

# VÌ SAO GIÁ NHÀ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ TẠI NƯỚC TA CAO ?

TS. Nguyễn Ngọc Vinh  
 ĐH Kinh tế TP.HCM

**Q**ua việc tổng hợp và phân tích các quy định của pháp luật liên quan đến quản lý đất đai và thị trường bất động sản từ năm 1993 đến nay, kết hợp với phân tích cơ sở lý luận về thẩm định giá, nghiên cứu của tác giả đã nhận định rằng giá nhà đất (GND) ở đô thị ở nước ta tăng cao có hai nguyên nhân trực tiếp tác động: (i) Phát sinh những bất cập trong việc thay đổi cách tính tiền sử dụng đất; (ii) Chi phí sử dụng vốn cho dự án đầu tư vào bất động sản hiện nay rất cao. Từ đó tác giả đề xuất các kiến nghị nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong các văn bản pháp quy, nhằm làm cho GND ở đô thị tiệm cận với khả năng chi trả của cộng đồng, góp phần phát triển công tác an sinh xã hội.

## Đặt vấn đề

GND ở đô thị là vấn đề mang tính thời sự và luôn thu hút được sự quan tâm của phần lớn cộng đồng dân cư có nhu cầu mua nhà ở để ổn định cuộc sống, nhưng thực tế GND ở đô thị ở nước ta luôn duy trì ở mức cao vượt quá khả năng chi trả của đại đa số cư dân đô thị. Do vậy nhận diện chính xác những yếu tố tác động đến GND ở đô thị luôn là vấn đề được nhiều nhà nghiên cứu và hoạch định chính sách quan tâm.

GND ở đô thị chịu tác động bởi nhiều nhân tố từ phía cung và phía cầu. Trong bài viết này tác giả chỉ tập trung vào các nhân tố chính sách đặc biệt là các quy định có liên quan đến cách tính tiền sử dụng đất, thủ tục hành chính và lãi suất cho vay bất động sản.

## Cơ sở lý luận

### Giá của nhà đất hình thành từ quan hệ cung cầu

Theo quan điểm kinh tế học GND ở đô thị 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 (Sơ đồ 1).

Sơ đồ 1: Các yếu tố tác động lên GND ở đô thị



Nguồn: Nguyễn Ngọc Vinh (2010)

Tại mỗi thời điểm cung và cầu thị trường của sản phẩm nhà đất sẽ hình thành mức giá cân bằng, nhưng khi một nhân tố nào đó thay đổi sẽ làm cho cung, cầu thị trường hay cả cung lẫn cầu thị trường cùng thay đổi dẫn đến GND sẽ hình thành giá cân bằng mới. Từ đây ta có thể hiểu rằng, GND ở đô thị tăng do nhiều nguyên nhân, trong phạm vi bài viết tác giả chỉ tập trung phân tích nhân tố chính sách tác động như thế nào lên GND ở đô thị ở nước ta.

Qua Sơ đồ 1 ta thấy các nhân tố tác động lên cả cung lẫn cầu thị trường là xu hướng

GNĐ đô thị, chính sách, tâm lý. 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 GNĐ ở đô thị.

### **Các quy định có liên quan đến tiền sử dụng đất và tiêu chuẩn cơ sở giá trị trong thẩm định giá**

- Tiền sử dụng đất là số tiền mà người được giao đất phải nộp vào ngân sách khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với một diện tích đất xác định (Luật Đất đai 2003, Điều 4, Mục 25).

Điều 17 Hiến pháp sửa đổi năm 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”. Luật Đất đai năm 1993 lần đầu tiên ở nước đã 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 (Luật Đất đai 1993, Chương 4, Điều 73–78). 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... và phải nộp tiền sử dụng đất, số tiền này được xem là khoản thu ngân sách khi nhà nước giao đất. Như vậy về cơ sở lý luận tiền sử dụng đất hình thành trên hai nội dung: thu tiền chuyển quyền sử dụng đất và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

- Giá trị thị trường (market value) làm 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” (Bộ Tài chính, 2005).

- 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” (Bộ Tài chính, 2005).

Từ đây có thể hiểu rằng, đơn giá đất dùng để thu tiền sử dụng đất nếu được tính theo giá trị thị trường thì đơn giá đó phải được lấy 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 đơn giá đó được tính theo giá trị phi thị trường (Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa, 2011).

### **Những bất cập trong thực tiễn**

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

Quy định về việc tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho doanh nghiệp có thu tiền sử dụng đất được đề cập trong nhiều văn bản pháp quy ở nước ta, trong nghiên cứu tác giả đã thống kê và chia ra làm hai giai đoạn:

*Giai đoạn 1 bao gồm:* Nghị định 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 về thu tiền sử dụng đất, Thông tư 115/2000/TT-BTC ngày 11/12/2000 hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/8/2000 về thu tiền sử dụng đất, Nghị định 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất, Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 11/12/2004 hướng dẫn thi hành Nghị định 198/2000/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất.

*Giai đoạn 2 bao gồm:* Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 về sửa đổi bổ sung một số

điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Thông tư 70/2006/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 117/2004/TT-BTC, Nghị định 123/2007/NĐ-CP ngày 22/7/2007 sửa đổi Nghị định 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định 44/2008/NĐ-CP ngày 09/4/2008 sửa đổi, bổ sung Nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 về bổ sung quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư, Nghị định 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, Thông tư 93/2011/TT-BTC ngày 29/6/2011 sửa đổi bổ sung Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 11/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 198/2000/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất.

Trong giai đoạn 1 từ Nghị định 38 đến Thông tư 117 có cách tính tiền sử dụng đất giống nhau, cụ thể như trong Nghị định 38, Điều 4, Mục 2 quy định “Giá đất tính bằng đồng Việt Nam trên một mét vuông (đồng/m<sup>2</sup>) theo khung giá do ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ”

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

$$T_{SDD} = DT_D^{KD} \times G_D^{QD} - DT_D^{DA} \times G_D^{PD} - T_{HT} - T_{TD} - T_{TC} \quad (1)$$

Trong đó:  $T_{SDD}$  là tiền sử dụng đất,  $DT_D^{KD}$  là diện tích đất kinh doanh của dự án,  $G_D^{QD}$  là giá bình quân 1m<sup>2</sup> đất ở do UBND quy định,  $G_D^{PD}$  là giá bình quân 1m<sup>2</sup> đất ở đền bù theo phê duyệt,  $T_{HT}$  là tiền hỗ trợ,  $T_{TD}$  là tiền tái định cư,  $T_{TC}$  là tiền tổ chức thực hiện.

Như vậy trước Nghị định 17 tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất được tính trên khung giá UBND tỉnh (thành phố) ban hành tại thời điểm được giao đất.

Tuy nhiên trong giai đoạn 2 từ Nghị định 17 đến Thông tư 93 đều có cùng nội dung mới trong cách tính tiền sử dụng đất, cụ thể như Điều 1, Mục 1 Khoản 1.4 và 1.5 Thông tư 93 quy định “Giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định. Trường hợp giá đất do UBND 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 UBND 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:

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

Trong đó:  $G_D^{TT}$  là giá bình quân 1m<sup>2</sup> đất ở theo thị trường.

Như vậy trước ngày 12/2/2006 (ngày Nghị định 17 bắt đầu có giá trị hiệu lực) giá đất để tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất được tính trên khung giá do UBND 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:

**Thứ nhất**, tiền sử dụng đất tăng đột biến tạo gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp đầu tư. Từ (1) và (2) ta thấy rằng sự khác biệt trong cách tính là thay khung giá đất ở mà UBND tỉnh (thành phố) quy định  $G_D^{QD}$  như trước đây bằng giá đất ở theo thị trường  $G_D^{TT}$ . Vì trước 2006  $G_D^{QD}$  thường tiệm cận với giá,  $G_D^{PD}$  thấp hơn rất nhiều so với  $G_D^{TT}$  do vậy tiền sử dụng đất là khoản chi chấp nhận được đối với doanh nghiệp đầu tư. Nếu tính như quy định mới thì tiền sử dụng đất sẽ là khoản phí đầu vào tăng thêm rất lớn, điều này sẽ dẫn đến hai hệ lụy: (i) Buộc doanh nghiệp chuyển chi phí đầu vào trên vào giá thành sản phẩm và kết quả cuối cùng là GNP ở đô thị sẽ tăng cao; (ii) 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.

**Thứ hai**, không đồng nhất về cơ sở lý luận và gây khó khăn trong quá trình ước tính giá trị thị trường của lô đất. 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 theo quy định là 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. Mặt khác việc tính theo giá trị thị trường sẽ gặp khó khăn trong điều kiện hiện nay ở nước ta: (i) Ở nước ta chưa có nguồn dữ liệu chính thống (cơ quan chức năng tổng hợp về các giao dịch) như ở các nước phát triển, đây chính là cơ sở dữ liệu quan trọng cho các công ty thẩm định giá căn cứ để ước tính giá trị thị trường của lô đất cần thẩm định. Do vậy khi thẩm định giá trị lô đất các công ty sẽ tự tiến hành thu thập số liệu thị trường một cách riêng lẻ nên chất lượng dữ liệu không đồng nhất, mức độ tin cậy của dữ liệu giữa các công ty khác nhau, dẫn đến các kết quả thẩm định của các công ty cho cùng một lô đất với cùng một mục đích thẩm định và trên cùng một thời điểm có thể khác biệt lớn về giá trị ước tính, điều này sẽ dẫn đến tranh cãi về lợi ích giữa các bên có liên quan khi sử dụng kết quả thẩm định; (ii) Mặt khác khi thị trường chuyển nhượng đất nông nghiệp tại nơi lô đất cần thẩm định trầm lắng (không có hoặc rất ít giao dịch) thì việc ước tính giá trị lô đất theo giá thị trường về lý thuyết thẩm định giá là không khả thi vì không có giá giao dịch của các lô đất tương đồng. Khi đó thẩm định viên sẽ ước tính giá trị lô đất theo các ý kiến chủ quan kết hợp với kinh nghiệm, như phần cơ sở lý luận đã nêu, đây chính là giá trị phi thị trường; (iii) Thời gian thẩm

định cho lô đất của dự án có thể kéo dài hàng tuần đến hàng tháng tùy theo quy mô, tính phức tạp của công việc và kết quả thẩm định giá theo giá trị thị trường chỉ có hiệu lực trong khoảng thời gian nhất định (thông thường có giá trị hiệu lực trong vòng sáu tháng kể từ ngày bắt đầu có giá trị hiệu lực). Nếu hết hạn thời điểm có giá trị hiệu lực mà doanh nghiệp đầu tư dự án chưa nộp xong tiền sử dụng đất thì về lý thuyết cần phải thẩm định lại vì giá trị thị trường có thể thay đổi.

Những vấn đề nêu trên đều dẫn đến hệ lụy là dự án có thể chậm triển khai có nghĩa rằng chi phí của dự án tăng, dẫn đến GNP của dự án sẽ tăng.

Theo quan điểm của tác giả nhằm dung hòa lợi ích của các bên, góp phần ổn định GNP ở đô thị, nhà nước với quyền quản lý cần điều chỉnh giá đất tính tiền sử dụng đất tiệm cận với giá trị thị trường, điều này sẽ được đề cập trong phần kiến nghị vì giá trị thị trường trong điều kiện bình thường là khung giá được tính khi thu tiền sử dụng đất. Để xác định giá thị trường cần phải thẩm định, mà 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 cho sự thành công của dự án.

### ***Vướng mắc truyền thống***

Thủ tục hành chính - 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 chi phí sử dụng vốn càng tăng, khả năng sinh lợi dự án càng thấp,

GND ở đô thị sẽ bị đẩy lên theo hướng “bù giá” là điều tất nhiên.

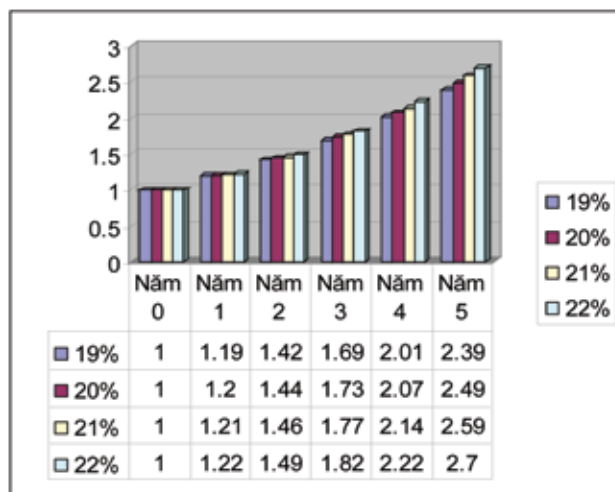
**Khó khăn phi truyền thống**

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 GND ở đô thị 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 vốn 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 sản xuất 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 (> 5 năm) những khoản nợ cũ được các ngân hàng điều chỉnh lãi suất lên 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 GND ở đô thị 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 là 19%, 20%, 21% và 22% năm (NHNN, 2011) 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 Biểu đồ 1.

**Biểu đồ 1: 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*

Qua Biểu đồ chúng ta thấy rằng, với lãi suất dao động từ 19-22% năm sau ba năm người vay phải trả cho bên cho vay số tiền lãi từ 69-82% trên vốn gốc, nếu sau bốn năm thì tiền lãi phải trả tăng lên từ 101-122%, sau năm năm thì tiền lãi phải trả từ 139-170%. Có nghĩa rằng nếu hôm nay vay 100 tỷ đồng với lãi suất 20% năm thì sau bốn 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 năm năm phải trả 249 tỷ đồng (bao gồm 100 tỷ đồng vốn gốc và 149 tỷ đồng tiền lãi). Đây là con số đáng quan ngại, tác động rất mạnh đến sự tăng GND ở đô thị nước ta trong giai đoạn vừa qua.

**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 UBND 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 không những sẽ phù hợp với cơ sở lý luận trong cách tính vì đồng nhất tính theo giá trị phi thị trường, mà còn giúp 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, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp đầu tư có thể giảm chi phí đầu vào và có



## NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM CHI NHÁNH SÀI GÒN



**Hội sở chính:** 02 Võ Văn Kiệt (7 Bis Bến Chương Dương cũ), Quận 1 - Tp. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (08) 38.210.567 - (08) 38.213.669; Fax: (08) 38.211.953 - Hotline: 0933.258.585  
Email: vba@agribanksaigon.com.vn - Website: <http://www.agribanksaigon.com.vn>

→ **Các phòng giao dịch trực thuộc:**

**Phòng Giao Dịch Trần Hưng Đạo:**  
168 Lê Hồng Phong, P. 3, Q. 5  
ĐT: (08) 39 241 368

**Phòng Giao Dịch Số 2:**  
233 Đường 3/2, P. 10, Quận 10  
ĐT: (08) 39 273 532

**Phòng Giao Dịch Tôn Đức Thắng:**  
35 Tôn Đức Thắng, P. Bến Nghé, Q. 1  
ĐT: (08) 222 01177

**Phòng Giao Dịch Số 1:**  
12 Nguyễn Văn Bảo, P. 4, Q. Gò Vấp  
ĐT: (08) 35 882 978

**Phòng Giao Dịch Tân Định:**  
81A Trần Quang Khải, P. Tân Định, Q. 1  
ĐT: (08) 35 265 312

**Mang phần thịnh đến khách hàng**

thể chủ động kế hoạch tài chính cho dự án trong điều kiện khó khăn như hiện nay. Điều này sẽ tạo ra cơ hội cho việc hạ GND ở đô thị góp phần giải quyết bài toán an sinh xã hội. Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước sớm nghiên cứu và ban hành quy định cụ thể lĩnh vực nào của thị trường bất động sản 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. Ngoài ra, cơ quan lập pháp 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 GND ở đô thị nước ta 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 thuộc 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 vì 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 GND ở đô thị 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

1. Luật Đất đai 2003, Quốc hội khóa 11, 10/12/2003, Điều 4, Mục 25.
2. Luật Đất đai 1993, Quốc hội khóa 9, ngày 14/7/1993, Chương 4, Điều 73 - 78.
3. Bộ Tài chính (2005), Quyết định 24/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành ba tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đợt 1.
4. Bộ Tài chính (2005), Quyết định 77/2005/QĐ-BTC ngày 18/4/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành 3 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam đợt 2.
5. NHNN (2010), Thông tin về hoạt động ngân hàng trong tuần (Từ 15/10-21/10/2011).
6. Nguyễn Ngọc Vinh và Nguyễn Quỳnh Hoa (2011), Giáo trình Thẩm định giá trị bất động sản, Nhà xuất bản Lao động Xã hội, trang 51-58
7. Nguyễn Ngọc Vinh (2010), Đề tài nghiên cứu khoa học: Thị trường bất động sản Tp. Hồ Chí Minh - Thực trạng và giải pháp phát triển, trang 10-16.
8. Trang web [www.laisuat.vn/Pages/NewsDetail.aspx?news=928](http://www.laisuat.vn/Pages/NewsDetail.aspx?news=928), ngày 27/5/2011.