

VNCS: Đằng sau câu chuyện “bán nhà đất cho người nước ngoài”

Từ chủ trương thành lập ba “đặc khu” đến việc sửa luật cho phép bốn triệu “người nước ngoài” mua nhà ở Việt Nam

Tùng Phong /SGN

18/7/2023



Nắm quyền sinh sát tuyệt đối nguồn tài nguyên đất đai quốc gia, nhà nước cộng sản Việt Nam sống dựa vào việc khai thác bất động sản như một trong những nguồn thu chính của nền kinh tế từ nhiều năm nay (ảnh: bizLIVE.vn)

Trong khi dư luận cả nước đang bị hút vào phiên xét xử “Chuyến bay giải cứu” thì ngày 14 Tháng Bảy vừa qua, một số tờ báo trong nước như Tuoitre.vn, Cafef.vn đăng tải thông tin về đề xuất “Tháo gỡ pháp lý để hút hơn bốn triệu người nước ngoài có nhu cầu mua nhà ở Việt Nam” của Cục trưởng Cục quản lý nhà và thị trường BĐS, trong khuôn khổ hội thảo “Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam” do Bộ Xây dựng phối hợp với tạp chí Nhà Đầu Tư tổ chức ngày 13 Tháng Bảy tại Hà Nội. Có thể coi đây là “bước ném đá dò đường dư luận” của Bộ Xây dựng về việc đề nghị thay đổi Luật Đất đai hiện hành theo hướng tạo điều kiện cho “người nước ngoài” có thể tiếp cận quyền sử dụng đất. Tờ cafee.vn cho biết: “Hiện cả nước đã có 3.035 tổ chức, cá nhân nước ngoài đã mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, tập trung chủ yếu tại các

tỉnh, thành phố lớn như: Hà Nội (1.765), TP.HCM (850), Bắc Ninh (110), Bình Dương (210), Bà Rịa-Vũng Tàu (50),...

Luật pháp Việt Nam rồi như “mở bong bóng” bởi vô vàn thông tư, nghị định dưới luật và việc sửa đổi, bổ sung liên tục các điều khoản khiến ngay cả những người quan sát thời sự thường xuyên, có hiểu biết nhất định cũng khó mà biết rõ sự thay đổi các qui trình thủ tục hành chính. Chưa kể, văn bản luật pháp Việt Nam luôn có kiểu hành văn nước đôi và có cái đuôi “*theo qui định của pháp luật*” mà không thể biết nó là “*luật pháp*” hay luật rừng.

Hiện thời, Bộ Xây dựng muốn “tham mưu” chính phủ cần mở rộng phạm vi “quyền sử dụng đất” cho cả cá nhân và tổ chức nước ngoài để thu hút nguồn nhân lực “chất lượng cao”.

Ngay lập tức, nhiều ý kiến và câu hỏi đặt ra. Bộ Xây dựng dựa vào đâu có thể đưa ra con số bốn triệu “người nước ngoài” có nhu cầu sở hữu nhà đất tại Việt Nam? Dư luận lo ngại rằng, việc Bộ Xây dựng đề xuất sửa luật Đất đai để “tháo gỡ pháp lý” cho thị trường BĐS sẽ tạo điều kiện cho một lượng lớn “người nước lạ” tràn sang mua đất nhà khiến cho người dân lao động Việt Nam khó khăn hơn trong việc sở hữu một mái nhà. Chưa kể tới mối nguy hại to lớn về an ninh quốc gia.

Trên thực tế, Luật Đất đai 2013 mâu thuẫn với Luật Nhà ở về chuyện bán nhà ở cho người nước ngoài. Dự thảo Luật Đất đai mới nhất cũng quy định, thậm chí là chỉ cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được tiếp cận nhà ở Việt Nam, còn người nước ngoài không được phép.

Nhưng dù Luật không cho phép, người Trung Quốc vẫn có thể mua rất nhiều đất đai, BĐS ở Việt Nam. Cách đây vài năm, trong một kỳ họp Quốc hội, có đại biểu đã chất vấn Bộ trưởng Bộ Kế hoạch Đầu tư Phạm Chí Dũng về vai trò quản lý nhà nước của Bộ khi để cho người Trung Quốc sở hữu tới 162.000 hecta – một diện tích tương đương với thành phố Hải Phòng – ở những vị trí rất trọng yếu về quốc phòng như biên giới, hải đảo, cửa biển, hải cảng cho đến các lô đất trung tâm các đô thị. Khi đó, ông bộ trưởng đã xin khất câu trả lời và chỉ nói rằng “đây là một vấn đề rất lớn”.

Giờ đây, chỉ cần Chính phủ ông Phạm Minh Chính bật đèn xanh cho đề nghị của Bộ Xây dựng thì hàng trăm ngàn hecta của những ông chủ Trung Quốc bấy lâu còn giấu mặt sẽ được hợp pháp hóa. Người Trung Quốc có thể tự do xây dựng không phải chỉ ba “đặc khu” ở Vân Đồn, Vân Phong, Phú Quốc như kế hoạch trước đây mà hàng trăm, ngàn “tiểu đặc khu” sẽ công khai, hợp pháp mọc lên trên khắp Việt Nam như một tấm da beo.

Tại sao, Bộ Xây dựng lại đưa ra đề xuất “*bán nhà đất cho người nước ngoài*” vào thời điểm hiện tại?

Ước tính, khoảng \$30 tỷ (USD) đang bị “chôn” ở hàng ngàn dự án BĐS dang dở. Một trong những nguyên nhân chính là doanh nghiệp BĐS “đói vốn” để hoàn thiện các dự án do tốc độ mở rộng đầu tư quá lớn trong khi nhu cầu thị trường nội địa xuống quá thấp. Nợ quá nhiều và mất thanh khoản là tình trạng chung. Nền kinh tế “định hướng XHCN” thực chất là tư bản thân hữu được xây dựng trên ma trận lợi ích giữa “*quan chức chính quyền – ngân hàng – doanh nghiệp BĐS – tập đoàn tổng công ty nhà nước*”.

Khi thị trường BĐS sụp đổ, khối ngân hàng thương mại cũng sẽ tổn thương theo. Điều đó có thể kéo sụp cả “nền kinh tế rỗng” vốn đang gặp rất nhiều khó khăn từ sau đại dịch và suy thoái toàn cầu, cũng như vô vàn vấn nạn từ chính hệ thống quản trị quốc gia tồi tệ. Có thể nói đây là thời điểm khủng hoảng tồi tệ nhất của nền kinh tế Việt Nam kể từ thời Mở Cửa.

Mới đây, hàng loạt doanh nghiệp BĐS đình đám như Novaland đã chính thức vỡ nợ trái phiếu doanh nghiệp khi không thể trả lãi đúng hạn và phải xin hoãn nợ. Các “ông kệ” như Novaland, Vingroup, SunGroup, Sunshine, Vạn Thịnh Phát, Hoàng Anh Gia Lai... đều là sân sau của giới chóp bu đảng cộng sản Việt Nam. Khi những “ông kệ” này gặp khó, họ sẽ gây sức ép với giới quan chức chính phủ, đòi hỏi chính quyền “giải cứu” bằng vốn vay và cơ chế ưu đãi. Kết quả là tiền và tài nguyên của xã hội càng bị mất thêm khi được đổ vào những “hang chuột không đáy” của đám doanh nghiệp thân hữu. 120,000 tỷ đồng được cho là nguồn vốn ưu đãi phục vụ cho việc xây dựng nhà ở xã hội (NOXH) cho công nhân, thực chất lại tiếp tục được bơm vào kênh trái phiếu doanh nghiệp cho những “ông kệ” tiếp tục các dự án cao cấp dang dở.

Vấn đề then chốt của thị trường là “đầu ra”. Dù cho hoàn thiện hàng triệu căn villa, condotel, officetel, căn hộ cao cấp trong thời gian tới, các doanh nghiệp BĐS sẽ bán cho ai khi mà người dân không có công ăn việc làm, không có thu nhập, khi hàng trăm ngàn doanh nghiệp nội địa phá sản chỉ trong sáu tháng...? Phải chăng đám “ông kẹ” BĐS hy vọng ở nguồn khách Trung Quốc đại lục, ở cộng đồng Việt Kiều và nhóm chuyên gia, người nước ngoài làm việc tại Việt Nam sẽ là “cứu cánh” cho thị trường đã thừa mứa những sản phẩm cao cấp tồn kho?

Nhiều quốc gia trên thế giới cho phép người nước ngoài mua nhà, đất là chuyện bình thường. Ở các quốc gia có luật pháp minh bạch và quản trị tốt, việc người nước ngoài đến làm việc, sinh sống, học tập và sở hữu nhà đất không gây ra những rủi ro về an ninh xã hội, kinh tế, chính trị thậm chí còn là động lực phát triển. Tuy nhiên, ngay cả các quốc gia như Mỹ và các nước Liên Âu trong thời gian năm năm trở lại đây đã phải dè chừng các nhà đầu tư đến từ Trung Quốc đại lục. Sự e ngại đó không phải không có cơ sở. Trong nhiều phi vụ mua bán BĐS ở các nơi “nhạy cảm”, chính phủ các nước đã phải can thiệp và ngăn chặn giao dịch vì lý do an ninh quốc gia.

Trong khi đó, Việt Nam là một nước nhược tiểu bên cạnh Trung Quốc – một đại cường có lịch sử hàng ngàn năm tranh chấp lãnh thổ với Việt Nam. Khi đã hợp thức hóa việc cho người nước ngoài mua đất, nhà ở Việt Nam, nhà cầm quyền Việt Nam liệu có thể “quản” được hay không? Câu trả lời hẳn nhiên là KHÔNG.

Thủ tướng Phạm Minh Chính đang thể hiện phong độ và tự tin hơn kể từ sau chuyến đi Bắc Kinh gặp Tập Cận Bình. Bắc Kinh đã ngằm “chấm” ông Chính như nhân sự có khả năng kế vị “người lái đò” Nguyễn Phú Trọng đã quá già yếu? Chính liên tục đăng đàn chiếm sóng trên hầu hết “mặt trận”, đích thân đảm trách Chủ tịch hội đồng điều phối vùng Đông Nam Bộ, và vừa ký thành lập Ban chỉ đạo triển khai Nghị quyết 98/2023/QH15 về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP.HCM.

Vừa qua, Chính cũng ký loạt chính sách “giải cứu” thị trường BĐS như giảm lãi suất, giãn nợ, “tháo khoán” các thủ tục pháp lý để cho các tập đoàn BĐS hợp thức hóa những dự án vi phạm trước đây và tránh bị thanh tra... Về bản chất là một cuộc tham nhũng chính sách. Và giờ đây,

ông Chính – tác giả của “ba đặc khu Vân Đồn – Vân Phong – Phú Quốc” tiếp tục “tháo gỡ pháp lý để hút hơn bốn triệu người nước ngoài có nhu cầu mua nhà ở Việt Nam”.

<https://saigonnhonews.com>