

# **NHÂN TỐ CHÍNH SÁCH TÁC ĐỘNG LÊN GIÁ NHÀ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TỈNH HUỠNG VIỆT NAM**

TS. NGUYỄN NGỌC VINH\*

*Giá nhà đất ở đô thị (GNĐỐT) có ý nghĩa quan trọng trong việc mua nhà ở ổn định cuộc sống của phần lớn cộng đồng dân cư, nhưng thực tế GNĐỐT nước ta luôn duy trì ở mức cao vượt qua khả năng chi trả của đại đa số cư dân đô thị. Do vậy, nhận diện chính xác những nhân tố tác động đến GNĐỐT luôn là thách thức đối với các nhà nghiên cứu và hoạch định chính sách.*

*Nghiên cứu của tác giả tập trung vào việc phân tích nhân tố chính sách tác động lên GNĐỐT và đã nhận diện rằng: GNĐỐT ở nước ta tăng cao có hai nguyên nhân trực tiếp, đó là phát sinh những bất cập trong việc thay đổi cách tính tiền sử dụng đất và chi phí sử dụng vốn cho dự án đầu tư vào bất động sản rất cao. Dựa trên phân tích những bất cập làm cho GNĐỐT tăng, tác giả đề xuất 4 kiến nghị nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong các văn bản pháp quy, tìm giải pháp giảm GNĐỐT tiệm cận với khả năng chi trả của cộng đồng, góp phần phát triển công tác an sinh xã hội.*

## **1. Đặt vấn đề**

Nghịch lý cho thấy thị trường nhà, đất ở nước ta từ 2008 đến nay trong giai đoạn trầm lắng nhưng GNĐỐT vẫn tăng, giá cao đã vượt qua khả năng chi trả của đa số cộng đồng dân cư có nhu cầu về nhà ở nhưng có thu nhập thấp, bài toán an sinh xã hội của Chính phủ trở nên khó giải quyết.

Số liệu thống kê cho thấy thu nhập bình quân đầu người/năm ở nước ta liên tục tăng từ 722 USD (2006); 1.024 USD (2008); và 1.200 USD (2010) riêng trong năm 2010 tại các thành phố lớn như Hà Nội là 1.950 USD, TP.HCM là 2.900 USD nhưng giá nhà, đất dành cho người thu nhập thấp tại các đô thị cũng tăng và hiện nay dao động từ 8 – 10 triệu đồng/m<sup>2</sup> đất, 10 - 12 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng (dành cho căn hộ chung cư). Như vậy giá thấp nhất một căn nhà có 50 m<sup>2</sup> đất hay diện tích sàn xây dựng có giá từ 500 triệu đồng trở lên, nếu tiết kiệm được 1/3 thu nhập hàng năm thì người thu nhập thấp chỉ có thể chi trả cho căn nhà mơ ước của mình sớm

nhất là sau 25 năm (với giả thuyết giá nhà đất và thu nhập của họ thay đổi cùng tỷ lệ). Việc mua nhà của người thu nhập thấp càng trở nên xa vời hơn khi thị trường bất động sản sôi động trở lại. Do vậy, nhận diện chính xác những nhân tố tác động đến GNĐỐT luôn là thách thức đối với các nhà nghiên cứu và hoạch định chính sách nhằm tìm ra các giải pháp thúc đẩy thị trường phát triển và giải quyết tốt các vấn đề an sinh xã hội.

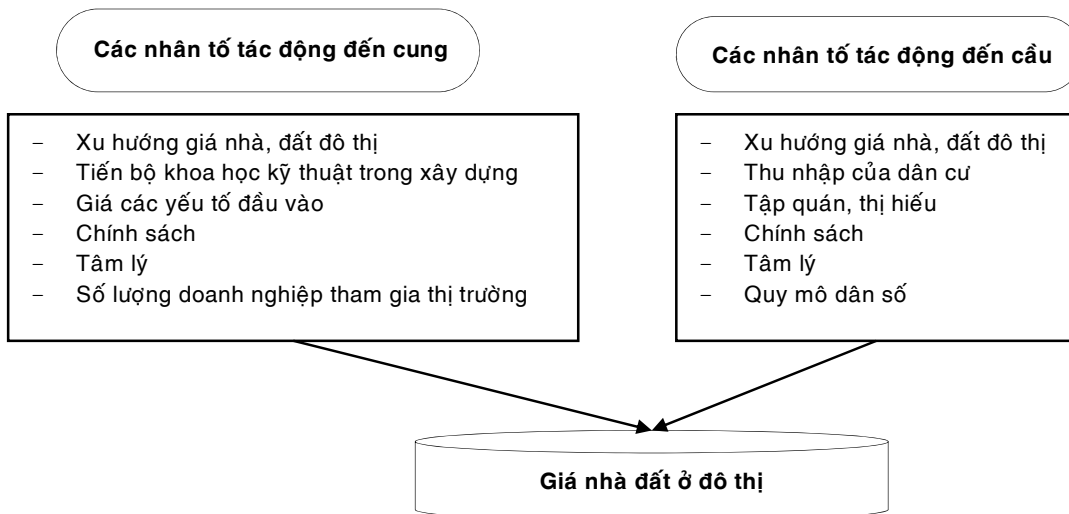
## **2. Cơ sở lý luận**

Theo quan điểm kinh tế học, GNĐỐT hình thành từ quan hệ cung cầu của chúng trên thị trường, mà cung cầu thị trường chịu tác động bởi rất nhiều nhân tố như xu hướng giá của sản phẩm nhà đất, các chính sách của cơ quan quản lý, tâm lý, thu nhập, giá các yếu tố đầu vào, số lượng chủ thể tham gia thị trường... (Hình 1). Tại mỗi thời điểm cung và cầu thị trường sẽ hình thành mức giá cân bằng, nhưng khi một nhân tố nào đó thay đổi sẽ làm cho cung hoặc cầu thị trường thay đổi dẫn đến hình thành giá cân bằng mới.

Hình 1 cho thấy thấy các nhân tố xu hướng giá nhà đất đô thị, chính sách, tâm lý là những nhân tố tác động lên cả cung lẫn cầu thị trường. Trong đó nhân tố chính sách bao gồm bốn nội dung: chính sách thuế, chính sách tín dụng, quy hoạch và thủ tục hành chính đều do các cơ quan nhà nước ban hành các văn bản quản lý. Nhân tố chính sách vừa có nhiều nội dung vừa tác động lên cung lẫn cầu thị trường do vậy sẽ có “độ nhạy” cao tác động lên sự hình thành GNĐĐT. Trong phạm vi bài viết, tác giả chỉ tập trung vào việc phân tích các bất cập từ chính sách thuế, tín dụng và thủ tục hành chính tác động như thế nào lên GNĐĐT ở nước ta?

sửa đổi công nhận các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, thế chấp, cho thuê; từ đó thị trường đất đai ở nước ta bắt đầu chính thức hoạt động. Khi Nhà nước giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài, họ có quyền chuyển nhượng, chuyển đổi mục đích sử dụng.. thì phải nộp tiền sử dụng đất, số tiền này được xem là khoản thu ngân sách khi Nhà nước giao đất [4]. Như vậy, về cơ sở lý luận tiền sử dụng đất hình thành trên 2 nội dung: phí chuyển quyền sử dụng đất và phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Theo tiêu chuẩn số 1 trong Quyết định số 24/2005 do Bộ Tài chính ban hành ngày 18/4/2005 về giá trị thị trường (market value) làm



Hình 1. Các nhân tố tác động lên GNĐĐT

### 3. Các quy định có liên quan đến tiền sử dụng đất, giá trị thị trường và giá trị phi thị trường

- Tiền sử dụng đất là số tiền mà người được giao đất phải nộp vào ngân sách khi được Nhà nước trao quyền sử dụng và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Điều 17 Hiến pháp sửa đổi 1992 có quy định: Đất đai và các tài nguyên quan trọng khác thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước là chủ sở hữu đại diện và thống nhất quản lý. Năm 1993, Luật đất đai

cơ sở thẩm định giá được hiểu như sau: Giá trị thị trường là mức giá thể hiện bằng tiền giữa bên mua sẵn lòng mua và bên bán sẵn lòng bán, giao dịch thực hiện trong điều kiện khách quan, độc lập, thị trường ổn định và thông tin minh bạch.

Theo tiêu chuẩn số 2 trong tiêu chuẩn thẩm định giá VN từ Quyết định 77/2005 do Bộ Tài chính ban hành 1/11/2005 về giá trị phi thị trường (non-market value): Giá trị phi thị trường là mức giá được xác định theo căn cứ khác không dựa trên giá trị thị trường hoặc được giao dịch theo mức giá không phản ánh giá trị thị trường.

Từ đây có thể hiểu rằng, nếu đơn giá đất tính thu tiền sử dụng đất được tính theo giá trị thị trường có nghĩa là đơn giá đó phải được tính từ các dữ liệu giao dịch từ thị trường và các giao dịch này phải thực hiện trong điều kiện khách quan, độc lập, thông tin minh bạch, thị trường ổn định. Nếu đơn giá đất được tính theo ý kiến chủ quan (không dựa trên các giao dịch) hay vì các lợi ích riêng, thì gọi là theo giá trị phi thị trường.

#### 4. Những bất cập phát sinh

- *Những bất cập liên quan đến cách tính tiền sử dụng đất.*

Việc tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho doanh nghiệp có thu tiền sử dụng đất được quy định trong nhiều văn bản pháp quy ở nước ta. Nếu xét về quy định cách tính tiền sử dụng đất theo khung giá Nhà nước ban hành (giá trị phi thị trường) và theo giá trị thị trường thì các văn bản đã ban hành có liên quan được chia ra làm hai giai đoạn:

Trong giai đoạn 1 từ Nghị định 38/2000/NĐ-CP ban hành ngày 23/08/2000 về việc thu tiền sử dụng đất đến Thông tư 117/2004/TT- BTC ban hành ngày 11/12/2004 về việc hướng dẫn thi hành nghị định số 198/2000/NĐ-CP đều có quy định cách tính tiền sử dụng đất giống nhau, cụ thể như trong Nghị định 38, điều 4, mục 2 có quy định: “Giá đất tính bằng đồng VN trên một mét vuông (đồng/m<sup>2</sup>) theo khung giá do ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ” hay trong Thông tư 117, phần B, khoản 2, mục 2.2 có quy định tương tự như sau: “Trường hợp giao đất sử dụng ổn định lâu dài thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất ở tại thời điểm giao đất do ủy ban Nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định của Chính phủ [10]”.

Mô hình công thức tính tiền sử dụng đất theo khung nhà nước trong giai đoạn 1:

$$T_{SDD} = G_D^{OD} \times DT_D^{KD} - G_{DB}^{PD} \times DT_D^{DA} \quad (1)$$

Trong đó:

$T_{SDD}$ : Tiền sử dụng đất

$G_D^{OD}$ : Giá bình quân 1 m<sup>2</sup> đất ở do UBND quy định

$DT_D^{KD}$ : Diện tích đất kinh doanh

$G_{DB}^{PD}$ : Giá bình quân 1 m<sup>2</sup> đất ở đền bù theo phê duyệt

$DT_D^{DA}$ : Diện tích đất dự án

Tuy nhiên trong giai đoạn 2 bắt đầu từ Nghị định 17/2006/NĐ-CP ban hành ngày 27/1/2006 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai, cho đến Thông tư 93/2011/TT-BTC ban hành ngày 29/06/2011 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư 117/2004/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 198/2000/NĐ-CP, đều có cùng quy định mới trong cách tính tiền sử dụng đất cụ thể như trong điều 5, mục 1 của Nghị định 17/2006 và điều 1, mục 1 khoản 1.4 và 1.5 của Thông tư 93/2011 “Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp giá đất do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp”.

Mô hình công thức tính tiền sử dụng đất theo giá trị thị trường trong giai đoạn 2.

$$T_{SDD} = G_D^{TT} \times DT_D^{KD} - G_{DB}^{PD} \times DT_D^{DA} \quad (2)$$

Trong đó:

$G_D^{TT}$ : Giá bình quân 1 m<sup>2</sup> đất ở theo thị trường

Như vậy trước ngày 12/2/2006 (ngày NĐ 17/2006 bắt đầu có giá trị hiệu lực) giá đất khi tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất được tính trên khung giá do Ủy ban Nhân dân tỉnh (thành phố) ban hành tại thời điểm được giao đất, sau thời điểm trên giá đất tính tiền sử dụng đất tính theo giá thị trường. Từ đây đã phát sinh những bất hợp lý trong cách tính tiền sử dụng đất theo quy định mới

- *Phi sử dụng đất tăng đột biến tạo gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp đầu tư.*

Mô hình (1) và (2) cho thấy sự khác biệt trong cách tính là thay khung giá đất ở mà Ủy ban Nhân dân tỉnh (thành phố) quy định  $G_D^{OD}$  như

trước đây bằng giá đất ở theo thị trường  $G_D^{TT}$ . Vì trước 2006  $G_D^{QD}$  thường tiệm cận với giá  $G_{DB}^{PD}$ , thấp hơn rất nhiều so với  $G_D^{TT}$  do vậy tiền sử dụng đất là khoản chi chấp nhận đối với doanh nghiệp đầu tư. Nếu tính như quy định mới thì phí sử dụng đất sẽ là khoản phí đầu vào tăng thêm rất lớn, điều này sẽ dẫn đến hai hệ lụy: buộc doanh nghiệp sẽ chuyển chi phí đầu vào trên vào giá thành sản phẩm và kết quả cuối cùng là GNĐỐT sẽ tăng cao. Thứ hai là giảm dần số lượng doanh nghiệp tham gia thị trường tạo điều kiện cho các tập đoàn, công ty nước ngoài có cơ hội thôn tính thị trường bất động sản nước ta.

- *Không được hoàn lại khi đền bù cao hơn mức giá quy định.*

Khi lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng, doanh nghiệp đầu tư dự án chỉ được tính theo mức giá đền bù phê duyệt  $G_{DB}^{PD}$  mức giá này thường xoay quanh khung giá đất nông nghiệp được ban hành, trong khi doanh nghiệp dưới cơ chế tự giải phóng mặt bằng phải trả cho người sử dụng đất, mức giá tiệm cận với giá trị thị trường trong bài viết gọi là giá đất ở đền bù thực tế  $G_{DB}^{TT}$  thông thường cao hơn rất nhiều so với  $G_{DB}^{PD}$ . Nhưng khi tính tiền sử dụng đất khoảng chênh lệch trên không được hoàn trả lại.

Mô hình công thức tính chênh lệch giá đền bù:

$$\sum T_{CL} = (G_{DB}^{TT} - G_{DB}^{PD})DT_D \quad (3)$$

Trong đó

$\sum T_{CL}$  : Tổng số tiền chênh lệch từ tiền đền bù đất theo cách tính mới.

$G_{DB}^{TT}$  : Đơn giá 1 m<sup>2</sup> đất ở bình quân đền bù thực tế

Lý giải vì sao cơ quan thuế không chấp nhận mức giá đền bù thực tế? bởi vì sợ doanh nghiệp kê khống tiền đền bù nhằm giảm phí khi đóng tiền sử dụng đất. Trong thực tế người nhận tiền đền bù luôn hướng tới mức giá thị trường thậm chí còn có tính đến cả yếu tố dự kiến lợi ích của lô đất trong tương lai khi chuyển từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Xét trên quan điểm lý luận thì cách tính tiền sử dụng đất mới không hợp lý vì đáng lẽ tất cả

đại lượng trong hàm phải đồng nhất theo giá trị thị trường hoặc theo giá trị phi thị trường. Nhưng trong công thức 2 thì bao gồm cả hai, khi thu tiền sử dụng đất thì tính theo giá trị thị trường còn khấu trừ thì tính theo giá đền bù do nhà nước quy định chính là giá trị phi thị trường.

Doanh nghiệp sẽ chịu thiệt phần chênh lệch tiền đền bù thực tế theo mô hình 3, vì không được cần trừ vào tiền sử dụng đất. Số tiền chênh lệch này nhiều hay ít phụ thuộc vào mức độ chênh lệch giữa giá đền bù thực tế với giá đền bù phê duyệt và quy mô diện tích dự án. Qua tham khảo thực tế mức chênh lệch có thể từ 50 - 90% vô hình chung doanh nghiệp phải trả trên mỗi đơn vị diện tích đất dự án gấp 1,5 đến 1,9 lần so với giá trị thị trường. Khi giá trị chênh lệch đền bù cao dẫn đến GNĐỐT cao là điều không tránh khỏi. Vì lợi ích riêng doanh nghiệp đầu tư dự án với một số cá nhân trong chính quyền địa phương hoặc ban bồi thường sẽ “bắt tay” ép người dân bị thu hồi đất nhận tiền đền bù theo giá thấp, hệ lụy số lượt và tính chất khiếu kiện liên quan đến đền bù đất đai có nguy cơ ngày càng nhiều và phức tạp hơn.

- *Thu phí sử dụng đất trên toàn bộ diện tích đất trong dự án.*

Tổng diện tích đất dự án bất động sản bao gồm hai phần: phần diện tích kinh doanh và phần diện tích dành cho hạ tầng của dự án thể hiện qua công thức:

$$DT_D^{DA} = DT_D^{KD} + DT_D^{HT} \quad (4)$$

Trong đó:

$DT_D^{HT}$  : Diện tích đất dành cho hạ tầng

Vì văn bản luật không quy định rõ trong dự án phát triển nhà ở phần diện tích dành cho hạ tầng nào phải đóng và phần diện tích nào miễn đóng tiền sử dụng đất? Do vậy các cơ quan thuế thông thường tính hầu hết phần diện tích đất dự án vào phí sử dụng đất. Mà tỷ lệ diện tích đất hạ tầng chiếm từ 40% trong tổng cơ cấu diện tích đất của dự án, việc đóng phí sử dụng đất trên hầu hết phần diện tích hạ tầng sẽ tăng chi phí đầu vào của doanh nghiệp, hệ lụy làm cho GNĐỐT tăng cao và không khuyến khích doanh nghiệp

dành diện tích cho hạ tầng nhiều hơn góp phần tăng giá trị cảnh quan, môi trường đô thị.

- Hoàn toàn bị động trong kế hoạch tài chính.

Giá trị thị trường trong điều kiện bình thường là khung giá được tính khi thu tiền sử dụng đất, nhằm xác định giá trị thị trường cần phải thẩm định. Thị trường luôn biến động, do vậy sẽ làm cho doanh nghiệp đầu tư dự án bất động sản hoàn toàn bị động trong kế hoạch tài chính, một khâu rất quan trọng trong cho sự thành công của dự án.

- Chi phí sử dụng vốn rất cao.

+ Vương mắc truyền thống.

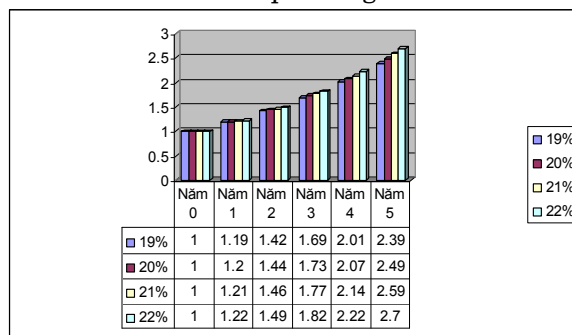
Thủ tục hành chính là vấn đề có tính “truyền thống” vì đã được đề cập rất nhiều trên các diễn đàn, hội thảo nhưng vẫn có tính thời sự cho đến ngày nay. Mặc dầu cơ quan quản lý đã có nhiều cải thiện, nhưng cơ chế một cửa vẫn chưa thực sự thông thoáng trong việc giải quyết các vướng mắc cho doanh nghiệp. Thủ tục hành chính rườm rà, do nhiều cơ quan quản lý và sự phân cấp quản lý chưa rõ ràng, dẫn đến thời gian triển khai dự án kéo dài khoảng 3 năm [2], chi phí sử dụng vốn càng tăng, khả năng sinh lợi dự án càng thấp, GNĐỐT sẽ bị đẩy lên theo hướng “bù giá” là điều tất nhiên.

+ Khó khăn phi truyền thống

Chính sách thắt chặt tín dụng tác động mạnh mẽ lên thị trường bất động sản, và lãi suất vay rất cao như hiện nay là các khó khăn “phi truyền thống” không những tác động rất mạnh lên sự tăng GNĐỐT mà còn ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản, sự tồn vong của nhiều doanh nghiệp tham gia thị trường. Bởi vì đầu tư kinh doanh bất động sản cần rất nhiều tiền và phần lớn được sự tài trợ từ hệ thống ngân hàng, điều này trong giai đoạn hiện nay là không khả thi. Đành rằng chính sách ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát là chủ trương cần thiết và đúng đắn tại thời điểm hiện tại, nhưng không vì thế mà cho rằng mọi hoạt động liên quan đến bất động sản là lĩnh vực phi kinh doanh nên hạn chế cho vay, vì vẫn có những dự án tốt, không những có lợi cho doanh nghiệp mà cho cả cộng đồng và giúp Nhà nước góp phần cải thiện hạ tầng, giao thông, môi trường, cảnh quan và an sinh xã hội..

Dự án bất động sản thường sử dụng vốn trong dài hạn (trên 5 năm) những khoản nợ cũ được ngân hàng quốc doanh điều chỉnh lãi suất lên đến 20 - 23% năm nếu ngoài quốc doanh: 23 – 27% [6] làm chi phí sử dụng vốn tăng rất cao. Và doanh nghiệp sẽ chuyển chi phí trên vào giá thành sản phẩm hệ lụy là GNĐỐT tăng cao.

Nhằm minh họa về sự tăng chi phí sử dụng vốn do thủ tục hành chính kéo dài và chi phí sử dụng vốn cao. Tác giả xây dựng bảng tính cho khoản vay có giá trị 1 đồng với các lãi suất vay khác nhau, như thực tế trong giai đoạn hiện nay: 19%, 20%, 21% và 22% năm thì số tiền phải trả cho khoản vay đó vào cuối mỗi năm từ năm thứ 1 đến năm thứ 5 có kết quả trong Hình 2.



**Hình 2. Tính số tiền phải trả cho khoản vay là 1 đồng trong 5 năm với các lãi suất từ 19 – 22% năm**

Nguồn: Số liệu tính toán của tác giả theo hàm lãi kép

Hình 2 cho thấy: với lãi suất dao động từ 19 – 22% năm sau 3 năm người vay phải trả cho bên cho vay số tiền lãi từ 69% đến 82% trên vốn gốc, nếu sau 4 năm thì tiền lãi phải trả tăng lên từ 101% đến 122%, sau 5 năm thì tiền lãi phải trả từ 139% đến 170%. Có nghĩa rằng nếu hôm nay vay 100 tỷ đồng với lãi suất 20% năm thì sau 4 năm phải trả cho bên vay số tiền: 207 tỷ đồng (bao gồm 100 tỷ đồng vốn gốc và 107 tỷ đồng tiền lãi) sau 5 năm phải trả 249 tỷ đồng (bao gồm 100 tỷ đồng vốn gốc và 149 tỷ đồng tiền lãi). Đây là chỉ số đáng quan ngại, tác động rất mạnh đến sự tăng GNĐỐT nước ta trong giai đoạn qua có nguyên nhân từ lãi suất vay cao và sự ách tắc trong khâu thủ tục hành chính.



## 5. Kiến nghị

Theo quan điểm của tác giả; Nhà nước nên tính tiền sử dụng đất theo công thức 1 tức là theo khung giá Ủy ban Nhân dân tỉnh (thành phố) ban hành hàng năm, nhưng khung giá đất sẽ có lộ trình điều chỉnh tiệm cận với giá trị thị trường (từ 70% - 80% ) và cố định trong năm. Điều này sẽ phù hợp với cơ sở lý luận trong cách tính vì đồng nhất tính theo giá trị phi thị trường, cơ quan thuế dễ dàng tác nghiệp, hồ sơ không bị ách tắc chờ thẩm định, hạn chế tiêu cực trong khâu thẩm định và tái thẩm định, giúp cho các doanh nghiệp đầu tư trong nước giảm chi phí đầu vào, và doanh nghiệp có thể chủ động kế hoạch tài chính cho dự án trong điều kiện khó khăn về tín dụng như hiện nay.

Chúng ta nên có quy định rõ ràng hơn về phần diện tích dành cho hạ tầng nào cần đóng tiền sử dụng và phần nào miễn thu, nhằm khuyến khích cho doanh nghiệp tăng phần diện tích hạ tầng, cảnh quan, giao thông cho dự án góp phần tôn tạo cảnh quan môi trường đô thị.

Nên quy định cụ thể lĩnh vực nào có thể tiếp cận nguồn tín dụng trong giai đoạn hiện nay nhằm duy trì nguồn vốn hỗ trợ sự phát triển của thị trường.

Cần tiếp tục thúc đẩy cải cách thủ tục hành chính, rà soát những quy định chồng chéo bất lợi cho các chủ thể tham gia thị trường nhằm rút ngắn thời gian làm thủ tục phê duyệt dự án góp phần giảm chi phí vốn đầu tư.

Tóm lại, GNĐĐT nước ta rất cao có nguyên nhân trực tiếp từ việc tính tiền sử dụng đất còn nhiều bất cập, chi phí sử dụng vốn tăng cao do lãi suất vay rất cao và thủ tục hành chính rườm rà. Tất cả các yếu tố này đều trong sự quản lý nhà nước, nếu chính sách đưa ra chưa phù hợp thì cần phải điều chỉnh, nhằm gỡ rối cho các doanh nghiệp, cho thị trường mang lại lợi ích chung cho cộng đồng, góp phần xây dựng thị trường bất động sản ngày càng ổn định và phát triển hơn tạo điều kiện cho GNĐĐT có giá trị thực của nó theo quy luật của thị trường chứ không bị bóp méo từ những chính sách chưa phù hợp ■

---

### TÀI LIỆU THAM KHẢO

Nguyễn Ngọc Vinh & Nguyễn Quỳnh Hoa, (2011), Giáo trình thẩm định giá trị bất động sản, trang 37-38; 42-47

Nguyễn Ngọc Vinh (2010), Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh – Thực trạng và giải pháp phát triển, đề tài nghiên cứu khoa học.

Các website: Bộ Tài chính [www.mof.gov.vn](http://www.mof.gov.vn); Bộ Tài nguyên môi trường [www.monre.gov.vn](http://www.monre.gov.vn); Bộ Xây dựng: [www.moc.gov.vn](http://www.moc.gov.vn); Cổng thông tin ngân hàng [www.laisuat.vn/Pages/NewsDetail.aspx?news=928](http://www.laisuat.vn/Pages/NewsDetail.aspx?news=928); [www.cafef.vn](http://www.cafef.vn); Chính phủ [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn)