Ls. Lê Quốc Quân - Ngân hàng rao bán tài sản đảm bảo, liệu có giải quyết được vấn đề?

08/7/2023

Điều khôi hài là có những tài sản đảm bảo đấu giá đến 10 lần không có người mua nhưng ngân hàng vẫn không chịu hạ giá, thậm chí còn tăng giá lên gần chục tỷ...

Động thái công khai của Vietinbank có kích hoạt một cuộc đua để xử lý tài sản đảm bảo hay không? Điều này phụ thuộc vào ý chí của Ngân hàng Nhà nước.

Trong một động thái không bất ngờ với giới chuyên gia nhưng gây chấn động thị trường, Ngân hàng Công thương Việt Nam (Vietinbank) đã rao bán hơn 350 khách sạn và bất động sản là các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Một cuộc đua mới hay là một chiêu trò?

Động thái công khai của Vietinbank có kích hoạt một cuộc đua để xử lý tài sản đảm bảo hay không? Điều này phụ thuộc vào ý chí của Ngân hàng Nhà nước. Đáng ra các ngân hàng khác đã nhảy vào tham gia cuộc đua này cũng như những cuộc đại phẫu thuật toàn ngành này vì bệnh đã nặng, để càng lâu càng khó chữa. Nhiều tài sản thế chấp sẽ hư hỏng và giảm giá trị theo thời gian.

Thế nhưng các ngân hàng vẫn khác hiện đang ngập ngừng thăm dò, vừa muốn không bị "lộ" là có quá nhiều nợ xấu với các tài sản thế chấp kém chất lượng. Đồng thời phải xin ý kiến để thị trường không xô nhau bán tháo, dẫn đến sập luôn cả nền kinh tế đang neo vào bất động sản là chính.

Điều khôi hài là có những tài sản đảm bảo đấu giá đến 10 lần không có người mua nhưng ngân hàng vẫn không chịu hạ giá, thậm chí còn tăng gía lên gần chục tỷ (như trường hợp khu Resort Mỹ Khê do

Ngân hàng Vietcombank rao bán). Hoặc có những khoản nợ chỉ vỏn vẹn 8 triệu đồng được ngân hàng Agribank rao bán 3,6 tỷ.

Các ngân hàng và đơn vị đấu giá thường nói "có sao bán vậy" mà không chịu trách nhiệm về tình trạng và rủi ro tiềm ẩn và các tranh chấp khác của khoản nợ. Theo quy định của pháp luật thì các tài sản liên quan đến những vụ hình sự thì phải ưu tiên giải quyết trước khi chuyển sang dân sự. Cho nên hàng ngàn tài sản đảm bảo trong các vụ trái phiếu vừa qua đều phải dừng lại chờ giải quyết hình sự. Nhiều tài sản cũng đem ra bán và đã hạ giá hàng chục lần nhưng vẫn không bán được vì trước đây đã được định giá quá cao hoặc dính đến các vấn đề pháp lý. Đây cũng là một kiểu "câu giờ" trước một căn bệnh đã đến hồi di căn.

Vay và thế chấp Bất động sản quá lớn

Theo ông Nguyễn Quốc Hùng, Tổng thư ký Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam thì "tình hình nợ xấu của các ngân hàng thực sự rất đáng lo ngại". Người viết đã từng đề cập trong bài "Nền kinh tế bên kia sườn dốc" về "trục trặc" nghiêm trọng ở hệ thống ngân hàng.

Kể từ khi xảy ra khủng hoảng trái phiếu, các doanh nghiệp chỉ trông chờ vào nguồn tín dụng ngân hàng để quay vòng trả nợ nhưng cơ cấu cho vay bất động sản của các ngân hàng rất lớn và đó là những tài sản không tạo ra dòng tiền để trả nợ.

Theo thống kê của 10 ngân hàng (trong tổng số 49 Ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam) thì thấy tỷ lệ cho vay BSĐ chiếm 21% tổng dư nợ. Trong khi ngân hàng đang cấp tín dụng cho 1.571 ngành. Như vậy, 79% còn lại chia cho 1.570 ngành nghề khác nhau của nền kinh tế. Theo tạp chí tài chính Việt Nam thì 70% tài sản đảm bảo các khoản vay tại ngân hàng là bất động sản. Vậy đầu tiên muốn thay đổi thì phải giải quyết các tài sản đảm bảo hiện đang rất "kém chất lượng" này.

Trong nửa đầu năm 2023 tăng trưởng tín dụng chỉ đạt 3,36% nhưng vì cần phải đạt được các chỉ tiêu phát triển mà Quốc hội đã giao nên Ngân hàng Nhà nước vẫn tiếp tục cho phép nới "room" đến 13-15% tuỳ điều kiện kinh tế.

Trong bối cảnh sản xuất đang gặp khó khăn, xuất khẩu giảm. Theo S&P Global thì chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) của Việt Nam liên tục giảm tháng thứ 4 liên tiếp. Như vậy khi cho phép nới "room" dư địa tín dụng thì tiền sẽ, bằng cách này hay cách khác, lại chạy về bất động sản.

Đại gia và quan chức kết hợp để "ăn" đất.

Lý do hoạt động giật cục "thông tắc, tắc thông" như lên đồng của thị trường bất động sản và cả nền kinh tế Việt Nam hiện tại là do sự vận động và thao túng chính sách của các lợi ích nhóm, đặc biệt là các đại gia. Đại gia có tiền và Quan chức có quyền, hai thứ đó quện chặt lại với nhau, tạo ra lợi ích cho nhau, phụ thuộc lẫn nhau nhưng cũng chế ngự và xung đột với nhau.

Họ kết hợp với nhau để "ăn" từ đất. Điều kỳ thú là họ không "ăn" của một ai cụ thể mà họ ăn đất "của nhân dân". Doanh nhân thì có hàng vạn chiêu trò để "dụ khị" và Nhà nước thì đã "thành thần" trong việc phân chia ý chí chủ quan thành lợi ích thực tế.

Ở Việt Nam đất đai là thuộc sở hữu của toàn dân. Theo Điều 10, luật đất đai năm 2013 thì đất đai có ít có 3 "nhóm" với ít nhất 18 loại khác nhau. Cách phân loại cũng vô cùng đặc biệt, khi thì dựa vào công năng, lúc dựa vào tính chất, lúc khác lại dựa vào ý chí. Chỉ riêng dựa vào mục đích sử dụng thì Bảng ký hiệu loại đất trên bản đồ địa chính đã có đến 52 loại đất.

Nhưng cuối cùng thì mọi thứ cũng quy về giá trị và điều đó lại nằm ở các quyết định hành chính. Các quyết định này có thể điều chỉnh, hoán đổi, chuyển nhượng, thay thế…và cứ mỗi lần như thế là giá đất thay đổi. Cùng một miếng đất, chất đất nằm tại một vị trí nhưng khi nhà nước chuyển đổi công năng, ví dụ từ "đất nông nghiệp" thành đất "đô thị" thì giá của nó đã tăng hàng chục lần.

Vi diệu ở chỗ khi đại gia "bắt tay" quan chức là công năng của đất thay đổi. Giá trị thay đổi thì thẩm định thay đổi, thế chấp thay đổi, tiền rút từ ngân hàng ra cũng thay đổi.

Nền kinh tế "vẹo" cột sống "bóp thả" và nạn nhân?

Giống như một người bị vẹo cột sống, hệ thống kinh tế Việt Nam cứ vặn vẹo khi di chuyển. Bị cong lõi, thay vì uốn thẳng lại, nó lại được đắp cho to ra. Đảng chỉ đạo phủ trên, lấp dưới để đỡ thấy cong, nhưng thực chất cái lõi chính vẫn cong. Hiện giờ đang tuổi trẻ thì có thể đi đứng được, nhưng vấn đề vẫn luôn ở đó, sẽ nhanh bị đau và dễ nằm xuống.

Tôi lo lắng nhiều là vậy. Chúng ta là đất nước trẻ, ở tuổi dân số vàng, hàng triệu thanh niên đang làm việc hết sức mình trong các nhà máy trong và ngoài nước. Đất nước cũng đang hội nhập rất lớn vào nền kinh tế toàn cầu và có nhiều đầu tư trực tiếp nước ngoài. Vì vậy, chúng ta vẫn thấy khoẻ, chỉ cần tăng lãi suất là giảm ngay căng thẳng thanh khoản. Thế nhưng tương lai lâu dài sẽ vô cùng khắc nghiệt vì chính chúng ta không tạo ra giá trị lâu bền.

Sau mỗi lần bất động sản đóng băng, các doanh nghiệp lại lên tiếng và các quan chức lại họp hành để đưa ra các biện pháp “tháo gỡ”. Đây giống như là hành động 2 bên tự trói nhau xong lại cùng ngồi gỡ và cùng khen nhau “chúng ta tài giỏi thật”.

Thay vì tạo ra một xa lộ rộng lớn là tự do để tranh đua về đích thì các đại gia và quan chức đã vẽ ra hàng trăm đường nhánh nhỏ vòng vèo, cho chạy lòng vòng. Khi đã chạy kiệt sức họ lại ngồi lại với nhau, bàn bạc để tiếp tục “chơi ván mới”.

Ba nhóm vấn đề cần gỡ khó của thị trường Bất động sản mà Chính phủ mới nêu ra cũng chính là những vấn đề mà hàng chục năm nay nó vẫn vậy: *Thể chế, tổ chức thực hiện, vốn*… đều là những vấn đề mà tự chính các doanh nghiệp đã vẽ ra, đã cùng tổ chức ăn chia với khoá quan chức trước, chạy lòng vòng và cụt đường, giờ lại ngồi lại bàn và gỡ khó với khoá hiện tại và chuẩn bị cho khoá tiếp theo. Nhân dân dễ tin và mau quên, lãi suất tăng một chút là ào ào gửi tiền vào. Điều đáng buồn là đồng tiền đó không được đem đi đầu tư phát triển bền vững, mà lại lòng vòng trở thành quân cờ mới, trong môt ván chơi mới của các đại gia và quan chức.

Cuộc đua bán tháo Bất động sản để thu tiền về, suy cho cùng cũng chỉ là một cách mà các Ngân hàng làm cạo sạch bề ngoài cột sống cong của mình để tiếp tục đắp bột vào bằng những hợp đồng cho vay bất động sản mới. Một chu kỳ “lùa gà” lại tiếp tục mở ra.

Tổn hại nhất vẫn là Nhân dân Việt Nam, trong hiện tại và tương lai. Mẹ Việt Nam với tấm lưng đã còng lại tiếp tục cong thêm cho nhiều năm tiếp theo. Tất cả con dân lại sẽ chạy lòng vòng bởi cơ chế và chính sách được thiết kế nhằng nhịt dựa theo các nhóm lợi ích mà việc bán tháo cũng chỉ được xem như là một cách đánh bóng quân cờ cho một lần chơi mới.

https://www.voatiengviet.com