên bố mở rộng điều tra nhưng vừa qua, công an, các cơ quan quản lý kinh tế phải chạy xoắn đít điều tra phong tỏa tài sản của Vạn Thịnh Phát, đa phần đã được ẩn náu bằng những tên tuổi khác. Tại Thành phố HCM, nơi Vạn Thịnh Phát đặt đại bản doanh và thâm tóm đất vàng nhiều nhất, chủ nhân đã vắt giò lên cổ chạy trước. Ngày 20/10/2022 báo chí đồng loạt đưa tin, Công an TP.HCM gửi văn bản đề nghị Sở Tài Nguyên và Môi trường TP. HCM ra lệnh kiểm soát 156 bất động sản của Tập đoàn Vạn Thịnh Phát và cung cấp thông tin trước ngày 19/10. Theo danh sách đính kèm, 156 bất động sản nêu trên tập trung tại quận 1, 3, 5, 7, TP Thủ Đức.(1)

Lệnh này nhẹ nhàng muốn xác minh nguồn gốc, chưa nói đến việc phong tỏa. Nhưng đến ngày 28-10 thì không còn nhẹ nhàng được nữa, đến lượt Cơ quan Cảnh sát điều tra Bộ Công an đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An phối hợp cung cấp thông tin; khẩn cấp kiểm soát các tài sản như là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác, cũng như tình trạng pháp lý tài sản liên quan đến các bị can, cá nhân, công ty trong vụ án. Đồng thời tạm không cho mua bán, chuyển nhượng, tặng cho... nhà, đất nói trên cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Long An chỉ là tỉnh nhỏ nằm cạnh TP.HCM nhưng Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Long An cho biết giai đoạn 2015-2020, Vạn Thịnh Phát xúc tiến, trao đổi 65 dự án, trong đó 35 dự án đã có chủ và 30 dự án chưa có chủ. Tuy nhiên, trong giấy tờ đầu tư, đăng ký đầu tư đều do người khác đứng tên, không có tên bà Trương Mỹ Lan. (2)

Chưa đến một tuần sau, Bộ Công An chơi lớn, ngày 4/11, Bộ Công an đề nghị Hà Nội tạm dừng giao dịch chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp của 762 công ty góp vốn cho Tập đoàn Vạn Thịnh Phát. 762 pháp nhân này đều có trụ sở tại TP.HCM, trong đó có nhiều cái tên như: Cty CP DT Lộc Vĩnh Phát; Cty CP Đắc Thịnh Hòa; Cty CP DT BĐS Panorama...(3) Tấm giấy mỏng che giấu sự thật dự án An Đông đã cháy rụi, phần chìm của tảng băng đã dần lộ ra. Nhưng đầu phải đã hết, Vạn thịnh Phát còn có nhiều dự án hàng trăm héc-ta ở Quảng Ninh, vùng đất vàng thuộc chủ quyền của Thủ tướng anh minh, giá trị mỗi dự án lên đến nhiều tỉ đô

la. Không rõ vì sao Tô Đại Tướng chưa mò tới?

Việc phong tỏa, quản lý các tài sản của Vạn Thịnh Phát hẳn có nhiều mục đích, ngăn chặn sự tháo chạy, bảo đảm việc thi hành trách nhiệm dân sự hình sự sau này và quan trọng hơn cả là ngăn chặn tình trạng hỗn loạn gây hiệu ứng domino làm vỡ bong bóng bất động sản, sụp đổ hệ thống ngân hàng cả nước. Ý Đảng, ý chính quyền là như vậy nhưng thực tế thì sao? Trong bối cảnh hoạt động tài chính tiền tệ hiện nay, giá trị cổ phiếu chứng khoán đang tuột dốc không phanh. Sau bao nhiêu năm kim giữ, tỷ giá đô la trở dậy tăng phi mã vượt qua ngưỡng 25.000 VNĐ/USD và chưa biết sẽ còn tăng tới bao nhiêu nữa.

Trong lĩnh vực bất động sản, do chnh quyền trong thời gian vừa qua buông lỏng, để các doanh nghiệp tự tung tự tác phát hành trái phiếu, nâng giá bất động sản giờ lại quay sang siết chặt tín dụng, bất động sản trở thành người khổng lồ suy dinh dưỡng, hết hơi, thiếu máu. Việc phong tỏa, đóng băng khối tài sản hàng trăm nghìn tỷ của Vạn Thịnh Phát giống như tạo ra cục máu đông khổng lồ ngăn trở dòng chảy vốn đang quá yếu ớt của người khổng lồ bất động sản. Đó sẽ là nhát dao chí mạng, là phát súng ân huệ giúp bất động sản sớm về đoàn tụ với cụ Hồ, Lenin... Đây không phải suy luận chủ quan mà chính là tiếng kêu trời chết thống thiết của con bệnh hấp hối đang đối diện với tử thần. Ngày 6-11, Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) kiến nghị với Thủ Tướng một số giải pháp giải quyết cho doanh nghiệp, người mua nhà, nhà đầu tư, để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Theo HoREA, “đến năm 2023 - 2024 ước khoảng 790.000 tỉ đồng trái phiếu doanh nghiệp hết hạn nên rất cần nhà nước tạo điều kiện để thị trường bất động sản vận hành thông suốt.” Nếu làm ăn bình thường lành mạnh có vay có trả, số nợ càng lớn chứng tỏ quy mô kinh doanh càng lớn là chuyện đáng mừng có gì phải than vãn kêu cứu? Vấn đề chỉ nguy hiểm khi mất vốn, chi phí đi vào không khí hoặc vào túi ai đó nên đến hạn không có tiền trả nợ. Ở đây, HoREA giải thích do hàng tồn kho, sản phẩm không tiêu thụ được, đến tháng 6-2022, số liệu của 45 doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, ghi nhận khoảng 273.373 tỉ đồng hàng tồn kho, chiếm quá nửa giá trị tài sản và đáng quan ngại đối với hàng tồn kho thuộc các dự án dở dang, nên cần sự giải quyết của nhà nước...

"Hiệp hội đề nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước xem xét có thể nới trần (ceiling) tín dụng thêm khoảng 1-2% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100.000 - 200.000 tỉ đồng nhằm hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm". Hiệp hội cũng đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét, tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải chỉ những "nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp" mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với một tỉ lệ nhất định... Đồng thời, ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch HoREA kiến nghị cần "có kết luận dứt điểm" các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc "đất công", hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước... bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay để tăng nguồn cung nhà ở và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án.(4)

Nhà báo Mai Bá Kiểm cựu Thư Ký Tòa soạn báo Phụ Nữ TP HCM đã bình luận trên Facebook cá nhân rất xác đáng như sau: *"Tôi hỏi ông Châu, các DN BĐS đã sử dụng tiền bán trái phiếu vào mục đích gì mà không còn để trả lúc đáo hạn?"*

Tổng Thanh tra Chính phủ đã hứa với Quốc hội là sẽ thanh tra việc chấp hành pháp luật khi phát hành trái phiếu và việc sử dụng tiền thu được có đúng mục đích không?

Hai Chủ tịch Tân Hoàng Minh và Vạn Thịnh Phát đã bị bắt vì tội lừa đảo trong việc phát hành trái phiếu. Ông Châu chưa biết trái nào là "trái phiếu", trái nào là "trái phá" mà liều mạng kiến nghị như vậy? Ông còn nại rằng, có 45 DN BĐS đang ôm 273.373 tỷ đồng hàng tồn kho, thuộc các dự án dở dang, cần được giải quyết về mặt pháp lý để xả hàng. Ông muốn lãnh đạo tỉnh, thành vô tù nhiều hơn vì hợp thức hóa các dự án có vướng đất công và dự án chưa hoàn thành thủ tục đầu tư?" (5)

Đúng là tài chính, tiền tệ, bất động sản đã thành căn bệnh nan y di căn vào lục phủ ngũ tạng, nên ra toa điều trị là không phải dễ. Chính phủ cũng biết điều đó, tuy không mướt mồ hôi xây pháo đài như trong những ngày chống dịch nhưng ông Phạm Minh Chính cũng đổ mồ hôi trán váng mồ hôi đầu để tìm phương xử lý. Ngay sau hôm quyết định kiểm soát đặc biệt ngân hàng SCB, ông Thủ tướng phải bỏ thời giờ vàng ngọc ngày chủ nhật để làm việc với các ngân hàng. Lần này, chỉ một ngày sau kiến nghị của HoREA, Chính phủ đã hỏa tốc triệu tập cuộc họp tại Văn phòng Chính phủ ở quận 1, TP.HCM để giải quyết khó khăn ách tắc cho ngành bất

động sản do Phó thủ tướng Lê Minh Khái chủ trì, tham gia có 11 doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu vực phía Nam cùng Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) và Bộ Xây dựng. Các doanh nghiệp được mời dự trực tiếp gồm Novaland, Phú Mỹ Hưng, Becamex, Hưng Thịnh, IMG, Hoàng Quân, Him Lam, Đại An, Phú Cường, Sơn Kim Land, DIC, Khang Điền... Đồng thời, một số doanh nghiệp bất động sản lớn tại khu vực phía Bắc như Vingroup, SunGroup, Ecopark, Tuần Châu, TNG, Flamingo... cũng dự họp trực tuyến. (6)

Tinh thần khẩn cấp của Chính phủ trong việc lắng nghe, giải quyết kiến nghị của doanh nghiệp cho thấy mức độ nguy cấp của cơn bệnh bất động sản. Sự nguy cấp này HoREA chưa tính đến cục máu đông là khối tài sản khổng lồ của Vạn Thịnh Phát mới bị phong tỏa. Điều đáng nói là dù làm việc khẩn cấp như vậy nhưng kết quả giải quyết của cuộc họp lại hết sức im lìm. Trong ngày 7 và sáng ngày 8/11, báo chí rầm rộ thông tin về cuộc họp nhưng mãi đến chiều tối ngày 9 không hề thấy thông tin nào về kết quả của cuộc họp này. Phải chăng Chính phủ cũng bó tay không tìm ra phương án giải quyết bế tắc về bất động sản?

Ngược lại, những tín hiệu về sự tan rã, đổ vỡ của cái tam giác địa ốc, trái phiếu, ngân hàng đang ngày càng lộ rõ. Mấy ngày qua, nhiều vụ người dân đang “tụ tập đông người” trước trụ sở của SCB yêu cầu ngân hàng này phải có trách nhiệm trong việc cho nhân viên tư vấn lừa người gửi tiền tiết kiệm thành hợp đồng mua trái phiếu của Tân Việt. Báo chí đã hết sức né tránh những thông tin nhạy cảm này, những cái tên cụ thể Tân Việt, Vạn Thịnh Phát nhưng cũng phải lộ hàng bởi thông tin chỉ đạo ngay từ UBND TP ngày 7/11. “TP.HCM yêu cầu Ngân hàng SCB tuyệt đối không né tránh khiếu nại của người dân”. Theo đó, liên quan đến Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn (SCB), UBND TP.HCM đã có buổi họp với sự tham dự của Phó chủ tịch UBND TP Ngô Minh Châu và Phó chủ tịch UBND TP Phan Thị Thắng, cùng nhiều cơ quan liên quan vào ngày 4/11 vừa qua. Lãnh đạo TP đề nghị SCB phải có cơ chế trao đổi thông tin nhanh chóng, báo cáo lãnh đạo TP, địa phương chỉ đạo cơ quan chức năng phối hợp xử lý kịp thời tình huống phát sinh. Ngân hàng có trách nhiệm phối hợp lực lượng chức năng vận động, giải thích cho người dân, giải quyết những vấn đề liên quan ngay tại cơ sở.

Chỉ đạo trên được đưa ra trước tình trạng thời gian gần đây các trụ sở và các chi nhánh của Ngân hàng SCB tại TP.HCM đông đúc người dân đến rút tiền trước hạn bởi một số người lo lắng tiền gửi của mình có thể bị ảnh hưởng sau khi xuất hiện các thông tin tiêu cực lan truyền. SCB cho biết thời gian qua có hợp tác với một số công ty chứng khoán để thực hiện dịch vụ giới thiệu khách hàng có nhu cầu mua, bán trái phiếu doanh nghiệp cho công ty chứng khoán (7). Thực tế, tiền trái phiếu Tân Việt đã được chuyển cho Vạn Thịnh Phát và không có để chi trả cho khách hàng. Với cách trả lời nước đôi và phủi trách nhiệm của SCB, chần chẫn những vụ khiếu nại đông người đòi tiền trái phiếu Tân Việt sẽ còn kéo dài và ngày một đông hơn.

Đối với bất động sản, sự đổ vỡ không còn là nguy cơ mà đã có những sự kiện có thật. Novaland, tập đoàn bất động sản lớn thứ hai của Việt Nam sau Vingroup đã có những dấu hiệu hụt hơi. Novaland thông báo tạm dừng phát hành 482 triệu cổ phiếu để tăng vốn vì thị trường chuyển biến xấu. Theo kế hoạch ban đầu, Novaland dự kiến phát hành gần 482,6 triệu cổ phiếu NVL với tỷ lệ thực hiện quyền 1:0,2475 (cổ đông sở hữu 10.000 cổ phiếu sẽ được nhận 2.475 cổ phiếu mới). Nguồn vốn phát hành từ thặng dư vốn cổ phần tại Báo cáo tài chính kiểm toán riêng 2021. Công ty lần đầu thông báo chốt danh sách cổ đông thưởng cổ phiếu vào ngày 20/10. Sau đó, doanh nghiệp thay đổi sang ngày đăng ký cuối cùng là 14/11 và hiện tại đã tạm dừng kế hoạch phát hành cổ phiếu tăng vốn.

Có nhiều thông tin Novaland sa thải hàng ngàn nhân viên, Chủ tịch HĐQT Novaland Bùi Xuân Huy đã trả lời báo chí là công ty có đủ lực lượng nhân sự cho những dự án chuẩn bị tung ra trong năm sau và năm sau nữa. “Do đó, chúng tôi quyết định tạm dừng nhân sự cho các dự án mà chúng tôi quyết định chuyển chiến lược phát triển sau này. Đây là giải pháp tình thế để giải quyết những việc trước mắt”(8)

Khởi tố Vạn Thịnh Phát là cần thiết, phong tỏa tài sản Vạn Thịnh Phát, tăng cường quản lý tài chính, tín dụng là cần thiết, tuy nhiên đáng lẽ phải làm điều ấy sớm hơn. Một vấn đề gốc rễ sâu xa hơn là chính quy định **sở hữu toàn dân nhà nước quản lý đất đai** là nguồn gốc nuôi dưỡng quan chức tham nhũng thông đồng với đám lưu manh tay không bắt giặc cướp đất của dân trở thành đại gia bất động sản.

Gió Bắc

