HỘI THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM -
TRUNG TÂM DỮ LIỆU QUỐC GIA VÀ DỊCH VỤ VỀ GIÁ
(CỤC QUẢN LÝ GIÁ, BỘ TÀI CHÍNH)

TÀI LIỆU
ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ
TẬP I

NHÀ XUẤT BẢN TÀI CHÍNH

TÀI LIỆU ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

CHỈ ĐẠO NỘI DUNG

Chủ tịch Hội đồng: **Th.S Nguyễn Tiến Thỏa**

Phó Chủ tịch Hội đồng: **TS Lê Minh Toán**

CÁC TÁC GIẢ BIÊN SOẠN

1. TS Trần Vũ Hải	**Chuyên đề 1:** Pháp luật áp dụng trong lĩnh vực thẩm định giá.
2. TS Nguyễn Thanh Nhã	**Chuyên đề 2** (Nội dung thứ nhất): Nguyên lý hình thành giá cả thị trường
CN Nguyễn Duy Thiện	**Chuyên đề 2** (Nội dung thứ hai): Nguyên lý căn bản về thẩm định giá
3. TS Nguyễn Thị Thanh	**Chuyên đề 3:** Phân tích tài chính doanh nghiệp
4. TS Lâm Thị Thanh Huyền	**Chuyên đề 4:** Thẩm định giá bất động sản
5. TS Mai Thị Thanh Trà	**Chuyên đề 5:** Thẩm định giá động sản 1 (Thẩm định giá máy, thiết bị)
6. Th.S Dương Lan Anh	**Chuyên đề 6:** Thẩm định giá động sản 2 (Thẩm định giá tài sản vô hình và động sản khác)
7. TS Nguyễn Kim Đức	**Chuyên đề 7:** Thẩm định giá doanh nghiệp

CÁC THÀNH VIÊN BAN BIÊN TẬP

1. Th.S Tô Thị Tươi

2. Th.S Phạm Thị Huệ

3. Th.S Lê Đăng Trung Dũng

4. CN Lê Thị Thu

5. CN Đỗ Mai Anh

LỜI GIỚI THIỆU

THẨM ĐỊNH GIÁ – Là một hoạt động dịch vụ tư vấn về giá trong nền kinh tế thị trường; nó xuất hiện và được chấp nhận như một nghề nghiệp trên thế giới bắt đầu từ năm 1940 của Thế kỷ XX và phát triển mạnh mẽ cho đến nay ở hàng trăm quốc gia. Ngay từ khi ra đời nó đã khẳng định được vai trò quan trọng trong việc cung cấp dịch vụ tư vấn về giá tài sản đáp ứng nhu cầu của các tổ chức, cá nhân trong nền kinh tế liên quan đến việc ra quyết định về việc quản lý, sở hữu, mua bán, tính thuế, bảo hiểm, cho thuê, cầm cố, thế chấp tài sản...

Hoạt động thẩm định giá ngày càng phát triển ở mỗi quốc gia; thực tiễn khách quan đó đã đòi hỏi phải hình thành những chuẩn mực thẩm định giá chung có sự thống nhất mang tính toàn cầu. Chính vì vậy năm 1981, các tổ chức thẩm định giá của các nước đã thống nhất thành lập Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế (IVSC). Ngay sau khi thành lập, Ủy ban này đã rất chú trọng nghiên cứu hình thành hệ thống lý luận về thẩm định giá tài sản, đồng thời đã ban hành hệ thống các tiêu chuẩn thẩm định giá vào năm 1985 áp dụng trong các quốc gia thành viên. Để đáp ứng nhu cầu của thực tiễn từ đó đến nay hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá đã thường xuyên được quan tâm nghiên cứu sửa đổi, bổ sung, cập nhật, hoàn chỉnh nhiều lần và được công nhận trên phạm vi toàn thế giới. Chính hệ thống lý thuyết và hệ thống tiêu chuẩn ấy đã trở thành chuẩn mực quan trọng, làm cơ sở để Hiệp hội thẩm định giá các quốc gia thành viên của Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế có căn cứ cụ thể hóa ban hành hệ thống Tiêu chuẩn thẩm định giá phù hợp với điều kiện thực tế trong hoạt động thẩm định giá tại quốc gia mình.

Hoạt động thẩm định giá ở nước ta ra đời muộn hơn các nước trên Thế giới, bởi nhu cầu về thẩm định giá chỉ bắt đầu xuất hiện từ những năm 1993-1994 khi chúng ta thực sự rời bỏ cơ chế Nhà nước định giá hầu hết các hàng hóa, dịch vụ trong nền kinh tế chuyển sang cơ chế giá do thị trường

quyết định.Tuy ra đời muộn nhưng hoạt động thẩm định giá ở nước ta đã phát triển rất nhanh đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và đa dạng trên nhiều lĩnh vực như xác định giá tài sản của các thành phần kinh tế để thực hiện chính sách tài chính, thuế, mua bán, góp vốn, thế chấp, cổ phần hóa doanh nghiệp... Đồng thời cũng đã nhanh chóng hội nhập với hoạt động thẩm định giá trên Thế giới cả về tổ chức, kiến thức nghiệp vụ và các quy định của pháp luật. Cụ thể về tổ chức: Năm 1987, Ban Vật giá Chính phủ gia nhập và là thành viên chính thức của Hiệp hội Thẩm định giá ASEAN. Năm 1998 là hội viên thông tấn và đến tháng 11/2009 là thành viên chính thức của Ủy ban Tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế. Về quy định của pháp luật: Thẩm định giá tài sản đã được quy định chính thức tại Pháp lệnh giá năm 2002; sau đó được nâng tầm một cách toàn diện hơn tại Luật Giá năm 2012 và Luật Giá năm 2023 (thay thế Luật Giá 2012), gắn liền với nó là hệ thống các Tiêu chuẩn sau là Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam được ban hành, sửa đổi cho phù hợp với sự thay đổi về các quy định của Luật Giá và hệ thống Chuẩn mực giá quốc tế.

Đối với hệ thống lý thuyết về thẩm định giá phục vụ cho công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn cho các đối tượng có nhu cầu, năm 2007 Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) đã biên soạn và phát hành "Tài liệu bồi dưỡng kiến thức ngắn hạn chuyên ngành thẩm định giá" với các nội dung cơ bản làm rõ cơ sở khoa học và thực tiễn của các chuẩn mực thẩm định giá quốc tế, trong nước, các quy định của pháp luật về thẩm định giá; những lý thuyết cơ bản về phương pháp thẩm định giá làm giáo trình giảng dạy và học tập cho các khóa đào tạo ngắn hạn về thẩm định giá trên phạm vi cả nước theo quy định của Bộ Tài chính. Sau đó 10 năm, vào năm 2017, để cập nhật những kiến thức mới, tài liệu trên đã được Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) sửa đổi, bổ sung và thay thế bằng "Tài liệu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá". Tuy nhiên, đến nay do các quy định mới của pháp luật về giá, thẩm định giá và các pháp luật có liên quan; hệ thống chuẩn mực thẩm định giá quốc tế và trong nước hiện đã có nhiều thay đổi; yêu cầu quản lý về công tác đào tạo kiến thức về thẩm định giá có những đổi mới, nên Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ về thẩm định giá yêu

cầu phải cập nhật các kiến thức mới đã có nhiều thay đổi so với trước cả về hình thức tổ chức, nội dung và chương trình đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá. Trong đó quy định giao: "Đơn vị tổ chức đào tạo thực hiện biên soạn tài liệu đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá theo nội dung khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng về thẩm định giá quy định tại Phụ lục V ban hành kèm theo Thông tư này".

Vì vậy, để đáp ứng nhu cầu về nghiên cứu, đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên ngành về thẩm định giá với những nội dung phù hợp với thông lệ quốc tế, điều kiện thực tiễn Việt Nam và theo yêu cầu đổi mới của Bộ Tài chính; Hội Thẩm định giá Việt Nam cùng Trung tâm Dữ liệu Quốc gia và Dịch vụ về giá (Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính) liên danh thống nhất tổ chức biên soạn, thẩm định theo đúng quy trình, đảm bảo chất lượng và chính thức phát hành "Tài liệu đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá" theo quy định của pháp luật sử dụng làm giáo trình giảng dạy, học tập tại các khóa đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá trên phạm vi cả nước bắt đầu từ năm 2025 thay thế cho bộ "Tài liệu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá" do Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) phát hành năm 2017.

"Tài liệu đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá" gồm 2 quyển với 7 chuyên đề do các tác giả, các nhà khoa học, các nhà quản lý sau đây biên soạn:

Quyển 1: Gồm các chuyên đề:

1. **Chuyên đề 1** : Pháp luật áp dụng trong lĩnh vực thẩm định giá do Tiến sỹ Trần Vũ Hải – Phó trưởng phòng Khoa học và Công nghệ - Trường Đại học Luật Hà Nội biên soạn .

2. **Chuyên đề 2**: Nguyên lý hình thành giá cả thị trường do Tiến sỹ Nguyễn Thanh Nhã – Trưởng khoa Quản lý công – Bất động sản - Trường Đại học Tài chính - Marketing và Nguyên lý căn bản về thẩm định giá do Ông Nguyễn Duy Thiện - Nguyên Giám đốc Trung tâm Dữ liệu Quốc gia và Dịch vụ về giá biên soạn.

3. **Chuyên đề 3**: Phân tích tài chính doanh nghiệp do Tiến sỹ Nguyễn Thị Thanh – Phó trưởng khoa Tài chính doanh nghiệp, Trưởng Bộ môn Phân tích Tài chính – Học viện Tài chính biên soạn.

Quyển 2: Gồm các chuyên đề :

4. **Chuyên đề 4**: Thẩm định giá bất động sản do Tiến sỹ Lâm Thị Thanh Huyền – Giảng viên Bộ môn Định giá Tài sản – Khoa Tài chính doanh nghiệp - Học viện Tài chính biên soạn.

5. **Chuyên đề 5**: Thẩm định giá động sản 1 (Thẩm định giá máy, thiết bị) do Tiến sỹ Mai Thị Thanh Trà – Giảng viên khoa Quản lý công – Bất động sản Trường Đài học Tài chính – Marketing biên soạn.

6. **Chuyên đề 6**: Thẩm định giá động sản 2 (Thẩm định giá tài sản vô hình và động sản khác) do Thạc sỹ Dương Lan Anh – Phó trưởng phòng Quản lý Thẩm định giá, Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính biên soạn.

7. **Chuyên đề 7**: Thẩm định giá doanh nghiệp do Tiến sỹ Nguyễn Kim Đức – Phó viện trưởng Viện Nghiên cứu và Tư vấn phát triển vùng – Đại học kinh tế TP. HCM biên soạn.

Bộ tài liệu trên đây được phát hành để đưa vào giảng dạy từ năm 2025. Từ thời điểm này trở đi yêu cầu các giảng viên tham gia giảng dạy thực hiện giảng dạy theo tài liệu này, "đồng thời, có trách nhiệm cập nhật những nội dung, quy định mới của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực giá, thẩm định giá" theo đúng quy định tại Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính.

Để có đủ điều kiện phát hành bộ tài liệu này, Hội Thẩm định giá Việt Nam và Trung tâm Dữ liệu Quốc gia và Dịch vụ về giá (Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính) xin chân thành cảm ơn các tác giả theo danh sách nói trên đã hỗ trợ, giúp đỡ Hội và Trung tâm biên soạn tài liệu trên; đồng thời cảm ơn các nhà khoa học, các nhà quản lý gồm: Tiến sỹ Phạm Văn Bình – Phó Cục trưởng Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính, Tiến sỹ Trần Quang Huy - Nguyên Quyền Hiệu trưởng Trường Đại học Luật Hà Nội, Thạc sỹ Dương Lan Anh – Phó trưởng phòng Quản lý Thẩm định giá, Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính, Thạc sỹ Nguyễn Thị Hồng Liên – Phó trưởng phòng Quản lý Thẩm định giá Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính, Tiến sỹ Nguyễn Kim Đức – Phó viện trưởng Viện Nghiên cứu và Tư vấn phát triển vùng – Đại học kinh tế TP. HCM, Thạc sỹ Nguyễn Thế Phượng – Phó Chủ tịch Hội, Trưởng Ban nghiên cứu và chuyển giao khoa học thẩm định giá thuộc Hội Thẩm định giá Việt Nam, Ông Nguyễn

Duy Thiện – Nguyên Giám đốc Trung tâm Dữ liệu Quốc gia và Dich vụ về giá (Cục Quản lý giá Bộ Tài chính) đã tham gia góp ý, phản biện nội dung hoàn thiện tài liệu; cảm ơn các thành viên Tổ biên tập thuộc Văn phòng Hội và Trung tâm đã tích cực làm việc và rất có trách nhiệm trong việc thực thi nhiệm vụ được phân công giúp hoàn thành bộ tài liệu theo kế hoạch và đạt mục tiêu đề ra.

T/M LÃNH ĐẠO HAI CƠ QUAN LIÊN DANH GỒM :
HỘI THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM VÀ TRUNG TÂM
DỮ LIỆU QUỐC GIA VÀ DỊCH VỤ VỀ GIÁ
(CỤC QUẢN LÝ GIÁ – BỘ TÀI CHÍNH)

ThS. Nguyễn Tiến Thỏa
Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam, nguyên:
Ủy viên Hội đồng tư vấn Chính sách Tài chính –
Tiền tệ Quốc gia, Cục trưởng Cục Quản lý giá (Bộ Tài chính) –
Chủ tịch Hội đồng biên tập Tài liệu.

TS. Lê Minh Toán
Phó Giám đốc Trung tâm Dữ liệu quốc gia
và Dịch vụ về giá - Cục Quản lý giá Bộ Tài chính –
Phó Chủ tịch Hội đồng biên tập Tài liệu.

MỤC LỤC

Trang

CHUYÊN ĐỀ 1
PHÁP LUẬT ÁP DỤNG TRONG LĨNH VỰC THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. PHÁP LUẬT VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ 13

1.1.1. Tổng quan pháp luật về giá 13

1.1.2. Quy định chung về thẩm định giá 17

1.1.3. Quy định đối với thẩm định viên về giá 21

1.1.4. Quy định đối với doanh nghiệp thẩm định giá 25

1.1.5. Quy định đối với thẩm định giá của nhà nước 30

1.2. PHÁP LUẬT VỀ TÀI SẢN VÀ QUYỀN SỞ HỮU 34

1.2.1. Quy định về khái niệm tài sản và phân loại tài sản 34

1.2.2. Quy định về nội dung quyền sở hữu và các quyền khác liên quan đến tài sản 38

1.2.3. Quy định về các hình thức sở hữu 40

1.2.4. Quy định về xác lập, chấm dứt quyền sở hữu 42

1.3. PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI 45

1.3.1. Tổng quan pháp luật về đất đai 45

1.3.2. Quy định chung, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước và công dân trong lĩnh vực đất đai 47

1.3.3. Quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất 50

1.3.4. Quy định về giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất 54

1.3.5. Quy định về tài chính về đất đai và giá đất 61

1.4. PHÁP LUẬT VỀ DOANH NGHIỆP VÀ PHÁ SẢN DOANH NGHIỆP 73

1.4.1. Tổng quan pháp luật về doanh nghiệp 73

Trang

1.4.2. Quy định chung về doanh nghiệp 75

1.4.3. Quy định về các mô hình doanh nghiệp 81

1.4.4. Quy định về thành lập, tổ chức lại và giải thể doanh nghiệp 102

1.4.5. Quy định về quản lý, sử dụng vốn và tài sản tại doanh nghiệp 109

1.4.6. Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và cổ phần hóa 111

1.4.7. Quy định về phá sản doanh nghiệp 122

1.5. PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 126

1.5.1. Tổng quan pháp luật về kinh doanh bất động sản 126

1.5.2. Quy định về các tổ chức kinh doanh bất động sản 128

1.5.3. Quy định về các loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh 131

1.5.4. Quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản 138

1.5.5. Quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản 142

1.6. PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 144

1.6.1. Tổng quan pháp luật về hợp đồng 144

1.6.2. Quy định về nội dung và hình thức hợp đồng 148

1.6.3. Quy định về đề nghị giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng 151

1.6.4. Quy định về hiệu lực của hợp đồng và hợp đồng vô hiệu 157

1.6.5. Quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng 158

1.6.6. Quy định về hợp đồng dịch vụ thẩm định giá 160

1.7. PHÁP LUẬT VỀ THUẾ 166

1.7.1. Tổng quan về hệ thống pháp luật thuế và cấu trúc văn bản luật thuế 166

1.7.2. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ pháp luật thuế 167

Trang

1.7.3. Quy định cơ bản về thuế giá trị gia tăng 172

1.7.4. Quy định cơ bản về thuế thu nhập doanh nghiệp 185

1.8. PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU TRÍ TUỆ 193

1.8.1. Tổng quan về pháp luật sở hữu trí tuệ 193

1.8.2. Những vấn đề chung về quyền sở hữu trí tuệ 194

1.8.3. Quy định về quyền tác giả và quyền sở hữu công nghiệp 197

1.8.4. Quy định về bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ 204

CÂU HỎI ÔN TẬP 207

CHUYÊN ĐỀ 2
NGUYÊN LÝ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG VÀ NGUYÊN LÝ CĂN BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

A. NỘI DUNG THỨ NHẤT 211

2.1. NGUYÊN LÝ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG 211

2.1.1. Bản chất kinh tế của phạm trù giá cả trong nền kinh tế thị trường 211

2.1.2. Sự hình thành giá cả thị trường và các yếu tố tác động 224

2.1.3. Mối quan hệ giữa chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm 238

B. NỘI DUNG THỨ HAI 258

2.2. NGUYÊN LÝ CĂN BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ 258

2.2.1. Tổng quan về thẩm định giá 258

2.2.2. Giá trị và cơ sở giá trị của thẩm định giá 265

2.2.3. Toán ứng dụng trong thẩm định giá 273

2.2.4. Các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá 287

2.2.5. Báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá 326

2.2.6. Giới thiệu hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam và quốc tế 330

Trang

2.2.7. Những lưu ý trong áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá đối với hoạt động thẩm định giá của nhà nước 335

2.2.8. Áp dụng đối với một số trường hợp thẩm định giá nhà nước 338

2.2.9. Báo cáo thẩm định giá, thông báo kết quả thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá tài sản nhà nước 349

CHUYÊN ĐỀ 3
PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

3.1. KHÁI QUÁT VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP 352

3.1.1. Khái niệm, mục tiêu của Phân tích tài chính DN 352

3.1.2. Cơ sở dữ liệu phân tích tài chính DN 355

3.1.3. Phương pháp phân tích tài chính DN 375

3.1.4. Quy trình phân tích tài chính DN 385

3.2. NỘI DUNG PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP 389

3.2.1 Phân tích tình hình huy động vốn của DN 389

3.2.2. Phân tích tình hình tài trợ của DN 394

3.2.3. Phân tích tình hình sử dụng vốn của DN 396

3.2.4. Phân tích tình hình kinh doanh của DN 420

3.2.5. Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán của DN 425

3.2.6. Phân tích tình hình lưu chuyển tiền tệ của DN 431

3.2.7. Phân tích điểm hòa vốn và ra quyết định quản lý 434

3.2.8. Phân tích tình hình tăng trưởng của DN 444

3.2.9. Phân tích rủi ro tài chính; nguy cơ phá sản và dự báo nhu cầu tài chính 446

3.3. CÂU HỎI VẬN DỤNG THỰC TẾ VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TẠI DN 458

CHUYÊN ĐỀ 1

PHÁP LUẬT ÁP DỤNG TRONG LĨNH VỰC THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1. PHÁP LUẬT VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

1.1.1. Tổng quan pháp luật về giá

Trong nền kinh tế thị trường nói chung, giá hàng hoá, dịch vụ (gọi chung là giá cả) là do thị trường xác lập trên cơ sở giao dịch giữa các chủ thể của nền kinh tế. Ở khía cạnh nhất định, giá thể hiện mối tương quan trao đổi giữa sản phẩm hàng hoá, dịch vụ trong bối cảnh thị trường[1]. Theo Bộ tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế năm 2013 thì "giá là số tiền được yêu cầu, được đặt hàng hoặc được trả cho một tài sản. Bởi vì năng lực tài chính, động cơ hoặc lợi ích đặc biệt của một người mua có thể khác nhau, nên giá đã thanh toán có thể khác với giá trị nếu tài sản đó là của người khác... Giá cả có liên quan đến chi phí vì giá thanh toán của tài sản trở thành một phần hoặc toàn bộ chi phí của người mua"[2].

Trên thế giới, ở những mức độ khác nhau, các quốc gia ban hành và thực hiện pháp luật về giá nhằm đảm bảo vận hành nền kinh tế hiệu quả cũng như giải quyết những vấn đề xã hội như Luật kiểm soát giá năng lượng năm 1942 của Hoa Kỳ, Luật giá của Phillippines năm 1994, Luật quản lí giá của Trung Quốc năm 1998, Luật quản lí giá của Malaysia năm 1946, Luật định giá và chống độc quyền của Thái Lan năm 1979, Luật quản lí giá của Singapore năm 1985, Luật quản lí giá của Slovenia năm 1999... Trên thực tế, có đạo luật về giá chỉ thực hiện trong những thời điểm nhất định (ví dụ như Luật kiểm soát giá năng lượng năm 1942 của Hoa Kỳ chỉ áp dụng trong thời kì diễn ra Chiến tranh thế giới lần thứ 2), tuy nhiên, đa số các đạo luật

---

[1] Châu Tiến Khương, *Kinh tế học, Quyển II "Sản xuất - Thị trường"*, Đại học Sài Gòn, 1972, tr. 217

[2] International Valuation Standard Council, International Valuation Standard 2013 - Framework andRequirements, 2013, www.ivsc.org

vẫn đang được thi hành cùng với những sửa đổi, bổ sung phù hợp trong từng giai đoạn.[3]

Tại Việt Nam, pháp luật về giá bắt đầu được quy định cụ thể tại Pháp lệnh Giá năm 2001, sau đó là Luật Giá năm 2012. Ngày 19 tháng 6 năm 2023, Luật Giámới được Quốc hội thông qua (Luật số 16/2023/QH15) thay thế Luật Giá năm 2012 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2024. Đồng thời Chính phủ, Bộ tài chính và các Bộ có liên quan cũng lần lượt ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành bao gồm:

- Nghị định 85/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Giá;

- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;

Ngoài Luật giá và các văn bản hướng dẫn thi hành, các quy định pháp luật về giá còn được ghi nhận tại nhiều luật, pháp lệnh, nghị định và thông tư của các lĩnh vực khác có liên quan, đặc biệt là trong lĩnh vực pháp luật kinh tế như pháp luật về doanh nghiệp, thương mại, tài chính, cạnh tranh và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng v.v.. với tư cách là các lĩnh vực chuyên ngành. Như vậy, hệ thống pháp luật về giá vừa có tính độc lập tương đối, lại vừa có mối quan hệ gắn bó với nhiều lĩnh vực pháp luật khác trong tổng thể hệ thống pháp luật kinh tế.

Đối tượng điều chỉnh của Pháp luật về giá là các quan hệ xã hội trong lĩnh vực giá bao gồm quyền và nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân, người tiêu dùng trong lĩnh vực giá, thẩm định giá; hoạt động quản lý, điều tiết giá của Nhà nước; tổng hợp, phân tích, dự báo giá thị trường; cơ sở dữ liệu về giá; thẩm định giá; thanh tra chuyên ngành về giá, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá.

Các quan hệ xã hội được điều chỉnh bởi Pháp luật về giá được chia thành 02 nhóm chính là quan hệ hành chính liên quan đến lĩnh vực giá và quan hệ dân sự liên quan đến lĩnh vực giá, từ đó hình thành nhóm quan hệ pháp luật hành chính và quan hệ pháp luật dân sự về giá.

---

[3] Trần Vũ Hải và Đào Ánh Tuyết (2017), "*Vai trò của pháp luật về giá và sự cần thiết đào tạo pháp luật về giá trong chương trình cử nhân luật*", Tạp chí Luật học, số 9, tr.93-100

Đối với nhóm quan hệ pháp luật hành chính về giá, phương pháp điều chỉnh chủ yếu là mệnh lệnh - quyền uy. Tuy nhiên, trong nhiều trường hợp, Pháp luật về giá lại có khuynh hướng ưu tiên cho các biện pháp kinh tế - tài chính. Ví dụ: Các biện pháp điều tiết giá của nhà nước có khuynh hướng sử dụng các biện pháp kinh tế - tài chính, thậm chí cả thỏa thuận giữa các bên liên quan trước khi sử dụng các biện pháp hành chính.

Đối với nhóm quan hệ pháp luật dân sự về giá, phương pháp điều chỉnh chủ yếu là phương pháp bình đẳng, thỏa thuận, theo đó, các bên sẽ cùng nhau các quan hệ xã hội tự nguyện với nhau mà trong đó, cơ quan nhà nước chỉ giữ vai trò "trọng tài", đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên theo thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trên thực tế ở từng nội dung điều chỉnh cụ thể, không phải lúc nào cũng có thê tách bạch rõ ràng đâu là quan hệ pháp luật dân sự và đâu là quan hệ pháp luật hành chính. Ví dụ: quan hệ giữa các bên trong quá trình hiệp thương giá; quan hệ pháp luật trong việc cơ quan nhà nước thực hiện thẩm định giá của nhà nước đối với tài sản nhà nước, v.v..

Có nhiều cách thức tiếp cận để mô tả cấu trúc pháp luật về giá và mỗi cách có những ý nghĩa và vai trò nhất định trong nghiên cứu cũng như áp dụng pháp luật.*Theo nghĩa hẹp*, cấu trúc Pháp luật về giá đồng nghĩa với cấu trúc nội dung của văn bản Luật Giá. Những quy định pháp luật có liên quan của các lĩnh vực cụ thể cũng được xem xét theo từng nội dung của luật giá, có ý nghĩa bổ sung để cùng điều chỉnh. Luật Giá được xem là văn bản luật chung, điều chỉnh trong lĩnh vực giá, còn các luật khác được xem là văn bản luật riêng, được ưu tiên áp dụng.*Theo nghĩa rộng*, cấu trúc Pháp luật về giá là tổng hợp các văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh trong lĩnh vực giá. Cấu trúc Pháp luật về giá, do đó, bao gồm hai bộ phận chính: *Một là*, hệ thống các văn bản quy định chung về lĩnh vực giá bao gồm Luật Giá, các nghị định và thông tư quy định và hướng dẫn thi hành Luật Giá; *Hai là*, hệ thống các quy định về giá trong những lĩnh vực cụ thể. Trong quá trình điều chỉnh, sẽ căn cứ vào bản chất của từng quan hệ xã hội để xác định các quy định áp dụng cho phù hợp.

Trong phạm vi chương trình đào tạo nghiệp vụ thẩm định giá, cấu trúc Pháp luật về giá được tiếp cận theo nghĩa hẹp và bao gồm những bộ phận cơ bản sau:

- Bộ phận pháp luật quy định quyền và nghĩa vụ (địa vị pháp lý) cơ bản của các chủ thể tham gia quan hệ Pháp luật về giá, bao gồm: các tổ chức, cá nhân trong hoạt động về giá, cơ quan quản lý nhà nước về giá và các tổ chức xã hội nghề nghiệp trong lĩnh vực giá, các hoạt động quản lý nhà nước về giá và xử phạt vi phạm hành chính về giá.

- Bộ phận pháp luật quy định hoạt động điều tiết giá, công khai thông tin về giá nhằm đảm bảo sự hài hòa của giá cả thị trường như bình ổn giá, định giá, hiệp thương giá, niêm yết giá, v.v..

- Bộ phận pháp luật quy định hoạt động thẩm định giá với tư cách là một dịch vụ được cung cấp nhằm xác định giá thị trường của tài sản cần thẩm định như doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá, thẩm định giá của nhà nước, v.v..

Nhằm đảm bảo hiệu quả thực hiện Pháp luật về giá cần có sự tham gia của các tổ chức có thẩm quyền bao gồm cơ quan quản lý nhà nước và các tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp có liên quan đến lĩnh vực giá.

Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền bao gồm Chính phủ, Bộ Tài chính, các bộ, cơ quan ngang bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh với sự phân định thẩm quyền như sau[4]:

- Chính phủ thống nhất quản lý nhà nước trong lĩnh vực giá trên phạm vi cả nước.

- Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực giá.

- Bộ, cơ quan ngang bộ trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước về giá trong lĩnh vực được pháp luật quy định.

- Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực giá tại địa phương theo quy định của pháp luật.

Ngoài cơ quan quản lý nhà nước, trong nền kinh tế thị trường hiện đại, không thể không kể đến vai trò của các tổ chức xã hội, xã hội nghề nghiệp là những chủ thể có khả năng cùng phối hợp với cơ quan nhà nước để cùng

[4] Luật Giá năm 2023, từ Điều 12 đến Điều 16.

đảm bảo thực hiện tốt các quy định Pháp luật về giá, cũng như đóng góp ý kiến nhằm hoàn thiện Pháp luật về giá. Những chủ thể này có thể kể đến như: Hội Thẩm định giá Việt Nam, Hội Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các hội, hiệp hội ngành nghề cụ thể khác.

Tổ chức nghề nghiệp liên quan đến lĩnh vực giá hiện nay là Hội thẩm định giá Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Điều 43 của Luật Giá và các quy định có liên quan như sau:

- Hội nghề nghiệp về thẩm định giá được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về hội, có trách nhiệm tuân thủ các quy định của Luật Giá và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Hội nghề nghiệp về thẩm định giá được tổ chức đào tạo nghiệp vụ về thẩm định giá, bồi dưỡng cập nhật kiến thức chuyên môn về thẩm định giá, cấp chứng chỉ hoàn thành khóa học và thực hiện các hoạt động liên quan đến thẩm định giá theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Theo Quyết định số 138/2005/QĐ -BNV ngày 26/12/2005 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ và Quyết định 1121/QĐ-BNV ngày 11/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ về Phê duyệt Điều lệ sửa đổi, bổ sung Điều lê Hội Thẩm định giá Việt Nam (Tên tiếng Anh: Vietnam Valuation Association, viết tắt là VVA) là tổ chức xã hội - nghề nghiệp, được thành lập trên cơ sở tự nguyện của các tổ chức và công dân Việt Nam thuộc mọi thành phần kinh tế hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tư vấn định giá và thẩm định giá theo quy định của pháp luật (sau đây gọi tắt là thẩm định giá). Mục đích hoạt động của Hội Thẩm định giá Việt Nam là tập hợp, đoàn kết hội viên; đại diện cho quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của hội viên; phối hợp, liên kết hỗ trợ hoạt động của các hội viên; vận động, khuyến khích hội viên nghiêm túc chấp hành pháp luật về định giá và thẩm định giá, giữ gìn đạo đức nghề nghiệp, nâng cao chất lượng dịch vụ, mở rộng quan hệ hợp tác với các tổ chức có cùng lĩnh vực hoạt động ở các nước trong khu vực và trên thế giới, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Hội Thẩm định giá Việt Nam chịu sự quản lý nhà nước của Bộ Tài chính và các bộ, ngành khác liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Hội theo quy định của pháp luật về hội và các văn bản pháp luật khác.

1.1.2. Quy định chung về thẩm định giá

Dưới khía cạnh pháp lý, thẩm định giá được định nghĩa "là hoạt động tư vấn xác định giá trị của tài sản thẩm định giá tại một địa điểm, thời điểm,

phục vụ cho mục đích nhất định do doanh nghiệp thẩm định giá, hội đồng thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam"[5]. Theo Hội đồng Chuẩn mực thẩm định giá quốc tế (*The International Valuation Standards Council, viết tắt là IVSC*) thì thẩm định giá được hiểu theo nghĩa rộng hơn, bao gồm quá trình xác lập giá trị của tài sản hoặc nợ phải trả hoặc là số tiền đại diện cho những quan điểm hoặc ước tính giá trị nào đó[6].

Từ khái niệm trên có thể thấy hoạt động thẩm định giá có một số đặc trưng như sau:

Một là, thẩm định giá tài sản là một dịch vụ, theo đó các chủ thể có chức năng thẩm định giá sẽ ước tính, ước lượng giá trị của tài sản bằng tiền. Để kết quả ước lượng mang lại độ tin cậy cao thì thẩm định viên cần nghiên cứu sâu, tập trung, trọng tâm vào loại hình tài sản và thị trường tài sản cần thẩm định cũng như tuân thủ các yêu cầu của pháp luật về thẩm định giá.

Hai là, thẩm định giá là một hoạt động có tính chuyên môn cao. Do đó, hoạt động thẩm định giá phải do các cơ quan, tổ chức có chức năng phù hợp tiến hành. Các cơ quan, tổ chức thẩm định giá, thẩm định viên về giá phải thu thập đầy đủ số liệu, dữ liệu và những bằng chứng thích đáng để ước tính giá trị tài sản thẩm định. Từ những thông tin thu thập được, thẩm định viên phân loại, phân tích, diễn giải theo các chuẩn mực, phương pháp được chấp nhận để đi đến kết luận về mức giá trị cần ước tính của tài sản thẩm định giá. Chính vì vậy, hầu hết các quốc gia, trong đó có Việt Nam, đều yêu cầu các thẩm định viên (là những người trực tiếp tiến hành thẩm định tài sản) phải được đào tạo về chuyên môn và cấp chứng chỉ hành nghề.

Ba là, đối tượng của hoạt động thẩm định giá là tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự. Từ đó có thể hiểu đối tượng chính là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Có thể là bất động sản hoặc động sản, tài sản hữu hình hoặc tài sản vô hình, quyền tài sản bao gồm quyền sở hữu trí tuệ và các quyền tài sản khác, các công cụ tài chính được giao dịch trên thị trường tài chính như tiền mặt, công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vụ khác...Như vậy, đối tượng của hoạt động thẩm định giá rất đa dạng, nhưng cũng đồng thời cho thấy, đối tượng thẩm định giá phụ thuộc vào việc Bộ luật Dân sự công nhận những gì là tài sản.

---

[5] Luật Giá năm 2023, Điều 4 khoản 16

[6] https://www.ivsc.org/standards/glossary

Bốn là, hoạt động thẩm định giá chịu tác động của nhiều yếu tố như mục đích thẩm định giá, giá thị trường của tài sản, địa điểm, thời gian và hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá. Tuỳ từng địa điểm khác nhau, thời gian khác nhau, căn cứ vào các tiêu chuẩn khác nhau mà giá trị của tài sản cũng sẽ khác nhau. Do đó, hoạt động thẩm định giá đòi hỏi chủ thể thẩm định giá phải lựa chọn phương pháp thẩm định giá phù hợp, thực hiện đúng và đủ quy trình thẩm định giá để phân tích, đánh giá một cách thận trọng dựa trên thông tin chính xác. Mức giá được xác định bao giờ cũng là sự kết hợp giữa tính toán, phân tích lô-gic, khoa học của thẩm định viên.

Hoạt động thẩm định giá thực hiện theo các nguyên tắc cơ bản sau[7]:

Thứ nhất, tuân thủ pháp luật, chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam là những quy định và hướng dẫn về nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp trong hoạt động thẩm định giá. Luật Giá năm 2023 quy định Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, tổ chức theo dõi thực hiện Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam; rà soát, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung các quy định mâu thuẫn, chồng chéo trong hoạt động thẩm định giá[8]. Các chuẩn mực thẩm định giá hiện hành bao gồm: Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá;Phạm vi công việc thẩm định giá;Cơ sở giá trị thẩm định giá;Hồ sơ thẩm định giá; Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; Cách tiếp cận từ thị trường;Cách tiếp cận từ chi phí;Cách tiếp cận từ thu nhập; Thẩm định giá doanh nghiệp; Thẩm định giá tài sản vô hình; Thẩm định giá bất động sản.[9]

Như vậy, khi tiến hành thẩm định giá thì tùy theo đối tượng thẩm định và phương pháp thẩm định, tổ chức thẩm định giá và thẩm định viên cần phải tuân thủ đầy đủ các chuẩn mực có liên quan, từ đó đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất trong việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá giữa tổ chức có chức năng thẩm định giá cũng như đảm bảo tính khách quan, khoa học, chính xác của hoạt động thẩm định giá.

Thứ hai, cá nhân không được hoạt động thẩm định giá độc lập mà chỉ có tổ chức hoạt động thẩm định giá.

---

[7] Luật Giá năm 2023, Điều 41

[8] Luật Giá năm 2023, Điều 42

[9] Các chuẩn mực được ban hành kèm theo các thông tư của Bộ Tài chính năm 2024

Hiện nay, pháp luật Việt Nam không cho phép cá nhân hoạt động thẩm định giá độc lập mà chỉ có tổ chức mới có chức năng thẩm định giá, bao gồm: doanh nghiệp thẩm định giá hoặc Hội đồng thẩm định giá của nhà nước.Sở dĩ pháp luật quy định như vậy là vì thẩm định giá là một nghề nghiệp đòi hỏi điều kiện cả về kiến thức, trình độ nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp. Kết quả thẩm định giá có tác động trực tiếp đến hoạt động tài chính, kinh tế của Nhà nước, các tổ chức, cá nhân; việc tiến hành thẩm định giá phải tuận theo chuẩn mực thẩm định giá, được tiến hành nhiều bước và có sự vận dụng các kiến thức kinh tế, kỹ thuật, thậm chí cả yếu tố xã hội đồng thời phải có sự đối chiếu, kiểm tra chéo giữa các khâu công việc để tránh rủi ro trong hoạt động. Trong bối cảnh của Việt Nam hiện nay, hạ tầng phục vụ cho công tác thẩm định giá còn thiếu, hệ cơ sở dữ liệu về giá còn đang trong quá trình xây dựng nên việc thẩm định viên về giá hoạt động độc lập dẫn đến khó khăn trong quản lý, không đảm bảo được những nguyên tắc của hoạt động thẩm định giá. Vì vậy chỉ có thể tiến hành hoạt động thẩm định giá thông qua tổ chức có chức năng thẩm định giá.

Thứ ba, chủ thể thực hiện thẩm định giá phải đảm bảo tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, chịu trách nhiệm về tính trung thực, khách quan của hoạt động thẩm định giá và kết quả thẩm định giá.

Thẩm định giá là hoạt động có ảnh hưởng đến nhiều quyết định về tài sản của các chủ thể có liên quan. Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm căn cứ thực hiện những giao dịch mua bán, chuyển nhượng, đấu giá... Do đó, chủ thể có thẩm quyền khi thực hiện thẩm định giá phải đảm bảo tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ. Quá trình xác định giá của tài sản không chịu ảnh hưởng của bất kỳ yếu tố nào mang tính cưỡng ép, vì lợi ích riêng mà việc xác định giá hoàn toàn độc lập không phân biệt chủ thể yêu cầu thẩm định giá là ai, là đối tượng nào.

Song hành tính khách quan và độc lập là tính tự chịu trách nhiệm về quá trình và kết quả thẩm định giá. Theo đó, tổ chức thẩm định giá và người tiến hành thẩm định giá không chỉ chịu trách nhiệm với người trực tiếp yêu cầu thẩm định mà còn chịu trách nhiệm với bất kỳ đối tượng nào sử dụng kết quả thẩm định giá đúng pháp luật. Có như vậy mới đảm bảo được tính minh bạch của thị trường. Nếu cơ quan có thẩm quyền phát hiện ra kết quả thẩm định giá không trung thực, có hành vi vi phạm pháp luật về thẩm định giá thì sẽ áp dụng các biện pháp xử lý. Chẳng hạn như Bộ Tài chính có thể

ra quyết định đình chỉ kinh doanh dịch vụ thẩm định giá và thu hồi Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ; tước thời hạn Thẻ thẩm định viên về giá; xử phạt vi phạm hành chính đối với những hành vi vi phạm. Không những vậy, pháp luật còn quy định rõ trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá phải bồi thường thiệt hại cho khách hàng trong trường hợp kết quả thẩm định giá gây thiệt hại đến lợi ích của khách hàng do không tuân thủ các quy định về thẩm định giá.

Thứ tư, tổ chức thẩm định giá và người tiến hành thẩm định giá phải có nghĩa vụ bảo mật thông tin.

Xuất phát từ đối tượng của hoạt động thẩm định giá là những tài sản có giá trị cao: như bất động sản, quyền sử dụng đất; những tài sản dễ biến động và khó xác định như các loại tài sản vô hình, quyền tài sản, công cụ tài chính... Do đó, pháp luật thẩm định giá yêu cầu các chủ thể có thẩm quyền khi hành nghề thẩm định giá phải đảm bảo yếu tố bảo mật thông tin nhằm đảm bảo quyền lợi cho khách hàng là những người sử dụng dịch vụ thẩm định giá. Trách nhiệm bảo mật thông tin được ghi nhận rõ ràng trong các quy định về nghĩa vụ của các chủ thể hành nghề thẩm định giá.

1.1.3. Quy định đối với thẩm định viên về giá

Thẩm định viên về giá là cá nhân được quyền hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá. Pháp luật hiện hành quy định thẩm định viên về giá là người có thẻ thẩm định viên về giá đã thực hiện đăng ký hành nghề thẩm định giá và được Bộ Tài chính thông báo là thẩm định viên về giá[10].Là một nghề có tính chuyên môn cao, nên một cá nhân muốn trở thành thẩm định viên về giá phải đáp ứng được nhiều tiêu chuẩn do pháp luật quy định, bao gồm những tiêu chuẩn về năng lực chuyên môn và tiêu chuẩn về đạo đức nghề nghiệp.

Hiện nay, thẩm định viên về giá được cấp một trong hai loại thẻ thẩm định viên trong lĩnh vực thẩm định giá tài sản hoặc thẩm định giá doanh nghiệp.

Sau khi đã có thẻ Thẩm định viên, thì thẩm định viên muốn hoạt động cũng phải đủ các điều kiện để hành nghề theo quy định của pháp luật. Trong quá trình hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm

---

[10] Luật Giá năm 2023, Điều 46

định viên về giá phải duy trì điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá, bao gồm[11]:

- Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;

- Có hợp đồng lao động theo quy định của pháp luật về lao động đang còn hiệu lực với doanh nghiệp mà người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá, trừ trường hợp người có thẻ thẩm định viên về giá là người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp;

- Có tổng thời gian thực tế làm việc tại các doanh nghiệp thẩm định giá, cơ quan quản lý nhà nước về giá và thẩm định giá với trình độ đại học trở lên từ đủ 36 tháng. Trường hợp làm việc với trình độ đại học trở lên về chuyên ngành giá hoặc thẩm định giá theo chương trình định hướng ứng dụng theo quy định của pháp luật thì tổng thời gian thực tế làm việc tại các doanh nghiệp thẩm định giá, cơ quan quản lý nhà nước về giá và thẩm định giá từ đủ 24 tháng;

- Đã cập nhật kiến thức về thẩm định giá theo quy định của Bộ Tài chính, trừ trường hợp thẻ thẩm định viên về giá được cấp dưới 01 năm tính đến thời điểm đăng ký hành nghề;

- Không thuộc đối tượng không được hành nghề thẩm định giá.

Những đối tượng không được hành nghề thẩm định giá là cá nhân mà nếu hành nghề thẩm định giá sẽ không đảm bảo được những nguyên tắc của hoạt động thẩm định giá. Những cá nhân này bao gồm:

- Cán bộ, công chức theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân quốc phòng trong cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, công nhân công an trong cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân;

- Người đang bị cấm hành nghề thẩm định giá theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật; người đang trong thời gian bị khởi tố, truy tố, xét xử theo quy định của pháp luật về tố tụng hình sự; người đã bị kết án về một trong các tội về kinh tế, chức vụ liên quan đến tài chính, giá, thẩm định giá mà chưa được xóa án tích; người đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính giáo dục tại xã, phường, thị trấn; người đang bị đưa vào cơ sở cai nghiện bắt buộc, đưa vào cơ sở giáo dục bắt buộc;

---

[11] Luật Giá năm 2023, Điều 45 khoản 1

- Người đang bị tước thẻ thẩm định viên về giá theo quyết định xử phạt vi phạm hành chính của người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính.

Để thực hiện được nghề nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá được pháp luật trao cho những quyền nhất định. Song hành cùng với những quyền đó là nghĩa vụ của thẩm định viên về giá, nhằm đảm bảo đáp ứng được những nguyên tắc của hoạt động thẩm định giá cũng như trách nhiệm của thẩm định viên về giá đối với doanh nghiệp thẩm định giá, khách hàng và xã hội.

Thẩm định viên về giá có những quyền sau[12]:

- Hành nghề thẩm định giá theo quy định của pháp luật; ký chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá theo lĩnh vực chuyên môn; được phép hành nghề mà không phải trang bị thêm các chứng chỉ, điều kiện chuyên môn khác với quy định của Luật Giá;

- Đưa ra quan điểm độc lập về chuyên môn nghiệp vụ;

- Yêu cầu khách hàng phối hợp trong việc cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá và tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện thẩm định giá; không chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin về tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp;

- Từ chối thực hiện thẩm định giá trong trường hợp không đúng lĩnh vực chuyên môn được phép hành nghề hoặc xét thấy hồ sơ, tài liệu để thực hiện thẩm định giá không đủ hoặc không bảo đảm tin cậy;

- Tham gia tổ chức nghề nghiệp về thẩm định giá trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật;

- Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh những quyền năng trên, thẩm định viên về giá có những nghĩa vụ cơ bản sau:

- Tuân thủ quy định về hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, tính trung thực, khách quan, chính xác trong quá trình thẩm định giá tài sản; chịu trách

---

[12] Luật Giá năm 2023, Điều 47 khoản 1

nhiệm về chuyên môn trong quá trình thực hiện và bảo đảm báo cáo thẩm định giá tuân thủ các Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam;

- Lập hồ sơ về thẩm định giá theo quy định của pháp luật;

- Giải trình hoặc bảo vệ các nội dung tại báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với khách hàng thẩm định giá hoặc bên thứ ba được sử dụng báo cáo thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá khi có yêu cầu; giải trình báo cáo thẩm định giá do mình thực hiện với cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật;

- Tham gia các chương trình cập nhật kiến thức về thẩm định giá theo quy định và những nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh những nghĩa vụ trên, thẩm định viên về giá bị cấm thực hiện những hành vi sau đây[13]:

- Thông tin không chính xác, không trung thực về trình độ, kinh nghiệm và khả năng cung cấp dịch vụ của mình và/hoặc của doanh nghiệp thẩm định giá;

- Giả mạo, cho thuê, cho mượn, sử dụng thẻ thẩm định viên về giá trái với quy định của Luật Giá và pháp luật có liên quan;

- Lập chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá với tư cách cá nhân;

- Ký chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá không đúng với lĩnh vực chuyên môn, thông báo của cơ quan nhà nước về lĩnh vực được phép hành nghề; ký chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá khi không đáp ứng các điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật Giá;

- Thực hiện thẩm định giá cho người có liên quan với doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp;

- Lập khống báo cáo thẩm định giá, các tài liệu liên quan đến hoạt động thẩm định giá theo quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam;

- Mua chuộc, hối lộ; câu kết, thỏa thuận để làm sai lệch mức giá hàng hóa, dịch vụ hoặc giá trị tài sản thẩm định giá nhằm vụ lợi, trục lợi; thông đồng về giá, thẩm định giá.

---

[13] Luật Giá năm 2023, Điều 7 khoản 4

1.1.4. Quy định đối với doanh nghiệp thẩm định giá

Theo quy định của Luật Giá, hoạt động thẩm định giá được thực hiện thông qua 2 loại chủ thể bao gồm doanh nghiệp thẩm định giá và hội đồng thẩm định giá do cơ quan có thẩm quyền thành lập, tuy nhiên doanh nghiệp thẩm định giá là chủ thể chủ yếu nhất vì số lượng, tính chuyên nghiệp và đúng với bản chất của hoạt động thẩm định giá trong nền kinh tế thị trường. Doanh nghiệp thẩm định giá là doanh nghiệp được thành lập, đăng ký ngành, nghề kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và được Bộ Tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của Luật Giá[14].

Từ khái niệm trên, có thể thấy một số đặc trưng của doanh nghiệp thẩm định giá so với các doanh nghiệp thông thường như sau:

Thứ nhất, doanh nghiệp thẩm định giá có chức năng cung cấp dịch vụ thẩm định giá, tư vấn xác định giá theo quy định của pháp luật về giá và các văn bản pháp luật có liên quan. Theo quy định của pháp luật về đầu tư thì hoạt động thẩm định giá là lĩnh vực kinh doanh dịch vụ có điều kiện[15]. Do đó, bên cạnh các quy chế pháp lý của Luật doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì các doanh nghiệp thẩm định giá còn chịu sự quản lý về điều kiện hoạt động của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giá và thẩm định giá.

Thứ hai, doanh nghiệp thẩm định giá chịu sự quản lý nhà nước chặt chẽ của Bộ Tài chính. Cụ thể, Bộ Tài chính là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, có quyền giám sát, xử lý các vi phạm pháp luật trong hoạt động thẩm định giá, công khai thông tin về những doanh nghiệp, thẩm định viên không được phép hành nghề thẩm định giá v.v..

Dựa vào các tiêu chí khác nhau thì doanh nghiệp thẩm định giá có thể phân loại thành những nhóm khác nhau. Cách phân loại phổ biến là căn cứ vào loại hình doanh nghiệp, theo đó doanh nghiệp thẩm định giá gồm có: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thẩm định giá, Công ty trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá, Công ty cổ phần thẩm định giá, Công ty hợp danh thẩm định giá và Doanh nghiệp tư nhân thẩm định giá

---

[14] Luật Giá năm 2023, Điều 48 khoản 1.
[15] Luật Đầu tư năm 2020, Phụ lục IV

Với việc phân loại doanh nghiệp thẩm định giá theo loại hình doanh nghiệp sẽ có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định mô hình quản trị và điều hành doanh nghiệp. Việc phân loại đa dạng các loại hình doanh nghiệp cũng sẽ giúp cho thị trường thẩm định giá phát triển sôi động hơn, các nhà đầu tư và thẩm định viên về giá có nhiều sự lựa chọn hơn. Bên cạnh đó, đây cũng là tiêu chí quan trọng để áp dụng các quy chế pháp lý liên quan đến điều kiện hoạt động và điều kiện cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, nhất là điều kiện về năng lực chuyên môn của người đại diện theo pháp luật và số lượng thẩm định viên đăng ký hành nghề tại doanh nghiệp.

Là một loại hình kinh doanh có điều kiện, nên khi thành lập và trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp thẩm định giá phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.Điều kiện cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá bao gồm[16]:

- Phải có ít nhất 05 người có thẻ thẩm định viên về giá đủ các điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá theo quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật Giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp;

- Đối với doanh nghiệp tư nhân, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty hợp danh thì chủ doanh nghiệp, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc doanh nghiệp tư nhân; người đại diện theo pháp luật, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, công ty hợp danh phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 51 của Luật Giá; Chủ sở hữu công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là cá nhân, các thành viên hợp danh công ty hợp danh phải là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp;

- Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, công ty cổ phần thì người đại diện theo pháp luật, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc của doanh nghiệp phải đáp ứng yêu cầu quy định tại Điều 51 của Luật Giá; đồng thời doanh nghiệp phải có ít nhất 02 thành viên góp vốn hoặc 02 cổ đông phải là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp. Ngoài ra, pháp luật quy định trường hợp thành viên góp vốn hoặc cổ đông là tổ chức thì người đại diện theo ủy quyền của của tổ chức góp vốn phải là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký

[16] Luật Giá năm 2023, Điều 49 khoản 1

hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp; tổng phần vốn góp của các thành viên là tổ chức không quá 35% vốn điều lệ. Tổng số vốn góp của các thành viên hoặc cổ đông là người có thẻ thẩm định viên về giá đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp phải chiếm trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp.

Để có thể thực hiện được chức năng của mình, doanh nghiệp thẩm định giá được pháp luật ghi nhận các quyền pháp lý trong quá trình hoạt động. Các quyền này về cơ bản làm nổi bật và bảo đảm cho chức năng hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp, bao gồm[17]:

- Quyền cung cấp dịch vụ thẩm định giá. Đây là quyền khái quát nhất của doanh nghiệp thẩm định giá, và cũng là để phân biệt doanh nghiệp thẩm định giá với các doanh nghiệp kinh doanh trong những lĩnh vực khác. Doanh nghiệp thẩm định giá có quyền nhận thù lao dịch vụ thẩm định giá theo giá thỏa thuận với khách hàng đã ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

- Quyền tham gia tổ chức nghề nghiệp trong nước và ngoài nước về thẩm định giá theo quy định của pháp luật. Ví dụ, tại Việt Nam, doanh nghiệp thẩm định giá có quyền tham gia Hội Thẩm định giá Việt Nam.

- Quyền yêu cầu khách hàng thẩm định giá cung cấp hồ sơ, tài liệu, số liệu có liên quan đến tài sản thẩm định giávà tạo điều kiện thuận lợi để thực hiện thẩm định giá. Chỉ khi có đầy đủ thông tin và cơ sở pháp lý, doanh nghiệp thẩm định giá mới có khả năng và thẩm quyền xác định giá trị của tài sản cần thẩm định giá.

- Quyền từ chối thực hiện dịch vụ thẩm định giá đối với yêu cầu của khách hàng. Vì hoạt động thẩm định giá là dịch vụ kinh doanh, nên doanh nghiệp thẩm định giá có quyền từ chối đề nghị của khách hàng nếu thấy không phù hợp, hoặc khi không có đủ căn cứ để tiến hành thẩm định giá, nhất là những căn cứ về pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá.

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật. Ví dụ: Quyền thành lập chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá; Quyền đặt cơ sở kinh doanh dịch vụ thẩm định giá ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư Việt Nam và pháp luật của nước sở tại v.v..

---

[17] Luật Giá năm 2023, Điều 53 khoản 1

Song hành với các quyền được pháp luật ghi nhận, trong mối quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước và với khách hàng, doanh nghiệp thẩm định giá cũng phải tuân thủ các nghĩa vụ do pháp luật quy định nhằm đảm bảo quyền của khách hàng thẩm định giá cũng như bảo vệ sự công bằng, minh bạch của thị trường thẩm định giá. Các nghĩa vụ cơ bản của doanh nghiệp thẩm định giá bao gồm[18]:

- Nghĩa vụ tuân thủ quy định về hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật Giá. Bên cạnh đó, doanh nghiệp thẩm định giá cũng phải tuân thủ các quy định pháp luật có liên quan, chẳng hạn như Luật Doanh nghiệp. Ví dụ: phải thành lập và đăng ký doanh nghiệp theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, nhưng đồng thời cũng phải đáp ứng các điều kiện hoạt động theo quy định của Luật Giá.

- Thực hiện thẩm định giá theo đúng hợp đồng thẩm định giá và lĩnh vực chuyên môn được phép thực hiện; bố trí thẩm định viên về giá, người có đủ năng lực chuyên môn, nghiệp vụ để thực hiện thẩm định giá theo hợp đồng đã ký kết; tạo điều kiện để thẩm định viên về giá thực hiện hoạt động thẩm định giá độc lập, khách quan;

- Xây dựng, tổ chức thực hiện kiểm soát chất lượng báo cáo thẩm định giá để phát hành và cung cấp chứng thư thẩm định giá cho khách hàng thẩm định giá;

- Bảo đảm chứng thư thẩm định giá phát hành tuân thủ các quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, trừ trường hợp khách hàng thẩm định giá cố tình cung cấp thông tin sai lệch về tài sản thẩm định giá; chịu trách nhiệm trước khách hàng về việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo hợp đồng đã ký kết;

- Bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật do vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng thẩm định giá hoặc trong trường hợp hoạt động thẩm định giá gây thiệt hại đến lợi ích của cơ quan, tổ chức, cá nhân do không tuân thủ các quy định về thẩm định giá. Đây là nghĩa vụ quan trọng nhằm gắn trách nhiệm của doanh nghiệp thẩm định giá đối với các kết quả thẩm định giá do mình công bố.

---

[18] Luật Giá năm 2023, Điều 53 khoản 2

- Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp cho hoạt động thẩm định giá hoặc trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- Quản lý, giám sát hoạt động của thẩm định viên về giá tại doanh nghiệp;

- Thực hiện đầy đủ các quy định về chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- Tổ chức bảo quản, lưu trữ hồ sơ, tài liệu về thẩm định giá an toàn, đầy đủ, hợp pháp và bảo mật theo quy định của pháp luật về lưu trữ. Những hồ sơ pháp lý là căn cứ chứng minh quá trình hoạt động thẩm định giá của thẩm định viên và doanh nghiệp nên cần phải lưu trữ để có thể đảm bảo cho việc kiểm tra, thanh tra theo quy định.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Ví dụ: Nghĩa vụ nộp thuế, tuân thủ quy định về kế toán, báo cáo tài chính v.v..

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Nhằm đảm bảo tính khách quan, độ tin cậy của kết quả thẩm định giá theo đúng nguyên tắc thẩm định giá thì ngoài các nghĩa vụ chung nêu trên của doanh nghiệp thẩm định giá, pháp luật về giá còn quy định cụ thể những hành vi bị cấm đối với doanh nghiệp thẩm định giá như sau[19]:

- Hành vi cạnh tranh không lành mạnh theo quy định của pháp luật về cạnh tranh; thông tin không chính xác về trình độ, kinh nghiệm và khả năng cung cấp dịch vụ của thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá;

- Cung cấp dịch vụ thẩm định giá cho người có liên quan với doanh nghiệp thẩm định giá theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp;

- Kê khai không chính xác, không trung thực, giả mạo hồ sơ đăng ký cấp, cấp lại giấy chứng nhận đủ kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, hồ sơ đăng ký hành nghề của thẩm định viên về giá;

- Phát hành khống chứng thư thẩm định giá;

- Mua chuộc, hối lộ; cấu kết, thỏa thuận để làm sai lệch mức giá hàng hóa, dịch vụ hoặc giá trị tài sản thẩm định giá nhằm vụ lợi, trục lợi; thông đồng về giá, thẩm định giá.

---

[19] Luật Giá năm 2023, Điều 7 khoản 3

1.1.5. Quy định đối với thẩm định giá của nhà nước

Kể từ khi ban hành Pháp lệnh Giá năm 2001, hoạt động thẩm định giá được thực hiện dưới hình thức dịch vụ tư vấn do các doanh nghiệp có đủ điều kiện và năng lực thực hiện. Trên thực tế, hầu hết các doanh nghiệp thẩm định giá và các chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá được phát hành chứng thư thẩm định giá đều nằm ở các thành phố lớn hoặc ở các tỉnh có điều kiện kinh tế và thị trường bất động sản phát triển, trong khi ở các địa phương khác, đặc biệt là các tỉnh miền núi, vùng sâu, vùng xa do không có doanh nghiệp hoặc chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá trên địa bàn, lại xa các trung tâm nên gặp khó khăn lớn trong việc thẩm định giá (như chi phí thẩm định cao, không kịp thời) các tài sản nhà nước, nhất là khi mua sắm hoặc bán tài sản nhà nước. Do đó, Luật Giá năm 2012 đã quy định về hoạt động thẩm định giá của Nhà nước nhằm giải quyết những vướng mắc này, đảm bảo đáp ứng nhu cầu thực tế. Vấn đề thẩm định giá của Nhà nước tiếp tục được quy định tại Luật Giá năm 2023 hiện nay.

Thẩm định giá của Nhà nước là hoạt động thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thành lập để thực hiện thẩm định giá đối với những trường hợp pháp luật quy định được thực hiện thẩm định giá của Nhà nước.

Thẩm định giá của Nhà nước được lựa chọn thực hiện trong trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc sử dụng phương thức này là một trong các cơ sở để cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xem xét quyết định, phê duyệt giá khi bán, thanh lý, cho thuê, liên doanh, liên kết, chuyển giao tài sản công hoặc mua, đi thuê hàng hóa, dịch vụ, tài sản có sử dụng vốn nhà nước.Hoạt động thẩm định giá của Nhà nước không áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt giá trong những trường hợp nêu trên khi lựa chọn phương thức thẩm định giá của Nhà nước có trách nhiệm thành lập hội đồng thẩm định giá để thực hiện thẩm định giá của Nhà nước[20].

Hội đồng thẩm định giá phải có tối thiểu 03 thành viên là cán bộ, công chức, viên chức, người lao động thuộc thẩm quyền quản lý, sử dụng của người thành lập hội đồng thẩm định giá, bao gồm Chủ tịch hội đồng thẩm

[20] Luật Giá năm 2023, Điều 59

định giá. Trường hợp cần thiết có thể thuê người có chứng nhận chuyên môn làm thành viên hội đồng thẩm định giá. Để đảm bảo chất lượng của hoạt động thẩm định giá của Nhà nước, Hội đồng thẩm định giá phải có ít nhất 50% thành viên (bao gồm Chủ tịch hội đồng thẩm định giá) có ít nhất một trong các chứng nhận chuyên môn sau đây:Bằng tốt nghiệp cao đẳng trở lên về chuyên ngành giá, thẩm định giá;Thẻ thẩm định viên về giá;Chứng chỉ đào tạo nghiệp vụ về thẩm định giá;Chứng chỉ bồi dưỡng thẩm định giá nhà nước[21].

Hội đồng thẩm định giá hoạt động theo những nguyên tắc sau[22]:

- Hội đồng thẩm định giá làm việc theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Phiên họp thẩm định giá chỉ được tiến hành khi có mặt ít nhất 2/3 số lượng thành viên của hội đồng,thẩm định giá trở lên tham dự và do Chủ tịch hội đồng thẩm định giá điều hành; trước khi tiến hành phiên họp thẩm định giá, những thành viên vắng mặt phải có văn bản gửi tới Chủ tịch hội đồng thẩm định giá nêu rõ lý do vắng mặt và có ý kiến độc lập của mình về các vấn đề liên quan đến giá của tài sản cần thẩm định giá. Trường hợp hội đồng thẩm định giá chỉ có 03 thành viên thì phiên họp phải có mặt đủ 03 thành viên;

- Hội đồng thẩm định giá lập biên bản phiên họp, báo cáo thẩm định giá và thông báo kết quả thẩm định giá theo ý kiến đa số đã được biểu quyết thông qua của thành viên Hội đồng thẩm định giá có mặt tại phiên họp. Trong trường hợp có ý kiến ngang nhau thì ý kiến của bên có biểu quyết của Chủ tịch hội đồng thẩm định giá là ý kiến quyết định của hội đồng về giá trị của tài sản thẩm định giá. Thành viên của hội đồng thẩm định giá có quyền bảo lưu ý kiến của mình nếu không đồng ý với giá trị của tài sản do hội đồng quyết định; ý kiến bảo lưu đó được ghi vào biên bản phiên họp hội đồng thẩm định giá;

- Hội đồng thẩm định giá tự giải thể sau khi hoàn thành nhiệm vụ quy định tại Quyết định thành lập hội đồng. Các trường hợp phát sinh sau khi hội đồng thẩm định giá giải thể sẽ do cơ quan có thẩm quyền thành lập hội đồng thẩm định giá chủ trì xử lý;

- Hội đồng thẩm định giá được sử dụng con dấu của cơ quan quyết

---

[21] Luật Giá năm 2023, Điều 60 khoản 1 và 2
[22] Luật Giá năm 2023, Điều 60 khoản 3

định thành lập hội đồng thẩm định giá hoặc cơ quan nơi Chủ tịch hội đồng thẩm định giá công tác.

Để thành lập hội đồng thẩm định giá, cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền thành lập có các quyền và nghĩa vụ sau đây[23]:

- Lựa chọn hoặc thuê các cá nhân đáp ứng yêu cầu quy định tham gia hội đồng thẩm định giá. Trong trường hợp cần thiết quyết định thành lập tổ giúp việc cho hội đồng thẩm định giá;

- Yêu cầu hội đồng thẩm định giá giải trình về các nội dung tại báo cáo thẩm định giá và thông báo kết quả thẩm định giá.

- Bố trí địa điểm và thời gian, kinh phí để hội đồng thẩm định giá, tổ giúp việc cho hội đồng thẩm định giá (nếu có) thực hiện hoạt động thẩm định giá;Tạo điều kiện để người tham gia hội đồng thẩm định giá cập nhật, bồi dưỡng kiến thức về thẩm định giá nhà nước.

- Bảo quản, lưu giữ hồ sơ thẩm định giá theo quy định của pháp luật;Cập nhật thông báo kết quả thẩm định giá vào cơ sở dữ liệu về giá, trừ trường hợp thuộc danh mục bí mật nhà nước;

Để thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước, Hội đồng thẩm định giá có quyền sau đây:Yêu cầu cung cấp thông tin, tài liệu, nguồn lực cần thiết phục vụ cho việc thẩm định giá;Thuê tổ chức có chức năng thực hiện giám định tình trạng kinh tế - kỹ thuật, chất lượng của tài sản; thuê doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc thẩm định giá;Xem xét, quyết định sử dụng kết quả của đơn vị tư vấn, doanh nghiệp thẩm định giá;Báo cáo cấp có thẩm quyền về việc không có đủ thông tin, tài liệu để thực hiện thẩm định giá; Quyền khác theo quy định của pháp luật.[24]

Bên cạnh đó, pháp luật quy định Hội đồng thẩm định giá có nghĩa vụ sau đây:Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ; tính trung thực, khách quan, chính xác trong quá trình thẩm định giá tài sản và chịu trách nhiệm về hoạt động thẩm định giá tuân thủ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam;Rà soát, đánh giá việc tuân thủ về thu thập, phân tích thông tin, lựa chọn phương pháp thẩm định giá, lập báo cáo thẩm định giá và chứng thư

[23] Luật Giá năm 2023, Điều 61
[24] Luật Giá năm 2023, Điều 62 khoản 1

thẩm định giá trong trường hợp thuê thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc thẩm định giá; Bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật; Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Mỗi thành viên Hội đồng thẩm định giá đều phải thực hiện tốt nhiệm vụ của mình. Để có cơ sở thực hiện nhiệm vụ, pháp luật quy định rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của thành viên hội đồng thẩm định giá[25].

Thành viên của hội đồng thẩm định giá có quyền sau đây:Tiếp cận thông tin, tài liệu có liên quan phục vụ cho việc thẩm định giá;Đưa ra nhận định, đánh giá của mình trong quá trình thẩm định giá; Biểu quyết để xác định giá trị của tài sản thẩm định giá; trường hợp có ý kiến khác thì có quyền bảo lưu ý kiến của mình và được ghi vào biên bản phiên họp của hội đồng thẩm định giá; Được hưởng chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật về thẩm định giá và quy định khác của pháp luật có liên quan;Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Thành viên của hội đồng thẩm định giá có nghĩa vụ sau đây:Tuân thủ trình tự thẩm định giá theo quy định; Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, tính chính xác, trung thực, khách quan; chịu trách nhiệm về chất lượng, tính đầy đủ đối với thông báo kết quả thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá; chịu trách nhiệm về ý kiến nhận định, đánh giá của mình; Cập nhật kiến thức chuyên môn nghiệp vụ về thẩm định giá;Bảo mật thông tin theo quy định của pháp luật;Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Kết quả làm việc của Hội đồng thẩm định giá thể hiện tại thông báo kết quả thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá. Thông báo kết quả thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá được sử dụng làm cơ sở để tham mưu cho cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xem xét quyết định, phê duyệt giá theo quy định của pháp luật có liên quan.Thời gian có hiệu lực của thông báo kết quả thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá được quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng loại tài sản, số lượng tài sản tại văn bản giao nhiệm vụ thẩm định giá[26].

Là hoạt động thẩm định giá của Nhà nước nên chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá, tổ giúp việc của hội đồng

---

[25] Luật Giá năm 2023, Điều 63
[26] Luật Giá năm 2023, Điều 64

thẩm định giá (nếu có) được bảo đảm bằng kinh phí từ ngân sách nhà nước của cơ quan có thẩm quyền thành lập hội đồng thẩm định giá, trừ trường hợp thẩm định giá khi bán, thanh lý, cho thuê, liên doanh, liên kết, chuyển giao tài sản công thì chi phí này thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.Bộ Tài chính hướng dẫn cụ thể chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá.[27]

Pháp luật cũng quy định các tài liệu thuộc hồ sơ thẩm định giá của Nhà nước. Hội đồng thẩm định giá có trách nhiệm bàn giao hồ sơ, tài liệu liên quan đến hoạt động thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá cho cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền thành lập hội đồng thẩm định giá để phục vụ lưu trữ.[28]

1.2. PHÁP LUẬT VỀ TÀI SẢN VÀ QUYỀN SỞ HỮU

1.2.1. Quy định về khái niệm tài sản và phân loại tài sản

Tài sản là một khái niệm khó được định nghĩa chính xác và đầy đủ. Tài sản được hiểu là bất cứ thứ gì có giá trị, một khái niệm rộng và không giới hạn, luôn được bồi đắp thêm bởi những giá trị mới mà con người nhận thức ra . Theo nghĩa thông thường, tài sản theo được hiểu là của cải, vật chất có giá trị đối với con người, có thể được trao đổi, mua bán thông qua các giao dịch dân sự.

Theo lý thuyết luật học kế thừa từ thời La Mã cổ đại mà hiện nay nhiều quốc gia vẫn ghi nhận trong hệ thống pháp luật của mình, tài sản có thể bao gồm vật và quyền tài sản. Tư tưởng này ảnh hưởng đến việc định nghĩa tài sản trong hệ thống pháp luật của nhiều quốc gia trên thế giới. Trong khi đó, một số quốc gia khác thì chỉ coi vật (tức là đồ vật) mới được xem là tài sản, còn các quyền tài sản không được xem là những tài sản độc lập. Bên cạnh đó, tài sản phải là thứ bên ngoài con người, tức là thân thể con người hoặc từng bộ phận sẽ không được xem là tài sản. Vì tài sản là khách thể của quyền, nên những vật nằm ngoài khả năng nắm giữ của con người cũng không được xem là tài sản.

Giống như pháp luật nhiều quốc gia khác, pháp luật Việt Nam quy định những vấn đề chung về tài sản tại Bộ luật Dân sự. Cũng chính vì khó

---

[27] Luật Giá năm 2023, Điều 65
[28] Luật Giá năm 2023, Điều 66

khăn trong việc chỉ ra các đặc tính của tài sản, mà khái niệm tài sản không được định nghĩa trong Bộ luật Dân sự, thay vào đó Điều 105 Bộ luật Dân sự 2015 định nghĩa dưới hình thức liệt kê như sau: *Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản. Tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai.*

Xuất phát từ định nghĩa tài sản nêu trên thì tài sản cónhững hình thức cơ bản sau:

- *Vật*: Vật là tài sản định hình ở dạng thể rắn, thể lỏng, thể khí và các dạng khác mà con người có thể nắm giữ, chi phối. Pháp luật cũng phân loại vật theo các tiêu chí khác nhau như vật cùng loại và vật đặc định, vật tiêu hao và vật không tiêu hao, vật chính và vật phụ v.v..

- *Tiền*: Tiền là phương tiện thanh toán chính thức ở một quốc gia. Tại Việt Nam, tiền thanh toán chính thức là đồng Việt Nam do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam phát hành.

- *Giấy tờ có giá* là các chứng chỉ có ghi mệnh giá và có khả năng chuyển thành tiền như cổ phiếu, trái phiếu, séc, tín phiếu, v.v.. Xét ở khía cạnh phổ thông thì ngoại tệ cũng được xem là giấy tờ có giá.

- *Quyền tài sản*: là quyền trị giá được bằng tiền và có thể là đối tượng trong quan hệ dân sự, bao gồm quyền tài sản đối với đối tượng sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đất và các quyền khác[29]. Theo pháp luật hiện hành thì quyền tài sản đối với đối tượng sở hữu trí tuệ được quy định trong Luật Sở hữu trí tuệ, trong khi đó quyền sử dụng đất được quy định trong Luật Đất đai. Quyền sở hữu trí tuệ là quyền của tổ chức, cá nhân đối với tài sản trí tuệ, bao gồm quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng[30]. Trong khi đó, quyền sử dụng đất được hiểu là quyền tài sản của chủ sử dụng đất khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Phân loại tài sản có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động thẩm định giá phù hợp với tính chất, đặc điểm của từng loại tài sản nhất định.Ngoài việc

---

[29] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 115

[30] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 4 khoản 1

phân loại tài sản theo hình thức biểu hiện là vật, tiền, giấy tờ có giá hoặc quyền tài sản, pháp luật còn phân loại tài sản theo nhiều tiêu chí khác nhau.

Nếu phân loại theo tính ổn định, không di dời về mặt vật lý của tài sản thì tài sản bao gồm bất động sản và động sản. Bất động sản những tài sản bao gồm đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và tài sản khác theo quy định của pháp luật[31]. Bất động sản thường có đặc điểm là gắn cố định với một không gian, vị trí nhất định, không di dời được. Trong khi đó, động sản không được định nghĩa hay liệt kê mà được quy định theo phương thức loại trừ, đó là những tài sản không phải là bất động sản thì được coi là động sản, ví dụ như máy móc, thiết bị, hàng hóa, phương tiện vận tải v.v..

Đối với một số quyền tài sản đặc thù, Bộ luật Dân sự năm 2015 không điều chỉnh cụ thể mà dẫn chiếu áp dụng văn bản luật chuyên ngành khác, ví dụ như quyền sử dụng đất và quyền sở hữu trí tuệ. Theo Luật Đất đai năm 2024, quyền sử dụng đất là quyền tài sản của chủ sử dụng đất khi được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Còn theo Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi năm 2009), quyền sở hữu trí tuệ là quyền của tổ chức, cá nhân đối với tài sản trí tuệ, bao gồm quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng.

Một cách thức phân loại theo hình thái biểu hiện thường được sử dụng là tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính. Đây là cách phân loại được quy định trong tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam trước đây (tiêu chuẩn số 07)[32].

Tài sản hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình, ví dụ đất đai, nhà cửa, công trình khác, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị sản xuất, thiết bị truyền dẫn.Tài sản hữu hình có đặc tính vật lý, thuộc sở hữu của chủ tài sản; mang giá trị vật chất hoặc tinh thần và có thể trao đổi được.

Tài sản vô hình là tài sản không có hình thái vật chất cụ thể và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế. Tài sản vô hình là đối tượng của thẩm định giá khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

---

[31] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 117

[32] Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 *ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07.*

- *Một là*, tuy không có hình thái vật chất nhưng một số tài sản vô hình có thể chứa đựng trong hoặc trên thực thể vật chất, nhưng giá trị của thực thể vật chất là không đáng kể so với giá trị tài sản vô hình. Ví dụ: một phần chương trình phần mềm máy tính được ghi trong một đĩa nhớ compact.

- *Hai là,* có thể nhận biết được và có bằng chứng hữu hình về sự tồn tại của tài sản vô hình. Ví dụ: hợp đồng, văn bằng bảo hộ, giấy chứng nhận, đĩa mềm máy tính, danh sách khách hàng và các tài liệu chứng cứ khác;

- *Ba là*, có thể xác định được giá trị của tài sản vô hình và chuyển giao quyền sở hữu.

Những tài sản vô hình chủ yếu liên quan đến hoạt động thẩm định giá như: Tài sản trí tuệ; Quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ (như quyền tác giả, sáng chế, phát minh v.v..); Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng theo quy định của pháp luật (ví dụ như quyền khai thác khoáng sản, quyền kinh doanh, quyền phát thải có thể chuyển nhượng được; các mối quan hệ phi hợp đồng mang lại lợi ích kinh tế cho các bên, các mối quan hệ với khách hàng, nhà cung cấp hoặc các chủ thể khác (ví dụ như danh sách khách hàng, cơ sở dữ liệu) và các tài sản vô hình khác.

Tài sản tài chính được hiểu là tiền và các tài sản tương đương tiền. Tài sản tài chính bao gồm tiền mặt, trái phiếu Chính phủ, trái phiếu Kho bạc, trái phiếu công ty, các loại trái phiếu khác, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay và phải thu, cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu ưu đãi, hợp đồng quyền chọn, các giấy tờ có giá khác.

Một cách thức phân loại nữa là theo tính chất, phạm vi quyền sở hữu mà tài sản được chia thành tài sản tư, tài sản cộng đồng và tài sản công.

Tài sản tư là tài sản của một chủ thể xác định với những đặc quyền sở hữu rõ ràng. Nói cách khác, chủ sở hữu tài sản tư có toàn quyền đối với tài sản đó, bao gồm cả quyền được chuyển nhượng tài sản cho người khác. Ví dụ: chiếc xe ô tô của cá nhân hoặc của doanh nghiệp.

Tài sản cộng đồng là tài sản của nhiều chủ thể, được xem là các đồng chủ sở hữu. Việc chuyển nhượng tài sản hoặc quyền đối với tài sản đó của từng chủ sở hữu thường khó khăn hơn, và đôi khi không thực hiện được. Ví dụ: Nhà thờ của dòng họ hoặc khu vực sinh hoạt chung của khu chung cư.

Tài sản công là tài sản thuộc về nhà nước với mục đích phục vụ lợi ích chung của xã hội. Việc sử dụng tài sản công thường được giám sát chặt chẽ bởi các cơ quan có thẩm quyền và của xã hội. Hơn nữa, tài sản công thường không có tính loại trừ cao. Ví dụ: một cây cầu do nhà nước xây dựng là tài sản công, nhưng ai cũng có quyền đi qua cây cầu.

1.2.2. Quy định về nội dung quyền sở hữu và các quyền khác liên quan đến tài sản

Quyền sở hữu tài sản là quyền năng quan trọng được pháp luật tôn trọng và bảo vệ. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ghi nhận mọi người có quyền sở hữu về thu nhập hợp pháp, của cải để dành, nhà ở, tư liệu sinh hoạt, tư liệu sản xuất, phần vốn góp trong doanh nghiệp hoặc trong các tổ chức kinh tế khác; quyền sở hữu tư nhân và quyền thừa kế được pháp luật bảo hộ; trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh hoặc vì lợi ích quốc gia, tình trạng khẩn cấp, phòng chống thiên tai, nhà nước trưng mua hoặc trưng dụng có bồi thường tài sản của tổ chức, cá nhân theo giá thị trường[33].

Về lý thuyết, quyền sở hữu tài sản là quyền tuyệt đối đối với tài sản và có tính liên tục. Tuy nhiên trên thực tế, pháp luật các quốc gia đều ghi nhận những hạn chế đối với quyền sở hữu nhằm mục đích bảo vệ lợi ích chung hoặc những quyền lợi xã hội nhằm đảm bảo sự công bằng và hợp lý trong các quan hệ dân sự liên quan đến tài sản.

Quyền sở hữu thường được phân tách thành ba nội dung (quyền năng) là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Việc phân tách này có tính hợp lý bởi vì trên thực tế, chủ tài sản có thể chuyển dịch một hoặc nhiều nội dung của quyền sở hữu cho chủ thể khác.

Quyền chiếm hữu của chủ sở hữu được hiểu là chủ sở hữu có khả năng thực hiện mọi hành vi theo ý chí của mình để nắm giữ, chi phối tài sản của mình nhưng không được trái luật, đạo đức xã hội. Chủ sở hữu có thể ủy quyền cho người khác quản lý tài sản (tức là thực hiện người khác được quyền chiếm hữu căn cứ vào sự đồng ý của chủ sở hữu). Người được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó trong phạm vi, theo cách thức, thời hạn do chủ sở hữu xác định, đồng thời người

[33] Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Điều 32

được chủ sở hữu uỷ quyền quản lý tài sản không thể trở thành chủ sở hữu đối với tài sản được giao theo căn cứ về thời hiệu 10 năm như đối với người chiếm hữu ngay tình. Khi chủ sở hữu giao tài sản cho người khác thông qua giao dịch dân sự mà nội dung không bao gồm việc chuyển quyền sở hữu thì người được giao tài sản phải thực hiện việc chiếm hữu tài sản đó phù hợp với mục đích, nội dung của giao dịch.Người được giao tài sản có quyền sử dụng tài sản được giao, được chuyển quyền chiếm hữu, sử dụng tài sản đó cho người khác, nếu được chủ sở hữu đồng ý. Ví dụ: việc một chủ thể nhận gửi giữ tài sản không thể trở thành chủ sở hữu của tài sản đó, không được sử dụng tài sản nếu người gửi giữ không đồng ý.

Quyền sử dụng là quyền khai thác công dụng, hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản. Theo quy định của pháp luật thì quyền sử dụng trước tiên là của chủ sở hữu và có thể được chuyển giao cho người khác theo thỏa thuận hoặc nếu pháp luật có quy định. Khi chủ sở hữu thực thi quyền sử dụng thì được theo ý chí của mình nhưng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Nếu người không phải là chủ sở hữu có quyền sử dụng tài sản thì phải tuân theo thỏa thuận với chủ sở hữu hoặc theo quy định của pháp luật. Ví dụ: Một doanh nghiệp đi thuê máy móc để sản xuất thì phải tuân thủ những thỏa thuận với bên cho thuê.

Quyền định đoạt là quyền chuyển giao quyền sở hữu tài sản, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tiêu hủy tài sản. Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để thừa kế, từ bỏ quyền sở hữu hoặc thực hiện các hình thức định đoạt khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản. Quyền định đoạt là quyền rất quan trọng của chủ sở hữu, trừ trường hợp chủ sở hữu ủy quyền cho người khác định đoạt hoặc theo quy định của pháp luật. Người không phải là chủ sở hữu tài sản chỉ có quyền định đoạt tài sản theo uỷ quyền của chủ sở hữu hoặc theo quy định của luật. Việc định đoạt tài sản phải do người có năng lực hành vi dân sự thực hiện không trái quy định của pháp luật. Trường hợp pháp luật có quy định trình tự, thủ tục định đoạt tài sản thì phải tuân theo trình tự, thủ tục đó. Quyền định đoạt cũng có thể bị hạn chế trong một số trường hợp do luật quy định. Ví dụ: Khi tài sản đem bán là tài sản thuộc di tích lịch sử - văn hoá theo quy định của Luật di sản văn hóa thì nhà nước có quyền ưu tiên mua. Trường hợp cá nhân, pháp nhân có quyền ưu tiên mua đối với tài sản nhất định theo quy định của pháp

luật thì khi bán tài sản, chủ sở hữu phải dành quyền ưu tiên mua cho các chủ thể đó. Ví dụ: Trong công ty cổ phần, việc chuyển nhượng phần vốn góp của thành viên được ưu tiên bán cho các thành viên khác trước khi bán ra bên ngoài công ty.

1.2.3. Quy định về các hình thức sở hữu

Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ xác định 3 hình thức sở hữu là sở hữu toàn dân, sở hữu riêng và sở hữu chung và có các quy định cụ thể về những hình thức sở hữu này .

Sở hữu toàn dân là hình thức sở hữu đặc biệt đối với tài sản thuộc quyền sở hữu của toàn thể nhân dân. Do đó, tài sản thuộc sở hữu toàn dân được xác định là những tài sản quan trọng của quốc gia như đất đai, tài nguyên nước, tài nguyên khoáng sản, nguồn lợi ở vùng biển, vùng trời, tài nguyên thiên nhiên khác và các tài sản do Nhà nước đầu tư, quản lý là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Do đặc thù về chủ thể sở hữu nên việc thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân được quy định là Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Nhà nước sẽ thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản thuộc sở hữu toàn dân và trách nhiệm của Chính phủ là thống nhất quản lý và bảo đảm sử dụng tài sản đúng mục đích, hiệu quả và tiết kiệm. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu toàn dân được thực hiện trong phạm vi và theo trình tự do luật định.

Tài sản thuộc sở hữu toàn dân có thể được đầu tư vào doanh nghiệp, giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang hoặc giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội – nghề nghiệp quản lý, sử dụng. Khi tài sản thuộc sở hữu toàn dân được đầu tư vào doanh nghiệp thì nhà nước thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với tài sản đó theo quy định của pháp luật. Nếu tài sản thuộc sở hữu toàn dân được giao cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang thì nhà nước thực hiện quyền kiểm tra, giám sát để đảm bảo việc quản lý, sử dụng tài sản đúng mục đích theo quy định của pháp luật. Tương tự như vậy, nhà nước có quyền kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng tài sản thuộc sở hữu toàn dân được giao cho tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề

nghiệp để đảm bảo sử dụng đúng mục đích, phạm vi, theo cách thức, trình tự do pháp luật quy định phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được quy định trong điều lệ của tổ chức đó. Tổ chức, cá nhân nếu có quyền khai thác tài sản thuộc sở hữu toàn dân như sử dụng đất, khai thác nguồn lợi thuỷ sản, tài nguyên thiên nhiên và các tài sản khác thì phải đảm bảo đúng mục đích, có hiệu quả, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật .

Sở hữu riêng là sở hữu của một chủ thể, có thể là cá nhân hoặc pháp nhân. Nói cách khác, chỉ có một chủ thể là chủ sở hữu đối tài sản. Pháp luật không có hạn chế về số lượng, giá trị của tài sản hợp pháp thuộc sở hữu riêng. Chủ sở hữu có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu của mình nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt, tiêu dùng, sản xuất, kinh doanh và các mục đích khác không trái pháp luật. Bên cạnh đó, việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản thuộc sở hữu riêng không được gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác. Hạn chế này cũng thường có trong quy định về sở hữu ở nhiều quốc gia.

Sở hữu chung là sở hữu của nhiều chủ thể đối với tài sản. Do đó, đối với sở hữu chung, việc phân định quyền sở hữu đối với từng chủ sở hữu luôn có ý nghĩa quan trọng. Quyền sở hữu chung được xác lập theo thoả thuận, theo quy định của pháp luật hoặc theo tập quán.Sở hữu chung được pháp luật phân loại theo cách thức phân định quyền sở hữu giữa các chủ thể, bao gồm sở hữu chung theo phần và sở hữu chung hợp nhất.

Sở hữu chung theo phần là sở hữu chung mà trong đó phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu được xác định đối với tài sản chung. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thoả thuận khác. Ví dụ: sở hữu của các thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, các cổ đông của công ty cổ phần là sở hữu chung theo phần, vì quyền và nghĩa vụ của từng thành viên, cổ đông được xác định theo tỷ lệ góp vốn vào công ty. Sở hữu của các thành viên gia đình cũng được xem là sở hữu chung theo phần, nếu không có thỏa thuận khác, trừ trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Sở hữu chung đối với tài sản do các chủ sở hữu thuộc các thành phần kinh tế khác nhau góp vốn để sản xuất, kinh doanh thu lợi nhuận (gọi là sở hữu chung hỗn hợp) cũng được coi là sở hữu chung theo phần.

Sở hữu chung hợp nhất là sở hữu chung mà trong đó, phần quyền sở hữu của mỗi chủ sở hữu chung không được xác định đối với tài sản chung. Pháp luật quy định các chủ sở hữu chung hợp nhất có quyền, nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung.

Sở hữu chung hợp nhất bao gồm sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia và sở hữu chung hợp nhất không phân chia. *Sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia* như sở hữu chung của vợ chồng hoặc sở hữu diện tích nhà chung cư sử dụng chung theo thỏa thuận của các chủ sở hữu v.v.. *Sở hữu chung hợp nhất không thể phân chia* như sở hữu chung của cộng đồng (của dòng họ, thôn, ấp, làng, bản, buôn, sóc, cộng đồng tôn giáo và các cộng đồng dân cư khác) đối với tài sản chung nhằm mục đích thoả mãn lợi ích chung hợp pháp của cả cộng đồng, sở hữu phần diện tích, trang thiết bị và các tài sản khác dùng chung trong nhà chung cư nếu các chủ sở hữu căn hộ trong nhà chung cư không có thỏa thuận khác.

Việc quản lý tài sản chung được thực hiện theo nguyên tắc nhất trí, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Ví dụ: việc quản lý và sử dụng tài sản của doanh nghiệp sẽ tuân theo pháp luật về doanh nghiệp và Điều lệ doanh nghiệp. Bộ luật Dân sự cũng quy định khá cụ thể việc quản lý và sử dụng tài sản chung như quản lý, sử dụng, định đoạt và phân chia tài sản chung để có thể áp dụng nếu pháp luật khác không quy định và các bên không có thỏa thuận .

1.2.4. Quy định về xác lập, chấm dứt quyền sở hữu

Xác lập quyền sở hữu là sự kiện pháp lý hoặc hành vi pháp lý được pháp luật thừa nhận nhằm tạo lập quyền sở hữu của chủ sở hữu đối với một tài sản cụ thể. Theo quy định của pháp luật, quyền sở hữu được xác lập đối với tài sản trong các trường hợp sau đây :

- Do lao động, do hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp. Pháp luật quy định người lao động, người tiến hành hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp có quyền sở hữu đối với tài sản có được từ lao động, hoạt động sản xuất, kinh doanh hợp pháp, kể từ thời điểm có được tài sản đó. Đối với người tiến hành hoạt động sáng tạo thì sẽ có quyền sở hữu đối với tài sản từ hoạt động sáng tạo theo quy định của Luật sở hữu trí tuệ. Ví dụ: Những đồ vật làm bằng gốm được tạo ra từ người làm gốm sẽ thuộc sở hữu của người ấy, trừ khi người đó làm thuê cho người khác; hàng hóa do doanh nghiệp

sản xuất ra thuộc sở hữu của doanh nghiệp, trừ những trường hợp gia công theo thỏa thuận.

- Được chuyển quyền sở hữu theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Những thỏa thuận chủ yếu để xác lập quyền sở hữu như hợp đồng mua bán, tặng cho, trao đổi, cho vay hoặc hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật. Ví dụ: doanh nghiệp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được xác lập quyền sở hữu sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền; doanh nghiệp được nhận tài sản để đối trừ khoản nợ phải thu theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

- Từ hoa lợi, lợi tức. Pháp luật ghi nhận chủ sở hữu, người sử dụng tài sản có quyền sở hữu đối với hoa lợi, lợi tức theo thoả thuận hoặc theo quy định của pháp luật, kể từ thời điểm thu được hoa lợi, lợi tức đó. Ví dụ: Hộ gia đình chăn nuôi gia súc thì những con gia súc được sinh ra sẽ thuộc sở hữu của hộ gia đình đó; Tiền lãi trên sổ tiết kiệm là thuộc sở hữu của người chủ sở hữu của sổ tiết kiệm.

- Được thừa kế tài sản theo pháp luật về thừa kế. Ví dụ : Những người con và những người thừa kế khác sẽ là chủ sở hữu đối với tài sản của cha, mẹ đã qua đời.

- Từ việc tạo thành vật mới do sáp nhập. Trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được sáp nhập với nhau tạo thành vật không chia được và không thể xác định tài sản đem sáp nhập là vật chính hoặc vật phụ thì vật mới được tạo thành là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó; nếu tài sản đem sáp nhập là vật chính và vật phụ thì vật mới được tạo thành thuộc chủ sở hữu vật chính, kể từ thời điểm vật mới được tạo thành; chủ sở hữu tài sản mới phải thanh toán cho chủ sở hữu vật phụ phần giá trị của vật phụ đó, nếu không có thoả thuận khác.

- Từ việc tạo thành vật mới do trộn lẫn. Trường hợp tài sản của nhiều chủ sở hữu khác nhau được trộn lẫn với nhau tạo thành vật mới không chia được thì vật mới là tài sản thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu đó, kể từ thời điểm trộn lẫn.

- Từ việc tạo thành vật mới do chế biến. Chủ sở hữu của nguyên vật liệu được đem chế biến tạo thành vật mới cũng là chủ sở hữu của vật mới được tạo thành. Trong trường hợp có người dùng nguyên vật liệu thuộc sở

hữu của người khác để chế biến mà ngay tình (tức là hoàn toàn không biết và không thể biết nguyên liệu đó thuộc sở hữu của ai) thì người chế biến sẽ trở thành chủ sở hữu của tài sản mới nhưng phải thanh toán giá trị nguyên vật liệu, bồi thường thiệt hại cho chủ sở hữu nguyên vật liệu đó.

- Từ việc chiếm hữu trong các điều kiện do pháp luật quy định đối với vật vô chủ, vật bị đánh rơi, bị bỏ quên, bị chôn giấu, gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên theo quy định của pháp luật.

- Từ việc chiếm hữu tài sản ngay tình, liên tục, công khai phù hợp trong thời hạn mười năm đối với động sản, ba mươi năm đối với bất động sản.

- Những trường hợp khác do pháp luật quy định.

Chấm dứt quyền sở hữu là sự kiện pháp lý làm cho chủ sở hữu không còn quyền sở hữu đối với tài sản. Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định việc chấm dứt quyền sở hữu từ Điều 237 đến Điều 244.

Theo cách phân loại thông thường, việc chấm dứt quyền sở hữu được chia thành 2 loại là chấm dứt tự nguyện và chấm dứt bắt buộc. Chấm dứt tự nguyện là việc chấm dứt quyền sở hữu theo đúng ý nguyện của chủ sở hữu, bao gồm: chuyển giao quyền sở hữu cho người khác, từ bỏ quyền sở hữu, tiêu dùng hoặc tự tiêu hủy tài sản v.v.. Chấm dứt bắt buộc là việc chấm dứt quyền sở hữu không theo ý nguyện của chủ sở hữu, bao gồm: tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu, tài sản bị trưng mua, bị tịch thu hoặc tài sản đã được người khác xác lập quyền chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.

Chuyển giao quyền sở hữu là việc chủ sở hữu chấm dứt quyền sở hữu bằng cách chuyển quyền sở hữu cho người khác thông qua hợp đồng mua bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, hợp đồng chuyển quyền sở hữu khác theo quy định của pháp luật hoặc thông qua việc để thừa kế theo quy định của pháp luật. Quyền sở hữu đối với tài sản của chủ sở hữu sẽ chấm dứt kể từ thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người được chuyển giao.

Từ bỏ quyền sở hữu là việc chủ sở hữu tự chấm dứt quyền sở hữu đối với tài sản của mình bằng cách tuyên bố công khai hoặc thực hiện hành vi chứng tỏ việc mình từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản đó. Trong trường hợp việc từ bỏ tài sản của chủ sở hữu có thể gây hại đến trật tự, an toàn xã hội, ô nhiễm môi trường thì việc từ bỏ quyền sở hữu phải tuân

theo quy định của pháp luật. Việc tự tiêu hủy tài sản được coi là từ bỏ quyền sở hữu.

Xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu là trường hợp quyền sở hữu đối với một tài sản chấm dứt khi tài sản đó bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu theo quyết định của Toà án hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác, nếu pháp luật không có quy định khác. Ví dụ: Tài sản bị buộc bán đấu giá để thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng thế chấp, cầm cố. Quyền sở hữu đối với tài sản bị xử lý để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu chấm dứt tại thời điểm phát sinh quyền sở hữu của người nhận tài sản đó.

Việc xử lý tài sản để thực hiện nghĩa vụ của chủ sở hữu không áp dụng đối với tài sản không thuộc diện kê biên theo quy định của pháp luật. Đối với xử lý quyền sử dụng đất thì được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tài sản bị trưng mua thì chủ sở hữu cũng chấm dứt quyền sở hữu theo quy định của pháp luật. Trưng mua tài sản là việc Nhà nước mua tài sản của tổ chức (không bao gồm cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập, đơn vị vũ trang nhân dân), cá nhân, hộ gia đình thông qua quyết định hành chính trong trường hợp thật cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh và vì lợi ích quốc gia . Quyền sở hữu đối với tài sản của chủ sở hữu đó chấm dứt kể từ thời điểm quyết định trưng mua của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật.

Tài sản bị tịch thu là trường hợp tài sản của chủ sở hữu do phạm tội, vi phạm hành chính mà bị tịch thu, sung quỹ nhà nước. Quyền sở hữu đối với tài sản đó chấm dứt kể từ thời điểm bản án, quyết định của Toà án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác có hiệu lực pháp luật.

Người khác đã được xác lập quyền sở hữu là trường hợp khi tài sản bị đánh rơi, bị bỏ quên, gia súc, gia cầm bị thất lạc, vật nuôi dưới nước di chuyển tự nhiên mà người khác đã được xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thì quyền sở hữu của chủ sở hữu ban đầu sẽ chấm dứt.

1.3. PHÁP LUẬT VỀ ĐẤT ĐAI

1.3.1. Tổng quan pháp luật về đất đai

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên vô cùng quý giá, là lãnh thổ thiêng liêng của mỗi quốc gia, nơi sinh sống và phát triển của các cộng đồng, dân

tộc, đồng thời là nơi ghi dấu ấn lịch sử, văn hóa và phát triển của quốc gia đó. Chính vì vậy, đất đai và quan hệ đất đai luôn là mối quan tâm của các thế lực chính trị ở mọi thời đại. Hiện nay, quốc gia nào cũng quan tâm đến đất đai và quản lý đất đai nhằm mục đích đảm bảo tính hiệu quả, hợp lý trong sử dụng nguồn lực đặc biệt quan trọng này.

Định nghĩa về đất đai có nhiều cách tiếp cận khác nhau, tùy vào bối cảnh để định nghĩa. Dưới giác độ pháp lý, từ điển pháp luật Black's Law Dictionary định nghĩa đất đai (land) là một khu vực ba chiều bất động và không thể phá hủy bao gồm một phần bề mặt trái đất, không gian phía trên và phía dưới bề mặt, và mọi thứ phát triển trên hoặc gắn cố định vào đó hoặc có thể hiểu là một bất động sản hoặc quyền lợi đối với bất động sản. Theo ý nghĩa pháp lý của nó, đất đai không chỉ giới hạn ở bề mặt trái đất mà còn mở rộng ra bên dưới và bên trên bề mặt. Nó cũng không giới hạn ở chất rắn mà có thể bao gồm trong ranh giới của nó những thứ như thể khí và chất lỏng. Một định nghĩa về đất đai theo hướng "một khối vật chất vật lý chiếm không gian" cũng không đủ, vì chủ sở hữu đất có thể loại bỏ một phần hoặc toàn bộ vật chất vật lý đó, như bằng cách đào lên và mang đi đất, nhưng vẫn giữ lại không gian còn lại như một phần của đất đai của mình. Cuối cùng, như một khái niệm pháp lý, đất đai chỉ đơn giản là một vùng không gian ba chiều, vị trí của nó được xác định bằng các điểm tự nhiên hoặc tưởng tượng được xác định bằng cách tham chiếu đến bề mặt trái đất. Đất đai không phải là nội dung cố định của không gian đó, mặc dù, như chúng ta sẽ thấy, chủ sở hữu của không gian đó có thể sở hữu những nội dung cố định đó. Khác với động sản, đất là bất động, và theo ý nghĩa pháp lý thì nó không thể phá hủy.[34]Hiện nay, Luật Đất đai 2024 và các văn bản có liên quan không quy định khái niệm "đất đai" là gì. Trên thực tế, có thể hiểu đất đai là khái niệm dùng để chỉ phần đất và không gian trên và dưới thuộc bề mặt của Trái Đất, bao gồm các yếu tố tự nhiên và nhân tạo có giá trị về mặt kinh tế, xã hội, và môi trường.

Ngày nay, một hệ thống quản lý đất đai có chức năng xác lập hồ sơ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, giá trị đất và các tài liệu khác có liên quan đến đất là một công cụ không thể thiếu của nền kinh tế thị trường lành mạnh và thông thoáng cũng như để quản lý bền vững tài nguyên đất.

---

[34] Bryan A. Garner (2014), Black's Law Dictionary, 10th edition, Thomson Reuters press, p.1008

Hệ thống pháp luật về đất đai bao gồm Luật Đất đai và các văn bản dưới luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Đối tượng áp dụng Luật Đất đai bao gồm: Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai; Người sử dụng đất; Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.[35]

1.3.2. Quy định chung, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước và công dân trong lĩnh vực đất đai

Pháp luật đất đai có những quy định chung chi phối toàn bộ nội dung điều chỉnh pháp luật đối với đất đai như quy định về người sử dụng đất, nguyên tắc sử dụng đất, phân loại đất v.v..

Người sử dụng đất được hiểu là tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; đang sử dụng đất ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận quyền sử dụng đất; thuê lại đất theo quy định của Luật Đất đai[36], bao gồm7 chủ thể sau đây:

- *Một là*, tổ chức trong nước gồm có 2 loại. Nhóm đầu tiên là cơ quan nhà nước, cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, đơn vị vũ trang nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật. Nhóm thứ hai là tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đầu tư, trừ trường hợp là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi là tổ chức kinh tế);

- *Hai là,* tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc;

- *Ba là,* cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

- *Bốn là*, cộng đồng dân cư;

---

[35] Luật Đất đai năm 2024, Điều 2
[36] Luật Đất đai năm 2024, Điều 4

- *Năm là,* tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;

- *Sáu là,* người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- *Bảy là,* tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Để quản lý đất đai có hiệu quả, pháp luật quy định những nguyên tắc sử dụng đất. Những nguyên tắc này chi phối đến các quy định cụ thể trong công tác quản lý đất đai của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền cũng như chi phối đến việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đến đất đai của các cá nhân, tổ chức sử dụng đất và người có liên quan. Các nguyên tắc này bao gồm[37]:

- Đúng mục đích sử dụng đất.

- Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất.

- Bảo vệ đất, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, không được lạm dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học làm ô nhiễm, thoái hóa đất.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; không xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất liền kề và xung quanh.

Có nhiều tiêu chí để phân loại đất đai, tuy nhiên phổ biến nhất là tiêu chí mục đích sử dụng đất. Với tiêu chí này, đất đai được phân loại bao gồm nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng.

Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất trồng cây hằng năm, gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;

- Đất trồng cây lâu năm;

- Đất lâm nghiệp, gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất;

---

[37] Luật Đất đai năm 2024, Điều 8

- Đất nuôi trồng thủy sản;

- Đất chăn nuôi tập trung;

- Đất làm muối;

- Đất nông nghiệp khác.

Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

- Đất ở bao gồm: đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị;

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

- Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (gọi là đất quốc phòng, an ninh);

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác hoặc đất xây dựng trụ sở của đơn vị sự nghiệp công lập khác;

- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ thông tin; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng;

- Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo); đất sử dụng cho hoạt động tín ngưỡng (sau đây gọi là đất tín ngưỡng);

- Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt;

- Đất có mặt nước chuyên dùng;

- Đất phi nông nghiệp khác.

Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa xác định mục đích sử dụng và chưa giao, chưa cho thuê.

Để bảo đảm việc sử dụng các loại đất đúng với những nguyên tắc sử dụng đất, pháp luật quy định một số hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai, bao gồm 11 loại hành vi sau đây[38]:

- Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

- Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

- Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

- Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật.

- Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

- Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

- Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

1.3.3. Quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

Pháp luật đất đai quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nhằm đảm bảo tính khả thi trong thực tế, nhất là khi người sử dụng đất là người có quyền sử dụng, chứ không có quyền sở hữu đối với đất đai. Luật Đất đai tiếp cận các quyền của người sử dụng đất từ những quyền chung với tất cả người sử dụng đất đến quyền đặc thù đối với từng nhóm người sử dụng đất cụ thể.

Những quyền chung của người sử dụng đất bao gồm[39]:

- Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

---

[38] Luật Đất đai năm 2024, Điều 9

[39] Luật Đất đai năm 2024, Điều 26

- Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất sử dụng hợp pháp; Hưởng các lợi ích khi Nhà nước đầu tư để bảo vệ, cải tạo và phát triển đất nông nghiệp.

- Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, phục hồi đất nông nghiệp; Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.

- Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.

Quyền sử dụng đất là quyền tài sản theo quy định của pháp luật, do đó, người sử dụng đất được xem là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất. Chính vì vậy, pháp luật ghi nhận các quyền đối với người sử dụng đất như quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đấttheo quy định của Luật Đất đai và luật khác có liên quan[40].

Đối với nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- Nhóm người sử dụng đất bao gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật Đất đai.Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật Đất đai.

- Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện đăng ký biến động hoặc tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

---

[40] Luật Đất đai năm 2024, Điều 27 khoản 1

- Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì các thành viên cùng nhau thực hiện hoặc ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.

Đối với đất đai, việc sử dụng đất của thửa đất có quyền sử dụng nhiều khi liên quan đến thửa đất liền kề. Quyền đối với bất động sản liền kề là quyền được thực hiện trên một bất động sản (gọi là bất động sản chịu hưởng quyền) nhằm phục vụ cho việc khai thác một bất động sản khác thuộc quyền sở hữu của người khác (gọi là bất động sản hưởng quyền)[41].

Quyền đối với thửa đất liền kề được pháp luật đất đai quy định bao gồm quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; lắp đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật.Việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự; đồng thời phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 133 của Luật Đất đai đối với trường hợp quyền về lối đi; cấp nước, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác[42].Hiên nay, pháp luật dân sự quy định khá cụ thể về quyền đối với bất động sản liền kề[43].

Song song với những quyền chung nói trên, pháp luật còn quy định những nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, cụ thể[44]:

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân thủ quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện biện pháp bảo vệ đất; xử lý, cải tạo và phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm, thoái hóa do mình gây ra.

---

[41] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 245
[42] Luật Đất đai năm 2024, Điều 29
[43] Bộ luật Dân sự năm 2015, các điều từ 245 đến 256
[44] Luật Đất đai năm 2024, Điều 31

- Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến tài sản và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.

- Bàn giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh những quyền và nghĩa vụ chung nêu trên, pháp luật còn quy định các quyền và nghĩa vụ riêng đối với từng nhóm chủ thể sử dụng đất, trong đó bao gồm các nghĩa vụ chung và một số nghĩa vụ đặc thù, cụ thể[45]:

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất thu tiền hằng năm.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế khi giải thể, phá sản.

- Quyền và nghĩa vụ của cá nhân sử dụng đất.

- Quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không thu tiền sử dụng đất sang đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

- Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

- Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

---

[45] Luật Đất đai năm 2024, từ Điều 32 đến Điều 44

- Quyền và nghĩa vụ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.

- Quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất ở của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; người nước ngoài hoặc người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

1.3.4. Quy định về giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất

Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất là những hành vi pháp lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác lập địa vị pháp lý của người sử dụng đất. Do đó, việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất cần phải có căn cứ, xác định được các điều kiện và thẩm quyền thực hiện.

Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất được xác định như sau[46]:

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất là văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Căn cứ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân là quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở sang đất ở hoặc chuyển mục đích sử dụng các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

[46] Luật Đất đai năm 2024, Điều 116

sang đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân nêu trên thì căn cứ giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau: *Một là*, đối với dự án thuộc danh mục quy định tại điểm b khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai thì căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; *Hai là*, đối với dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

- Trường hợp quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ hoặc việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo tiến độ thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư, tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Pháp luật cũng quy định việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản[47].

Đối với việc giao đất thì có 2 trường hợp là giao đất có thu tiền sử dụng đất và giao đất không thu tiền sử dụng đất.

---

[47] Luật Đất đai năm 2024, Điều 117

Giao đất không thu tiền sử dụng đất áp dụng với những trường hợp sau[48]:

- Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 176 của Luật Đất đai; Đồng bào dân tộc thiểu số không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng thuộc đối tượng giao đất không thu tiền sử dụng đất theo chính sách quy định tại Điều 16 của Luật Đất đai; Người sử dụng đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất.

- Đất xây dựng trụ sở cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam, cơ quan nhà nước, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội; tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức khác được thành lập theo quy định của pháp luật và được Nhà nước giao nhiệm vụ, hỗ trợ kinh phí hoạt động thường xuyên; đất quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng, đất cơ sở lưu giữ tro cốt không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 119 của Luật này; đất tín ngưỡng để bồi thường cho trường hợp Nhà nước thu hồi đất tín ngưỡng; Đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp.

- Cơ quan, tổ chức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước.

- Cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 213 của Luật Đất đai.

Giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau[49]:

- Cá nhân được giao đất ở.

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân; dự án đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng; xây dựng cơ sở lưu giữ tro cốt.

---

[48] Luật Đất đai năm 2024, Điều 118
[49] Luật Đất đai năm 2024, Điều 119

- Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất do được bồi thường bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

Bên cạnh việc giao đất, Nhà nước còn thực hiện việc cho thuê đất trong những trường hợp không thuộc diện giao đất. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc thu tiền thuê đất hằng năm. Người sử dụng đất trong một số trường hợp có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất một lần hay trả tiền thuê đất hằng năm[50].

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây[51]:

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

- Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng;

- Sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm trong các trường hợp sau đây[52]:

- Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;

- Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu trả tiền thuê đất hằng năm;

---

[50] Luật Đất đai năm 2024, Điều 30
[51] Luật Đất đai năm 2024, Điều 120 khoản 2
[52] Luật Đất đai năm 2024, Điều 120 khoản 3

- Đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn hình thức thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 30 của Luật này.

Có một số khác biệt giữa trường hợp thuê đất trả tiền một lần và trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm về quyền của người sử dụng đất thuê, trong đó có một nội dung đáng chú ý: Đối với đất thuê trả tiền một lần thì người sử dụng đất có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê, trong khi đối với đất thuê trả tiền hằng năm thì không có quyền thế chấp quyền sử dụng đất thuê[53].

Chuyển mục đích sử dụng đất là một nhu cầu chính đáng của người sử dụng đất nhằm đáp ứng các nhu cầu phát sinh trong sản xuất, kinh doanh hoặc sinh hoạt của cá nhân, tổ chức. Pháp luật quy định có hai nhóm chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và trường hợp không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép bao gồm[54]:

- Chuyển đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;

- Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

- Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn;

- Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

- Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

- Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;

- Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

---

[53] Xem thêm Luật Đất đai năm 2024, Điều 33 và 34

[54] Luật Đất đai năm 2024, Điều 121 khoản 1

Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp nêu trên thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.

Ngoài trừ những trường hợp nêu trên, việc chuyển mục đích sử dụng đất trong những trường hợp khác không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.

Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau[55]:

- Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức trong nước;Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;Giao đất, cho thuê đất đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài;Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân (Trường hợp cho cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định);Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

- Ủy ban nhân dân cấp xã trong trường hợp cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là cơ

[55] Luật Đất đai năm 2024, Điều 123

quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh, gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành và các trường hợp quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp huyệnkhông được phân cấp, không được ủy quyền trong việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Việc giao đất, cho thuê đất có thể thực hiện thông qua đấu giá quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm quyền lợi của Nhà nước, đồng thời đảm bảo công bằng đối với các tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây[56]:

- Dự án đầu tư sử dụng đất từ quỹ đất quy định tại khoản 1 Điều 217 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại Điều 124 và Điều 126 của Luật này;

- Giao đất ở cho cá nhân trừ trường hợp quy định tại Điều 124 của Luật Đất đai.

Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm[57]:

Một là, đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

Hai là, có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật này;

Ba là, có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Bốn là, có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

---

[56] Luật Đất đai năm 2024, Điều 125 khoản 1

[57] Luật Đất đai năm 2024, Điều 125 khoản 2

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật[58]. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành bao gồm[59]:

- Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ.

1.3.5. Quy định về tài chính về đất đai và giá đất

Tài chính về đất đai là tổng hợp các quy định nhằm xác định các khoản thu từ đất đai và quy định về giá đất là cơ sở để xác định các nghĩa vụ tài chính cũng như quyền lợi của người sử dụng đất liên quan đến đất đai.

Pháp luật quy định các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm những nội dung sau[60]:

- Các khoản thu ngân sách từ đất đai bao gồm:Tiền sử dụng đất; Tiền thuê đất;Tiền thu từ việc xử phạt vi phạm hành chính về đất đai; Tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai; Tiền sử dụng đất tăng thêm, tiền thuê đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng;Thuế sử dụng đất; Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất;Phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;Khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

- Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn

---

[58] Xem thêm: Luật Đất đai năm 2024, Điều 125 khoản 3 và 4
[59] Luật Đất đai năm 2024, Điều 125 khoản 6
[60] Luật Đất đai năm 2024, Điều 153

cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

Bên cạnh các khoản thu ngân sách từ đất đai còn có các khoản thu từ dịch vụ công về đất đai, bao gồm: Dịch vụ cung cấp thông tin, dữ liệu về đất đai; Dịch vụ đo đạc địa chính; Dịch vụ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền Sở hữu tài sản gắn liền với đất; Dịch vụ tư vấn xác định giá đất; Dịch vụ khác theo quy định của pháp luật[61].

Để tính tiền sử dụng đất, cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào những yếu tố bao gồm diện tích đất và giá đất và chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất của Nhà nước[62].

Để tính tiền cho thuê đất cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào những yếu tố bao gồm:Diện tích đất cho thuê; Thời hạn cho thuê đất, thời hạn gia hạn sử dụng đất;Đơn giá thuê đất, trường hợp đấu giá quyền thuê đất thì giá đất thuê là giá trúng đấu giá;Hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;Chính sách miễn, giảm tiền thuê đất của Nhà nước.

Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau[63]:

- Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, là thời điểm người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc người đại diện cho

---

[61] Luật Đất đai năm 2024, Điều 154
[62] Luật Đất đai năm 2024, Điều 155 khoản 1
[63] Luật Đất đai năm 2024, Điều 155 khoản 3

người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định của pháp luật;

- Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất;

- Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng mà phải xác định lại giá đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Đối với trường hợp áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ghi giá đất trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất.

Đối với trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm định giá đất quy định tại các điểm a, c và d khoản 3 Điều này.

Khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất thì việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện như sau:

- Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai[64] thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau: i) Trường hợp nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê sẽ tính bằng mức chênh

---

[64] Gồm các trường hợp: Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp; Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung khi thực hiện dự án chăn nuôi tập trung quy mô lớn; Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất phi nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở; Chuyển đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh sang đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; Chuyển đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ sang đất thương mại, dịch vụ.

lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất cho thời gian sử dụng đất còn lại; ii) Trường hợp nộp tiền thuê đất hằng năm sẽ tính theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

- Khi được gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn, được điều chỉnh.

Với mục đích khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, thực hiện các chính sách khác của Nhà nước, pháp luật quy định về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đấttrong các trường hợp sau đây:

- Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật có liên quan, trừ trường hợp sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại, sử dụng đất thương mại, dịch vụ;

- Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

- Đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ;

- Sử dụng đất của đơn vị sự nghiệp công lập có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không; đất để làm bãi đỗ xe, xưởng bảo dưỡng phục vụ hoạt động vận tải hành khách công cộng; đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm;

- Sử dụng đất xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt;

- Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

- Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng sản xuất; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã;

- Sử dụng đất xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn;

- Sử dụng đất không phải đất quốc phòng, an ninh cho mục đích quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp quân đội, công an;

- Giao đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và không có chỗ ở nào khác trong địa bàn đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất thu hồi;

Ngoài ra, Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa được quy định ở trên sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Để tạo sự thuận lợi cho người sử dụng đất, pháp luật quy định đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.[65]

---

[65] Luật Đất đai năm 2024, Điều 157 khoản 3

Một trong những nội dung quan trọng của tài chính về đất đai là quy định về giá đất. Giá đất sẽ là cơ sở để thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất với nhà nước, cũng như đảm bảo các quyền của người sử dụng đất trong các giao dịch về đất đai và bồi thường về đất.

Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất. Trong khi đó, giá trị quyền sử dụng đất được hiểu là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất tại thời điểm được xác định với thời hạn sử dụng đã được xác định[66].

Nguyên tắc định giá đất được quy định như sau[67]:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

*Căn cứ định giá đất*là những yếu tố để xác định giá đất, bao gồm[68]:

- Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;

- Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất, có thể bao gồm: Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất nêu trên;Thông tin về doanh thu, chi

[66] Luật Đất đai năm 2024, Điều 3 khoản 19, 20
[67] Luật Đất đai năm 2024, Điều 158 khoản 1
[68] Luật Đất đai năm 2024, Điều 158 khoản 2

phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.Thông tin giá đất đầu vào phải được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất, được ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

- Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất;

- Quy định của pháp luật có liên quan tại thời điểm định giá đất

Để định giá đất cần thông qua các phương pháp định giá đất. Các phương pháp định giá đất bao gồm[69]:

- *Phương pháp so sánh* được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá. Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

- *Phương pháp thu nhập* được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nạm kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất. Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

- *Phương pháp thặng dư* được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa

---

[69] Luật Đất đai năm 2024, Điều 158 khoản 5

đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.

Chính phủ có thể quy định phương pháp định giá đất khác với các phương pháp định giá đất trên đây sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.Các phương pháp định giá đất được sử dụng để xác định giá đất cụ thể và xây dựng bảng giá đất.Trường hợp áp dụng các phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể mà có kết quả thấp hơn giá đất trong bảng giá đất thì sử dụng giá đất trong bảng giá đất.Việc lựa chọn phương pháp định giá đất do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể quyết định.

Một trong những yếu tố để xác định giá đất là bảng giá đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo.Trường hợp cần thiết phải điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất trong năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính

số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn[70].

Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;

- Tính thuế sử dụng đất;

- Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;

- Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;

- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;

- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;

- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thửa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;

- Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê.

Bên cạnh bảng giá đất, cơ quan quản lý có thẩm quyền còn xác định giá đất cụ thể. Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp sau đây[71]:

- Tính tiền sử dụng đất đối với tổ chức khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn

---

[70] Luật Đất đai năm 2024, Điều 159 khoản 2 và 3

[71] Luật Đất đai năm 2024, Điều 160 khoản 1

nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập thực hiện dự án có sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà phải nộp tiền sử dụng đất;

- Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, trừ trường hợp thông qua đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa;

- Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 159 của Luật này;

- Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cho phép chuyển hình thức sử dụng đất;

- Tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm giúp Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp tổ chức việc xác định giá đất cụ thể, có quyền được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để xác định giá đất cụ thể.Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn thì giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá đất.[72]

Để có cơ sở xây dựng bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể, pháp luật quy định việc thành lập Hội đồng thẩm định nhằm giúp cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền bao gồm Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện, cụ thể[73]:

- *Hội đồng thẩm định bảng giá đất* do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập với thành phần gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc

[72] Luật Đất đai năm 2024, Điều 160 khoản 2, 3, 4 và 5.
[73] Luật Đất đai năm 2024, Điều 161

01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là thủ trưởng các cơ quan chuyên môn cấp tỉnh; các Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức tư vấn xác định giá đất và chuyên gia.

- *Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh* doỦy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập với thành phần gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã nơi có đất và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

- *Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp huyện*do Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành lập với thành phần gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện làm Chủ tịch Hội đồng; Thủ trưởng cơ quan tài chính cấp huyện làm Phó Chủ tịch Hội đồng; lãnh đạo các phòng ban, tổ chức có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện có thể mời đại diện tổ chức tư vấn xác định giá đất hoặc chuyên gia về giá đất tham gia là thành viên Hội đồng.

- Hội đồng thẩm định làm việc độc lập, khách quan, theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số; Chủ tịch và các thành viên chịu trách nhiệm cá nhân về ý kiến của mình. Các cuộc họp Hội đồng phải có biên bản ghi chép đầy đủ các ý kiến thảo luận, kết quả biểu quyết, được lưu trữ cùng với các tài liệu phục vụ cuộc họp và ý kiến bằng văn bản của thành viên Hội đồng. Các hội đồng thẩm định có thể thành lập Tổ giúp việc cho Hội đồng và được thuê tổ chức tư vấn xác định giá đất để tư vấn thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể.

Để hỗ trợ cho hoạt động định giá đất, pháp luật đất đai có quy định về tổ chức tư vấn xác định giá đất. Tổ chức được hoạt động tư vấn xác định giá đất khi có đủ các điều kiện sau đây[74]:

---

[74] Luật Đất đai năm 2024, Điều 162 khoản 3

- Tổ chức có đăng ký hoạt động kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá; đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng kinh doanh dịch vụ xác định giá đất hoặc kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;

- Có ít nhất 03 định giá viên đủ điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất hoặc 03 thẩm định viên về giá theo quy định của Chính phủ.

Tổ chức tư vấn xác định giá đất có các quyền sau đây[75]:

- Được cung cấp dịch vụ tư vấn xác định giá đất;

- Được yêu cầu bên thuê tư vấn, cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu để phục vụ xác định giá đất theo quy định của pháp luật;

- Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Song song với việc ghi nhận các quyền, pháp luật quy định tổ chức tư vấn xác định giá đất có các nghĩa vụ sau đây[76]:

- Tuân thủ nguyên tắc, căn cứ, phương pháp, trình tự thủ tục định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của luật có liên quan;

- Phải độc lập, khách quan, trung thực trong hoạt động tư vấn xác định giá đất;

- Bảo đảm việc tuân thủ đạo đức nghề nghiệp của các định giá viên thuộc tổ chức của mình;

- Chịu trách nhiệm về chuyên môn trong tư vấn xác định giá đất, tư vấn thẩm định giá đất do mình thực hiện;

- Thực hiện tư vấn xác định giá đất theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Chịu sự thanh tra, kiểm tra của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; báo cáo kết quả tư vấn xác định giá đất khi có yêu cầu gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính hoặc nơi thực hiện tư vấn xác định giá đất;

- Đăng ký danh sách định giá viên và việc thay đổi, bổ sung danh sách định giá viên với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh nơi đăng ký trụ sở chính;

---

[75] Luật Đất đai năm 2024, Điều 162 khoản 1
[76] Luật Đất đai năm 2024, Điều 162 khoản 2

- Có trách nhiệm thực hiện tư vấn xác định, thẩm định bảng giá đất, giá đất cụ thể; cử đại diện tham gia Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể khi có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Lưu trữ hồ sơ, tài liệu về kết quả tư vấn xác định giá đất;

- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

1.4. PHÁP LUẬT VỀ DOANH NGHIỆP VÀ PHÁ SẢN DOANH NGHIỆP

1.4.1. Tổng quan pháp luật về doanh nghiệp

Pháp luật về doanh nghiệp là một bộ phận pháp luật quan trọng điều chỉnh các quan hệ xã hội trong lĩnh vực kinh doanh. Theo nghĩa rộng, pháp luật về doanh nghiệp điều chỉnh tất cả các quan hệ xã hội phát sinh khi một doanh nghiệp được hình thành, hoạt động và chấm dứt hoạt động. Trong lĩnh vực thẩm định giá, việc nghiên cứu pháp luật về doanh nghiệp có vai trò hết sức quan trọng, không chỉ cung cấp những hiểu biết cần thiết về pháp luật doanh nghiệp nói chung để tổ chức, cá nhân có thể thực hiện các thủ tục thành lập, điều hành hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá, mà còn giúp cho những người quản lý doanh nghiệp thẩm định giá kiểm soát những rủi ro pháp lý có thể phát sinh trong quá trình hoạt động thẩm định giá.

Hệ thống pháp luật về doanh nghiệp được hình thành cùng với sự hình thành của nền kinh tế thị trường ở Việt Nam. Theo quy định của Hiến pháp và pháp luật, các tổ chức, cá nhân trong xã hội đều có quyền tự do kinh doanh. Điều 33 Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 2013 ghi nhận: "Mọi người có quyền tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm". Như vậy, quyền kinh doanh là một quyền Hiến định được pháp luật tôn trọng và bảo vệ.

Hiện nay, hệ thống pháp luật về doanh nghiệp bao gồm:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020, được Quốc hội Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2021, là văn bản pháp luật quan trọng điều chỉnh hoạt động của các doanh nghiệp. Luật Doanh nghiệp năm 2020 thay thế Luật Doanh nghiệp 2014, tiếp tục mục tiêu hoàn thiện khung pháp lý để phù hợp với bối cảnh hội nhập và phát triển kinh tế. Luật Doanh nghiệp 2020 gồm 10 chương, 218 điều, quy định chi tiết về thành lập, tổ chức, quản lý và hoạt động của các loại hình doanh nghiệp như công ty trách

nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp tư nhân cũng như có hệ thống quy định điều chỉnh đối với doanh nghiệp Nhà nước.

Một trong những điểm nổi bật của Luật Doanh nghiệp 2020 là việc đơn giản hóa thủ tục hành chính, giúp giảm gánh nặng cho các doanh nghiệp khi gia nhập thị trường. Ví dụ, luật đã bãi bỏ yêu cầu thông báo mẫu dấu doanh nghiệp trước khi sử dụng, giúp tiết kiệm thời gian và chi phí cho nhà đầu tư. Đồng thời, luật cũng tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các công ty khởi nghiệp bằng việc mở rộng phạm vi đăng ký ngành nghề kinh doanh và loại bỏ một số rào cản pháp lý.

Luật Doanh nghiệp 2020 tăng cường bảo vệ quyền lợi của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số, thông qua việc giảm tỷ lệ sở hữu cổ phần tối thiểu để có quyền yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông từ 10% xuống còn 5%. Điều này giúp các cổ đông nhỏ lẻ có tiếng nói và bảo vệ lợi ích của mình trong công ty. Ngoài ra, luật cũng bổ sung quy định về trách nhiệm của người quản lý doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và minh bạch hóa hoạt động.

Đối với doanh nghiệp nhà nước, Luật Doanh nghiệp 2020 quy định rõ hơn về tiêu chí nhận diện và cơ chế quản lý. Doanh nghiệp nhà nước là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ từ 50% vốn điều lệ trở lên (thay vì 100% vốn như trước đây). Điều này phù hợp với xu hướng cổ phần hóa và xã hội hóa hoạt động kinh tế.

Luật Doanh nghiệp năm 2020 không chỉ tạo điều kiện cho doanh nghiệp hoạt động linh hoạt hơn mà còn góp phần xây dựng một môi trường kinh doanh minh bạch, cạnh tranh công bằng và thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững. Đây là bước tiến quan trọng trong nỗ lực cải cách pháp luật của Việt Nam, phù hợp với chiến lược hội nhập kinh tế quốc tế và định hướng phát triển lâu dài.

Luật Doanh nghiệp năm 2020 có mối quan hệ mật thiết và điều chỉnh kết hợp với một số luật khác trong lĩnh vực kinh doanh, bao gồm:

- Luật Đầu tư năm 2020

-Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014 2014

Ngoài ra, hệ thống pháp luật doanh nghiệp còn có các văn bản điều chỉnh các doanh nghiệp trong những lĩnh vực đặc thù khác, ví dụ:

- Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Doanh nghiệp trong lĩnh vực hoạt động ngân hàng chịu sự điều chỉnh của Luật Các tổ chức tín dụng.

- Doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bảo hiểm chịu sự điều chỉnh của Luật Kinh doanh bảo hiểm.

- Doanh nghiệp trong lĩnh vực thẩm định giá chịu sự điều chỉnh của Luật Giá

v.v..

Để quy định chi tiết thi hành Luật Doanh nghiệp còn có những văn bản dưới luật, ví dụ:

- Nghị định 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp.

- Nghị định 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Doanh nghiệp.

- Nghị định 23/2022/NĐ-CP ngày 05/4/2022 của Chính phủ thành lập, sắp xếp lại, chuyển đổi sở hữu, chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu tại doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

- Nghị định 89/2024/NĐ-CP ngày 16/7/2024 của Chính phủ về chuyển đổi công ty nhà nước được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên tổ chức và hoạt động theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

1.4.2. Quy định chung về doanh nghiệp

Trong các mô hình kinh doanh của nền kinh tế thì mô hình doanh nghiệp là phổ biến nhất. Doanh nghiệp được định nghĩa là tổ chức có tên riêng, có tài sản, có trụ sở giao dịch, được thành lập hoặc đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật nhằm mục đích kinh doanh[77].

So với những tổ chức khác thì doanh nghiệp có những đặc trưng cơ bản sau đây:

---

[77] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 4 khoản 10

Thứ nhất, doanh nghiệp là tổ chức, tức là một thực thể gồm nhiều chủ thể liên kết lại, bao gồm cả cá nhân và pháp nhân để thực hiện mục đích chung. Là tổ chức nên pháp luật phải ghi nhận cơ cấu quản lý doanh nghiệp cũng như vấn đề đại diện của doanh nghiệp trong những quan hệ pháp luật.

Thứ hai, doanh nghiệp hoạt động vì mục đích kinh doanh. Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả công đoạn của quá trình từ đầu tư, sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận[78]. Như vậy, mục đích kinh doanh của doanh nghiệp được hiểu là thông qua các hành vi kinh doanh, doanh nghiệp hướng đến mục tiêu sinh lợi từ những hành vi kinh doanh đó. Mục đích sinh lợi có thể hiểu ngắn gọn là sự kỳ vọng của doanh nghiệp để sao cho giá trị thu về từ hành vi kinh doanh sẽ lớn hơn giá trị mà doanh nghiệp đã bỏ ra.

Thứ ba, doanh nghiệp phải được đăng ký thành lập theo quy định của pháp luật. Việc đăng ký thành lập nhằm đảm bảo yếu tố công khai của doanh nghiệp đối với xã hội cũng như đảm bảo cho hiệu quả quản lý nhà nước đối với doanh nghiệp. Thông qua hành vi đăng ký, doanh nghiệp tự chứng minh đã đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật. Trong một số lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh có điều kiện, việc đăng ký thành lập doanh nghiệp được hiểu là thủ tục xin cấp giấy phép thành lập và hoạt động. Ví dụ: thành lập doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán, bảo hiểm, ngân hàng.

Thứ tư, doanh nghiệp độc lập tương đối với những chủ thể thành lập doanh nghiệp. Việc độc lập tương đối này được hiểu là doanh nghiệp sẽ có tài sản, có tên riêng và có trụ sở giao dịch. Mức độ độc lập của doanh nghiệp đối với những chủ thể thành lập doanh nghiệp có khác nhau tùy thuộc vào mô hình doanh nghiệp, trong đó mức độ độc lập cao thuộc về những doanh nghiệp có tư cách pháp nhân. Tài sản, tên riêng và trụ sở giao dịch luôn là những thông tin quan trọng được công bố khi doanh nghiệp thực hiện các giao dịch của mình cũng như thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, doanh nghiệp được thể hiện dưới 4 mô hình: công ty trách nhiệm hữu hạn (bao gồm công ty trách nhiệm hữu hạn 2 thành viên trở lên và công ty trách nhiệm hữu hạn một

[78] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 4 khoản 21

thành viên), công ty cổ phần, công ty hợp danh và doanh nghiệp tư nhân. Theo cách tiếp cận hiện nay, hợp tác xã không được coi là mô hình doanh nghiệp và được điều chỉnh bởi Luật Hợp tác xã, mặc dù phần lớn các quyền và nghĩa vụ của hợp tác xã trong hoạt động kinh doanh đều tương tự như các mô hình doanh nghiệp nêu trên.

Để thực hiện chức năng kinh doanh, doanh nghiệp cần phải được công nhận những quyền năng để có thể tiến hành các hoạt động của mình. Về lý thuyết, những quyền năng của doanh nghiệp chỉ bị hạn chế trong những trường hợp nhằm đảm bảo lợi ích chung của cộng đồng hoặc lợi ích chính đáng của các chủ thể khác trong xã hội.

Luật Doanh nghiệp 2020 kế thừa các luật về doanh nghiệp trước đó, ghi nhận khá rộng các quyền của doanh nghiệp, bao gồm[79]:

- Tự do kinh doanh ngành, nghề mà luật không cấm.

- Tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh; chủ động lựa chọn ngành, nghề, địa bàn, hình thức kinh doanh; chủ động điều chỉnh quy mô và ngành, nghề kinh doanh.

- Lựa chọn hình thức, phương thức huy động, phân bổ và sử dụng vốn.

- Tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng.

- Kinh doanh xuất khẩu, nhập khẩu.

- Tuyển dụng, thuê và sử dụng lao động theo quy định của pháp luật về lao động.

- Chủ động ứng dụng khoa học và công nghệ để nâng cao hiệu quả kinh doanh và khả năng cạnh tranh; được bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.

- Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản của doanh nghiệp.

- Từ chối yêu cầu của cơ quan, tổ chức, cá nhân về cung cấp nguồn lực không theo quy định của pháp luật.

- Khiếu nại, tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh các quyền năng được ghi nhận trên đây, doanh nghiệp cũng phải có những nghĩa vụ chung cần thực hiện. Những nghĩa vụ này nhằm

[79] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 7

đảm bảo lợi ích chung của xã hội, cũng như bảo vệ lợi ích chính đáng của các chủ thể khác có liên quan, bao gồm[80]:

- Đáp ứng đủ điều kiện đầu tư kinh doanh khi kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện; ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật và bảo đảm duy trì đủ điều kiện đó trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh.

- Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp, đang ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, công khai thông tin về thành lập và hoạt động của doanh nghiệp, báo cáo và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này.

- Chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin kê khai trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và các báo cáo; trường hợp phát hiện thông tin đã kê khai hoặc báo cáo thiếu chính xác, chưa đầy đủ thì phải kịp thời sửa đổi, bổ sung các thông tin đó.

- Tổ chức công tác kế toán, nộp thuế và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động theo quy định của pháp luật; không phân biệt đối xử, xúc phạm danh dự, nhân phẩm của người lao động trong doanh nghiệp; không ngược đãi lao động, cưỡng bức lao động hoặc sử dụng lao động chưa thành niên trái pháp luật; hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia đào tạo nâng cao trình độ, kỹ năng nghề; thực hiện các chính sách, chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm y tế và bảo hiểm khác cho người lao động theo quy định của pháp luật.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh những nghĩa vụ chung ở trên, trong từng lĩnh vực cụ thể, doanh nghiệp còn phải tuân thủ các nghĩa vụ khác do pháp luật quy định. Ngoài ra, pháp luật cũng có quy định đặt thù về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp trong cung ứng các sản phẩm, dịch vụ công ích và quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp xã hội[81].

---

[80] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 8

[81] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 9 và 10.

Như trên đã phân tích, vì doanh nghiệp là tổ chức, nên hành vi của doanh nghiệp được thực hiện thông qua những người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người đại diện theo ủy quyền. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp là cá nhân đại diện cho doanh nghiệp thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của doanh nghiệp, đại diện cho doanh nghiệp với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật[82].

Công ty trách nhiệm hữu hạn và công ty cổ phần có thể có một hoặc nhiều người đại diện theo pháp luật. Điều lệ công ty quy định cụ thể số lượng, chức danh quản lý và quyền, nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp. Nếu công ty có nhiều hơn một người đại diện theo pháp luật thì Điều lệ công ty quy định cụ thể quyền, nghĩa vụ của từng người đại diện theo pháp luật. Trường hợp việc phân chia quyền, nghĩa vụ của từng người đại diện theo pháp luật chưa được quy định rõ trong Điều lệ công ty thì mỗi người đại diện theo pháp luật của công ty đều là đại diện đủ thẩm quyền của doanh nghiệp trước bên thứ ba; tất cả người đại diện theo pháp luật phải chịu trách nhiệm liên đới đối với thiệt hại gây ra cho doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Doanh nghiệp phải bảo đảm luôn có ít nhất một người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam. Khi chỉ còn lại một người đại diện theo pháp luật cư trú tại Việt Nam thì người này khi xuất cảnh khỏi Việt Nam phải ủy quyền bằng văn bản cho cá nhân khác cư trú tại Việt Nam thực hiện quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật. Trường hợp này, người đại diện theo pháp luật vẫn phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đã ủy quyền.

Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp có trách nhiệm sau đây[83]:

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, cẩn trọng, tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp của doanh nghiệp;

---

[82] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 12 khoản 1
[83] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 13

- Trung thành với lợi ích của doanh nghiệp; không lạm dụng địa vị, chức vụ và sử dụng thông tin, bí quyết, cơ hội kinh doanh, tài sản khác của doanh nghiệp để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

- Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác cho doanh nghiệp về doanh nghiệp mà mình, người có liên quan của mình làm chủ hoặc có cổ phần, phần vốn góp theo quy định của Luật này.

Để người đại diện thực hiện đúng chức năng của mình vì lợi ích của doanh nghiệp, pháp luật quy định người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp chịu trách nhiệm cá nhân đối với thiệt hại cho doanh nghiệp do vi phạm trách nhiệm nêu trên.

Để đảm bảo môi trường kinh doanh lành mạnh, khuyến khích hoạt động sản xuất kinh doanh, pháp luật quy định nghiêm cấm những hành vi sau đây[84]:

- Cấp hoặc từ chối cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, yêu cầu người thành lập doanh nghiệp nộp thêm giấy tờ khác trái với quy định của Luật này; gây chậm trễ, phiền hà, cản trở, sách nhiễu người thành lập doanh nghiệp và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

- Ngăn cản chủ sở hữu, thành viên, cổ đông của doanh nghiệp thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

- Hoạt động kinh doanh dưới hình thức doanh nghiệp mà không đăng ký hoặc tiếp tục kinh doanh khi đã bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc doanh nghiệp đang bị tạm dừng hoạt động kinh doanh.

- Kê khai không trung thực, không chính xác nội dung hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và nội dung hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp.

- Kê khai khống vốn điều lệ, không góp đủ số vốn điều lệ như đã đăng ký; cố ý định giá tài sản góp vốn không đúng giá trị.

- Kinh doanh các ngành, nghề cấm đầu tư kinh doanh; kinh doanh ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài; kinh doanh ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện khi chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật hoặc không bảo đảm duy trì đủ điều kiện đầu tư kinh doanh trong quá trình hoạt động.

---

[84] Luật Doanh nghiệp, Điều 16

- Lừa đảo, rửa tiền, tài trợ khủng bố.

1.4.3. Quy định về các mô hình doanh nghiệp

1.4.3.1. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên

Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên là doanh nghiệp có từ 02 đến 50 thành viên là tổ chức, cá nhân. Thành viên chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 47 của Luật Doanh nghiệp. Phần vốn góp của thành viên chỉ được chuyển nhượng theo quy định tại các điều 51, 52 và 53 của Luật Doanh nghiệp[85].

Từ định nghĩa trên, có thể thấy công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có những đặc điểm sau:

Một là, thành viên có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng thành viên từ 2 cho đến 50. Với đặc điểm này, mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lênkhông thể quá lớn nếu xét theo số lượng các thành viên. Điều đó đảm bảo cho các thành viên của công ty có sự gắn kết với nhau trong quản trị và điều hành doanh nghiệp. Nếu trong trường hợp số lượng thành viên trên 50, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lênphải chuyển đổi thành công ty cổ phần.

Hai là, thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lênchịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp. Như vậy, thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lêncó tính trách nhiệm hữu hạn. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đối tác, Luật Doanh nghiệp cũng quy định trong trường hợp thành viên đã cam kết góp nhưng vẫn chưa góp đủ vốn như cam kết thì phải chịu trách nhiệm trong phạm vi số vốn đã cam kết[86].

Ba là, phần vốn góp của thành viên chỉ được chuyển nhượng theo quy định các quy định của Luật Doanh nghiệp, theo đó, thành viên có thể bán lại phần vốn góp cho công ty[87], chuyển nhượng phần vốn góp cho các thành viên còn lại hoặc cho người khác[88], hoặc trong những trường hợp đặc biệt

---

[85] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 46
[86] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 47 khoản 2
[87] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 51
[88] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 52

như tặng cho, chuyển nhượng cho người thừa kế, sử dụng phần vốn góp để trả nợ...[89]

- *Bốn là*, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lênkhông được phát hành cổ phần, trừ trường hợp để chuyển đổi thành công ty cổ phần, tuy nhiên công ty được quyền phát hành trái phiếu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.[90]

Pháp luật quy định quyền của thành viên Hội đồng thành viên như sau[91]:

- Tham dự họp Hội đồng thành viên, thảo luận, kiến nghị, biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng thành viên;

- Có số phiếu biểu quyết tương ứng với phần vốn góp, trừ trường hợp đang trong thời hạn góp vốn thì thành viên có các quyền và nghĩa vụ tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp đã cam kết.

- Được chia lợi nhuận tương ứng với phần vốn góp sau khi công ty đã nộp đủ thuế và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Được chia giá trị tài sản còn lại của công ty tương ứng với phần vốn góp khi công ty giải thể hoặc phá sản.

- Được ưu tiên góp thêm vốn vào công ty khi công ty tăng vốn điều lệ;

- Định đoạt phần vốn góp của mình bằng cách chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ, tặng cho và hình thức khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

- Tự mình hoặc nhân danh công ty khởi kiện trách nhiệm dân sự đối với Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, người đại diện theo pháp luật và người quản lý khác theo quy định tại Điều 72 của Luật này;

- Quyền khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Ngoài các quyền trên đây của tất cả các thành viên, pháp luật còn quy định quyền đối với thành viên, nhóm thành viên sở hữu từ 10% số vốn điều lệ trở lên hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn do Điều lệ công ty quy định hoặc

---

[89] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 53

[90] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 46 khoản 2 và 3

[91] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 49

nhóm thành viên trong trường hợp công ty có một thành viên sở hữu trên 90% vốn điều lệ thì có thêm các quyền sau đây:

- Yêu cầu triệu tập họp Hội đồng thành viên để giải quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền;

- Kiểm tra, xem xét, tra cứu sổ ghi chép và theo dõi các giao dịch, sổ kế toán, báo cáo tài chính hằng năm;

- Kiểm tra, xem xét, tra cứu và sao chụp sổ đăng ký thành viên, biên bản họp, nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên và tài liệu khác của công ty;

- Yêu cầu Tòa án hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày kết thúc họp Hội đồng thành viên, nếu trình tự, thủ tục, điều kiện cuộc họp hoặc nội dung nghị quyết, quyết định đó không thực hiện đúng hoặc không phù hợp vái quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Bên cạnh các quy định về quyền, thành viên Hội đồng thành viên có những nghĩa vụ cơ bản sau đây:

- Góp đủ, đúng hạn số vốn đã cam kết, chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 47 của Luật này.

- Không được rút vốn đã góp ra khỏi công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp quy định tại các điều 51, 52, 53 và 68 của Luật này.

- Tuân thủ Điều lệ công ty.

- Chấp hành nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên.

- Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh công ty để thực hiện các hành vi sau đây: Vi phạm pháp luật;Tiến hành kinh doanh hoặc giao dịch khác không nhằm phục vụ lợi ích của công ty và gây thiệt hại cho người khác; Thanh toán khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với công ty.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này.

Một trong những đặc thù của mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên là cơ cấu tổ chức quản lý công ty. Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có Hội đồng thành viên, Chủ tịch Hội đồng

thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên là doanh nghiệp nhà nước hoặc công ty con của doanh nghiệp nhà nước thì phải thành lập Ban kiểm soát; các trường hợp khác có ban kiểm soát hay không là do công ty quyết định.Công ty phải có ít nhất một người đại diện theo pháp luật là người giữ một trong các chức danh là Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp Điều lệ công ty không quy định thì Chủ tịch Hội đồng thành viên là người đại diện theo pháp luật của công ty[92].

Hội đồng thành viên là cơ quan quyết định cao nhất của công ty, bao gồm tất cả thành viên công ty là cá nhân và người đại diện theo ủy quyền của thành viên công ty là tổ chức. Điều lệ công ty quy định kỳ họp Hội đồng thành viên, nhưng ít nhất mỗi năm phải họp một lần.Hội đồng thành viên có quyền và nghĩa vụ sau đây[93]:

- Quyết định chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;Quyết định dự án đầu tư phát triển của công ty; giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và chuyển giao công nghệ;

- Quyết định tăng hoặc giảm vốn điều lệ, quyết định thời điểm và phương thức huy động thêm vốn; quyết định phát hành trái phiếu;

- Thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản và hợp đồng khác do Điều lệ công ty quy định có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính tại thời điểm công bố gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ hoặc giá trị khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty;

- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng thành viên; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, ký và chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên và người quản lý khác quy định tại Điều lệ công ty;

- Quyết định mức lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người quản lý khác quy định tại Điều lệ công ty;

- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm, phương án sử dụng và phân chia lợi nhuận hoặc phương án xử lý lỗ của công ty;Sửa đổi, bổ sung Điều lệ

---

[92] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 54

[93] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 55

công ty;

- Quyết định cơ cấu tổ chức quản lý công ty;Quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện;Quyết định tổ chức lại công ty;Quyết định giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;

- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Hội đồng thành viên bầu một thành viên làm Chủ tịch. Nhiệm kỳ của Chủ tịch Hội đồng thành viên do Điều lệ công ty quy định nhưng không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chếvới những quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Chuẩn bị chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng thành viên;

- Chuẩn bị chương trình, nội dụng, tài liệu họp Hội đồng thành viên hoặc để lấy ý kiến các thành viên;

- Triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng thành viên hoặc tổ chức việc lấy ý kiến các thành viên;

- Giám sát hoặc tổ chức giám sát việc thực hiện nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên;

- Thay mặt Hội đồng thành viên ký nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên;

- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Hội đồng thành viên được triệu tập và tổ chức họp theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp. Cuộc họp Hội đồng thành viên được tiến hành khi có số thành viên dự họp sở hữu từ 65% vốn điều lệ trở lên; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định.Hội đồng thành viên thông qua nghị quyết, quyết định thuộc thẩm quyền bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty quy định. Trường hợp Điều lệ công ty không có quy định khác, nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên có hiệu lực thi hành kể từ ngày được thông qua hoặc từ ngày có hiệu lực được ghi tại nghị quyết, quyết định đó.Trường hợp nghị quyết được thông qua bằng 100% tổng số vốn điều lệ là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả trong trường hợp trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết, quyết định đó không được thực hiện đúng quy định.[94]

Chủ tịch Hội đồng thành viên có thể kiêm Giám đốc hoặc Tổng giám

---

[94] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 59, 61 và 62.

đốc công ty. Tổng giám đốc (hoặc Giám đốc) công ty là người điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ trong việc tổ chức thực hiện các nghị quyết của Hội đồng thành viên, quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hằng ngày của công ty. Tổng giám đốc cũng có quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng thành viên. Tổng giám đốc là người có quyền tuyển dụng lao động, ký kết hợp đồng nhân danh công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Hội đồng thành viên cũng như các quyền và nghĩa vụ khác do Điều lệ của công ty quy định[95].

Tổng giám đốc phải là cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự và không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp và có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của công ty, nếu Điều lệ công ty không có quy định khác và không nhất thiết phải là thành viên của công ty. Đối với doanh nghiệp nhà nước và công ty con của doanh nghiệp nhà nước, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc ngoài việc phải đáp ứng tiêu chuẩn, điều kiện chung theo quy định thì còn không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý công ty, Kiểm soát viên của công ty và của công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty và công ty mẹ[96].

Người đại diện theo pháp luật của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lêncó thể là Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc hoặc người khác theo Điều lệ của công ty. Pháp luật không còn giới hạn số lượng người đại diện theo pháp luật của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên. Điều lệ công ty sẽ quy định cụ thể số lượng, chức vụ, quyền và nghĩa vụ của từng người đại diện theo pháp luật[97].

Ban Kiểm soát được thành lập trong công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lêntheo quyết định của Hội đồng thành viên. Ban kiểm soát có từ 01 đến 05 Kiểm soát viên với nhiệm kỳ Kiểm soát viên không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trường

[95] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 63
[96] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 64
[97] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 12 khoản 2

hợp Ban kiểm soát chỉ có 01 Kiểm soát viên thì Kiểm soát viên đó đồng thời là Trưởng Ban kiểm soát và phải đáp ứng tiêu chuẩn của Trưởng Ban kiểm soát.Trưởng Ban kiểm soát, Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện, có quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm, việc miễn nhiệm, bãi nhiệm và chế độ làm việc tương tự như quy định đối với Ban kiểm soát trong công ty cổ phần.[98]

1.4.3.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu (sau đây gọi là chủ sở hữu công ty). Chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty[99].

Từ khái niệm trên, có thể thất cồng ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên là doanh nghiệp có những đặc trưng sau:

- Là doanh nghiệp do một tổ chức hoặc một cá nhân làm chủ sở hữu; chủ sở hữu công ty chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn điều lệ của công ty;

- Có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viênkhông được phát hành cổ phần, trừ trường hợp để chuyển đổi thành công ty cổ phần, nhưng được phát hành trái phiếu theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viênlà mô hình vừa phát huy được những ưu điểm của doanh nghiệp có một chủ sở hữu, đồng thời chủ sở hữu lại có trách nhiệm hữu hạn trước những nghĩa vụ của công ty. Mô hình này thích hợp trong những trường hợp quy mô doanh nghiệp không quá lớn, đồng thời chủ sở hữu công ty mong muốn toàn quyền thực hiện hoạt động quản trị doanh nghiệp.

Chủ sở hữu công ty có thể là tổ chức hoặc cá nhân. Về lý thuyết, chủ sở hữu công ty được toàn quyền thực hiện việc quản lý công ty theo nguyên tắc được làm những gì mà luật không cấm và được quy định trong Điều lệ công ty. Luật Doanh nghiệp chỉ cụ thể hóa những quyền và nghĩa vụ của chủ

---

[98] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 65

[99] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 74 khoản 1

sở hữu công ty để đảm bảo các chủ thể này dễ dàng hơn trong việc thực hiện trên thực tế. Pháp luật có sự phân biệt về quyền giữa chủ sở hữu công ty là tổ chức và chủ sở hữu công ty là cá nhân nhằm đảm bảo khả năng thực hiện các quyền.

Chủ sở hữu công ty là tổ chức có quyền sau đây[100]:

- Quyết định nội dung Điều lệ công ty, sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

- Quyết định chiến lược phát triển và kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;Thông qua báo cáo tài chính của công ty;

- Quyết định cơ cấu tổ chức quản lý công ty, bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm người quản lý, Kiểm soát viên của công ty;

- Quyết định dự án đầu tư phát triển;Quyết định các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

- Thông qua hợp đồng vay, cho vay, bán tài sản và các hợp đồng khác do Điều lệ công ty quy định có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty hoặc một tỷ lệ hoặc giá trị khác nhỏ hơn quy định tại Điều lệ công ty;

- Quyết định tăng vốn điều lệ của công ty; chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của công ty cho tổ chức, cá nhân khác; quyết định phát hành trái phiếu;

- Quyết định thành lập công ty con, góp vốn vào công ty khác;

- Tổ chức giám sát và đánh giá hoạt động kinh doanh của công ty;

- Quyết định việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của công ty;

- Quyết định tổ chức lại, giải thể và yêu cầu phá sản công ty;

- Thu hồi toàn bộ giá trị tài sản của công ty sau khi công ty hoàn thành giải thể hoặc phá sản;

- Quyền khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Chủ sở hữu công ty là cá nhân có quyền sau đây[101]:

---

[100] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 76 khoản 1

[101] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 76 khoản 2

- Quyết định nội dung Điều lệ công ty, sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;

- Quyết định tăng vốn điều lệ của công ty; chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của công ty cho tổ chức, cá nhân khác; quyết định phát hành trái phiếu;

- Quyết định đầu tư, kinh doanh và quản trị nội bộ công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

- Quyết định việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác của công ty;

- Quyết định tổ chức lại, giải thể và yêu cầu phá sản công ty;

- Quyền khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty

Ngoài ra, pháp luật quy định quyền của chủ sở hữu công ty trong một số trường hợp đặc biệt như: Chuyển nhượng, tặng cho một phần vốn điều lệ; Chủ sở hữu công ty là cá nhân bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính...; Chủ sở hữu công ty là cá nhân chết, mất tích, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự; Chủ sở hữu công ty là tổ chức mà bị giải thể hoặc phá sản...[102]

Bên cạnh các quyền năng được ghi nhận trên đây, chủ sở hữu công ty phải thực hiện những nghĩa vụ nhằm bảo vệ quyền lợi của các đối tác, người lao động, khách hàng và Nhà nước. Những nghĩa vụ này bao gồm[103]:

- Góp đủ và đúng hạn vốn điều lệ công ty.

- Tuân thủ Điều lệ công ty.

- Phải xác định và tách biệt tài sản của chủ sở hữu công ty với tài sản của công ty. Chủ sở hữu công ty là cá nhân phải tách biệt chi tiêu của cá nhân và gia đình mình với chi tiêu của Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc.

- Tuân thủ quy định của pháp luật về hợp đồng và quy định khác của pháp luật có liên quan trong việc mua, bán, vay, cho vay, thuê, cho thuê, hợp đồng, giao dịch khác giữa công ty và chủ sở hữu công ty.

- Chủ sở hữu công ty chỉ được quyền rút vốn bằng cách chuyển

---

[102] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 78
[103] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 77

nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ cho tổ chức hoặc cá nhân khác; trường hợp rút một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ đã góp ra khỏi công ty dưới hình thức khác thì chủ sở hữu công ty và cá nhân, tổ chức có liên quan phải liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty.

- Chủ sở hữu công ty không được rút lợi nhuận khi công ty không thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty

Về cơ cấu tổ chức quản lý, pháp luật có sự phân biệt về cơ cấu tổ chức quản lý của công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do tổ chức là chủ sở hữu và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viêndo cá nhân là chủ sở hữu.

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do tổ chức làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý và hoạt động theo một trong hai mô hình là mô hình gồm Hội đồng thành viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và mô hình gồm Chủ tịch công ty, Giám đốc hoặc Tổng giám đố.Đối với công ty có chủ sở hữu công ty là doanh nghiệp nhà nước thì phải thành lập Ban kiểm soát; trường hợp khác việc thành lập Ban kiểm soát do công ty quyết định.Công ty phải có ít nhất một người đại diện theo pháp luật là người giữ một trong các chức danh là Chủ tịch Hội đồng thành viên, Chủ tịch công ty hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp Điều lệ công ty không quy định thì Chủ tịch Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty là người đại diện theo pháp luật của công ty.[104]

Ở mô hình có Hội đồng thành viên thì quy định cơ bản về Hội đồng thành viên như sau[105]:

- Hội đồng thành viên có từ 03 đến 07 thành viên. Thành viên Hội đồng thành viên do chủ sở hữu công ty bổ nhiệm, miễn nhiệm với nhiệm kỳ không quá 05 năm. Hội đồng thành viên nhân danh chủ sở hữu công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty; nhân danh công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ quyền và nghĩa vụ của Giám

[104] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 79
[105] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 80

đốc hoặc Tổng giám đốc; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu công ty về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao theo quy định của Điều lệ công ty, Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Quyền, nghĩa vụ và chế độ làm việc của Hội đồng thành viên được thực hiện theo quy định tại Điều lệ công ty, Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.Thẩm quyền, cách thức triệu tập họp Hội đồng thành viên áp dụng theo quy định của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên.

- Chủ tịch Hội đồng thành viên do chủ sở hữu công ty bổ nhiệm hoặc do các thành viên Hội đồng thành viên bầu theo nguyên tắc đa số theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp Điều lệ công ty không có quy định khác, nhiệm kỳ, quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng thành viên áp dụng theo quy định đối với công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên và quy định khác có liên quan của Luật Doanh nghiệp.

- Cuộc họp Hội đồng thành viên được tiến hành khi có ít nhất hai phần ba tổng số thành viên Hội đồng thành viên dự họp. Trường hợp Điều lệ công ty không có quy định khác thì mỗi thành viên Hội đồng thành viên có một phiếu biểu quyết có giá trị như nhau. Hội đồng thành viên có thể thông qua nghị quyết, quyết định theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

- Nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên được thông qua khi có trên 50% số thành viên dự họp tán thành hoặc số thành viên dự họp sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết tán thành. Việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty, tổ chức lại công ty, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn điều lệ của công ty phải được ít nhất 75% số thành viên dự họp tán thành hoặc số thành viên dự họp sở hữu từ 75% tổng số phiếu biểu quyết trở lên tán thành. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên có hiệu lực kể từ ngày được thông qua hoặc từ ngày ghi tại nghị quyết, quyết định đó, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

Ở mô hình có Chủ tịch công ty thì quy định cơ bản về Chủ tịch công ty như sau[106]:

- Chủ tịch công ty do chủ sở hữu công ty bổ nhiệm.

- Chủ tịch công ty nhân danh chủ sở hữu công ty thực hiện quyền và

---

[106] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 81

nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty; nhân danh công ty thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ quyền và nghĩa vụ của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc; chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ sở hữu công ty về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao theo quy định của Điều lệ công ty, Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.Quyết định của Chủ tịch công ty về thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu công ty có hiệu lực kể từ ngày được chủ sở hữu công ty phê duyệt, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

- Quyền, nghĩa vụ và chế độ làm việc của Chủ tịch công ty được thực hiện theo quy định tại Điều lệ công ty, Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Tổng giám đốc (hoặc Giám đốc) là người chịu trách nhiệm điều hành công việc hàng ngày của công ty và do Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty bổ nhiệm với nhiệm kỳ không quá 5 năm. Trong quá trình làm việc, Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước pháp luật và Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên khác của Hội đồng thành viên hoặc Chủ tịch công ty có thể kiêm Tổng giám đốc (Giám đốc) hoặc công ty được quyền thuê Tổng Giám đốc (Giám đốc) trừ trường hợp pháp luật, Điều lệ công ty có quy định khác. Tổng giám đốc (Giám đốc) có những quyền và nghĩa vụ cụ thể được quy định Luật Doanh nghiệp[107].

Đối với công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do cá nhân làm chủ sở hữu, cơ cấu tổ chức quản lý gồm có Chủ tịch công ty, Giám đốc (hoặc Tổng giám đốc).Chủ sở hữu công ty là Chủ tịch công ty và có thể kiêm hoặc thuê người khác làm Giám đốc (hoặc Tổng giám đốc).Quyền, nghĩa vụ của Giám đốc (hoặc Tổng giám đốc) được quy định tại Điều lệ công ty và hợp đồng lao động (nếu thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc)[108].

1.4.3.3. Công ty cổ phần

Công ty cổ phần là một hình thức tổ chức kinh doanh ra đời, tồn tại và phát triển trong những điều kiện kinh tế xã hội nhất định. Sự hình thành và phát triển của công ty cổ phần gắn liền với sự hình thành của thị trường vốn

---

[107] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 82
[108] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 85

và thị trường tiền tệ.

Công ty cổ phần là doanh nghiệp với những đặc trưng sau[109]:

- Có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

- Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau gọi là cổ phần;

- Cổ đông có thể là tổ chức, cá nhân; số lượng cổ đông tối thiểu là 03 và không hạn chế số lượng tối đa; cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của doanh nghiệp trong phạm vi số vốn đã góp vào doanh nghiệp; cổ đông có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

- Có quyền phát hành cổ phần các loại để huy động vốn (bao gồm cổ phần, trái phiếu và các loại chứng khoán khác) theo quy định của pháp luật.

Cổ đông phổ thông là chủ sở hữu cổ phần phổ thông trong công ty cổ phần. Công ty cổ phần không thể không có cổ phần phổ thông nên đương nhiên phải có cổ phần phổ thông. Cổ đông phổ thông có những quyền sau đây[110]:

- Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo ủy quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mọi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

- Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

- Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong công ty;

- Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình;

- Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản

---

[109] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 111

[110] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 115 khoản 1

họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

- Khi công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty.

Ngoài ra, pháp luật còn quy định quyền của cổ đông hoặc nhóm cổ đông lớn (là cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên hoặc một tỷ lệ khác nhỏ hơn theo quy định tại Điều lệ công ty)[111].

Bên cạnh những quyền năng được pháp luật ghi nhận, cổ đông phổ thông có những nghĩa vụ sau đây:

- Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

- Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

- Tuân thủ Điều lệ công ty và quy chế quản lý nội bộ của công ty.

- Chấp hành nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

- Bảo mật các thông tin được công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

- Nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Ngoài cổ phần phổ thông, công ty cổ phần có quyền phát hành các loại cổ phần ưu đãi bao gồm: Cổ phần ưu đãi cổ tức;Cổ phần ưu đãi hoàn lại; Cổ phần ưu đãi biểu quyết; Cổ phần ưu đãi khác theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật về chứng khoán.[112]

Về cơ cấu tổ chức quản lý của công ty cổ phần, pháp luật quy định trừ

---

[111] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 115 khoản 2

[112] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp, các điều 114, 116, 117 và 118.

trường hợp pháp luật về chứng khoán có quy định khác, công ty cổ phần có quyền lựa chọn tổ chức quản lý và hoạt động theo một trong hai mô hình sau đây[113]:

- Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp công ty cổ phần có dưới 11 cổ đông và các cổ đông là tổ chức sở hữu dưới 50% tổng số cổ phần của công ty thì không bắt buộc phải có Ban kiểm soát.

- Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Trường hợp áp dụng theo mô hình này thì phải có ít nhất 20% số thành viên Hội đồng quản trị phải là thành viên độc lập và có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của Ủy ban kiểm toán quy định tại Điều lệ công ty hoặc quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán do Hội đồng quản trị ban hành[114].

Trường hợp công ty chỉ có một người đại diện theo pháp luật thì Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty. Trường hợp Điều lệ chưa có quy định thì Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của công ty. Trường hợp công ty có hơn một người đại diện theo pháp luật thì Chủ tịch Hội đồng quản trị và Giám đốc hoặc Tổng giám đốc đương nhiên là người đại diện theo pháp luật của công ty.

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của công ty cổ phần, bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết. Chính vì là cơ quan có quyền cao nhất, nên Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm quyết định những vấn đề quan trọng nhất của công ty cổ phần, cụ thể[115]:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;

- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;

- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên; Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị

---

[113] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 137
[114] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 161
[115] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 138

tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định một tỷ lệ hoặc một giá trị khác;

- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết;

- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

- Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;

- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;

- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Luật Doanh nghiệp cũng quy định cụ thể về thẩm quyền triệu tập Đại hội đồng cổ đông, thủ tục tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông và thể thức ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông[116].

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Nói cách khác, Hội đồng quản trị có tư cách thay mặt Đại hội đồng cổ đông để điều hành công ty trong khoảng thời gian Đại hội đồng cổ đông không họp.

Hội đồng quản trị có từ 03 đến 11 thành viên, có nhiệm kỳ không quá 5 năm với số nhiệm kỳ không hạn chế theo quy định của Điều lệ công ty. Thành viên Hội đồng quản trị phải có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có trình độ chuyên môn và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật, tùy từng lĩnh vực cụ thể.Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị được quy định tại Luật Doanh nghiệp.[117]

Người đứng đầu và chịu trách nhiệm triệu tập Hội đồng quản trị là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị và có

---

[116] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 139 đến Điều 152

[117] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 153 đến Điều 155

quyền, nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty[118].

Tổng giám đốc (hoặc Giám đốc) là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty và chịu sự giám sát, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Giám đốc được Hội đồng quản trị bổ nhiệm trong số thành viên của Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Tổng giám đốc (hoặc Giám đốc) phải điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, hợp đồng lao động ký với công ty và nghị quyết của Hội đồng quản trị. Trường hợp điều hành trái với quy định này mà gây thiệt hại cho công ty thì Giám đốc hoặc Tổng giám đốc phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho công ty[119].

Ban kiểm soát được thành lập để thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc (hoặc Giám đốc) trong việc quản lý và điều hành công ty. Ban kiểm soát có từ 03 đến 05 Kiểm soát viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các Kiểm soát viên và phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tiêu chuẩn khác cao hơn[120]. Quyền, nghĩa vụ và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp[121].

1.4.3.4. Công ty hợp danh

Công ty hợp danh là mô hình doanh nghiệp, đúng như tên gọi của nó, là kết quả của quá trình "hợp danh" giữa nhiều cá nhân để tiến hành kinh doanh dưới một "danh hiệu công ty" chung. Trên thực tế, mô hình công ty hợp danh thường thích hợp với những ngành nghề đòi hỏi kỹ năng nghề nghiệp cá nhân như tư vấn, kế toán viên, luật sư, công chứng viên, v.v..

---

[118] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 156
[119] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 162
[120] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 168
[121] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 169 đến Điều 174

Công ty hợp danh là doanh nghiệp có những đặc điểm sau đây[122]:

- Phải có ít nhất 02 thành viên là chủ sở hữu chung của công ty, cùng nhau kinh doanh dưới một tên chung (gọi là *thành viên hợp danh*). Thành viên hợp danh phải là cá nhân, chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về các nghĩa vụ của công ty.

Ngoài các thành viên hợp danh, công ty có thể có thêm *thành viên góp vốn*. Thành viên góp vốn là tổ chức, cá nhân và chỉ chịu trách nhiệm về các khoản nợ của công ty trong phạm vi số vốn đã cam kết góp vào công ty.

- Công ty hợp danh có tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

- Công ty hợp danh không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào.

Thành viên hợp danh có quyền sau đây[123]:

- Tham gia họp, thảo luận và biểu quyết về các vấn đề của công ty; mỗi thành viên hợp danh có một phiếu biểu quyết hoặc có số phiếu biểu quyết khác quy định tại Điều lệ công ty;

- Nhân danh công ty kinh doanh các ngành, nghề kinh doanh của công ty; đảm phán và ký kết hợp đồng, giao dịch hoặc giao ước với những điều kiện mà thành viên hợp danh đó cho là có lợi nhất cho công ty;Sử dụng tài sản của công ty để kinh doanh các ngành, nghề kinh doanh của công ty; trường hợp ứng trước tiền của mình để kinh doanh cho công ty thì có quyền yêu cầu công ty hoàn trả lại cả số tiền gốc và lãi theo lãi suất thị trường trên số tiền gốc đã ứng trước;

- Yêu cầu công ty bù đắp thiệt hại từ hoạt động kinh doanh trong phạm vi nhiệm vụ được phân công nếu thiệt hại đó xảy ra không phải do sai sót cá nhân của thành viên đó;

- Yêu cầu công ty, thành viên hợp danh khác cung cấp thông tin về tình hình kinh doanh của công ty; kiểm tra tài sản, sổ kế toán và tài liệu khác của công ty khi thấy cần thiết;

- Được chia lợi nhuận tương ứng với tỷ lệ phần vốn góp hoặc theo thỏa thuận quy định tại Điều lệ công ty;Khi công ty giải thể hoặc phá sản,

---

[122] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 177

[123] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 181 khoản 1

được chia giá trị tài sản còn lại tương ứng theo tỷ lệ phần vốn góp vào công ty nếu Điều lệ công ty không quy định một tỷ lệ khác;

- Trường hợp thành viên hợp danh chết thì người thừa kế của thành viên được hưởng phần giá trị tài sản tại công ty sau khi đã trừ đi phần nợ và nghĩa vụ tài sản khác thuộc trách nhiệm của thành viên đó. Người thừa kế có thể trở thành thành viên hợp danh nếu được Hội đồng thành viên chấp thuận;

- Quyền khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Song song với các quyền, pháp luật ghi nhận thành viên hợp danh có nghĩa vụ sau đây[124]:

- Tiến hành quản lý và thực hiện hoạt động kinh doanh một cách trung thực, cẩn trọng và tốt nhất nhằm bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa cho công ty, theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên. Nếu làm trái quy định tại điểm này, gây thiệt hại cho công ty thì phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại;

- Không được sử dụng tài sản của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;Hoàn trả cho công ty số tiền, tài sản đã nhận và bồi thường thiệt hại gây ra đối với công ty trong trường hợp nhân danh công ty, nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác để nhận tiền hoặc tài sản khác từ hoạt động kinh doanh của công ty mà không đem nộp cho công ty;

- Liên đới chịu trách nhiệm thanh toán hết số nợ còn lại của công ty nếu tài sản của công ty không đủ để trang trải số nợ của công ty;Chịu khoản lỗ tương ứng với phần vốn góp vào công ty hoặc theo thỏa thuận quy định tại Điều lệ công ty trong trường hợp công ty kinh doanh bị lỗ;

- Định kỳ hằng tháng báo cáo trung thực, chính xác bằng văn bản tình hình và kết quả kinh doanh của mình với công ty; cung cấp thông tin về tình hình và kết quả kinh doanh của mình cho thành viên có yêu cầu;

- Nghĩa vụ khác theo quy định của Luật này và Điều lệ công ty.

Bên cạnh các nghĩa vụ nêu trên, thành viên hợp danh còn bị những hạn chế những quyền sau đây[125]:

---

[124] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 181 khoản 2
[125] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 180

- Thành viên hợp danh không được làm chủ doanh nghiệp tư nhân; không được làm thành viên hợp danh của công ty hợp danh khác trừ trường hợp được sự nhất trí của các thành viên hợp danh còn lại.

- Thành viên hợp danh không được nhân danh cá nhân hoặc nhân danh người khác kinh doanh cùng ngành, nghề kinh doanh của công ty để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác.

- Thành viên hợp danh không được chuyển một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp của mình tại công ty cho tổ chức, cá nhân khác nếu không được sự chấp thuận của các thành viên hợp danh còn lại.

Ngoài thành viên hợp danh, công ty hợp danh có thể có thành viên góp vốn. Pháp luật quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của thành viên góp vốn, trong đó có quy định về việc thành viên góp vốn chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của công ty trong phạm vi số vốn đã cam kết góp và không được tham gia quản lý công ty, không được tiến hành công việc kinh doanh nhân danh công ty[126].

Cơ cấu tổ chức quản lý bao gồm Hội đồng thành viên, Giám đốc (hoặc Tổng giám đốc) và các thành viên hợp danh. Hội đồng thành viên bầu một thành viên hợp danh làm Chủ tịch Hội đồng thành viên, đồng thời kiêm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc công ty nếu Điều lệ công ty không có quy định khác. Cụ thể:

- Hội đồng thành viên có quyền quyết định tất cả công việc kinh doanh của công ty. Nếu Điều lệ công ty không quy định thì quyết định một số vấn đề quan trọng phải được ít nhất ba phần tư tổng số thành viên hợp danh tán thành.[127]

- Các thành viên hợp danh là người đại diện theo pháp luật của công ty và tổ chức điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của công ty. Mọi hạn chế đối với thành viên hợp danh trong thực hiện công việc kinh doanh hằng ngày của công ty chỉ có hiệu lực đối với bên thứ ba khi người đó được biết về hạn chế đó.

- Trong điều hành hoạt động kinh doanh của công ty, thành viên hợp danh phân công nhau đảm nhiệm các chức danh quản lý và kiểm soát công ty.[128]

---

[126] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 181
[127] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 182
[128] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 184

1.4.3.5. Doanh nghiệp tư nhân

Doanh nghiệp tư nhân là mô hình doanh nghiệp cá thể do cá nhân làm chủ sở hữu. Ở Việt Nam, trong giai đoạn đầu đổi mới, doanh nghiệp tư nhân là một mô hình kinh doanh rất được coi trọng với bằng chứng là có hẳn một đạo luật dành riêng cho mô hình này là Luật Doanh nghiệp tư nhân năm 1990. Từ đó đến nay, doanh nghiệp tư nhân đã và đang phát huy được tiềm năng và vai trò của mình đối với nền kinh tế. Kể từ khi Luật Doanh nghiệp 1999 có hiệu lực cho đến nay, doanh nghiệp tư nhân được điều chỉnh chung trong một đạo luật cùng với những mô hình doanh nghiệp khác.

Theo quy định hiện hành, doanh nghiệp tư nhân có những đặc trưng sau[129]:

- Là doanh nghiệp do một cá nhân làm chủ và tự chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình về mọi hoạt động của doanh nghiệp.

- Không được phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào; Không được quyền góp vốn thành lập hoặc mua cổ phần, phần vốn góp trong công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn hoặc công ty cổ phần.

- Mỗi cá nhân chỉ được quyền thành lập một doanh nghiệp tư nhân; Chủ doanh nghiệp tư nhân không được đồng thời là chủ hộ kinh doanh, thành viên hợp danh của công ty hợp danh.

Mô hình quản lý doanh nghiệp tư nhân khá đơn giản, chủ yếu tập trung vào chủ doanh nghiệp tư nhân, cụ thể[130]:

- Chủ doanh nghiệp tư nhân có toàn quyền quyết định đối với tất cả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tư nhân, việc sử dụng lợi nhuận sau khi đã nộp thuế và thực hiện nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Chủ doanh nghiệp tư nhân có thể trực tiếp hoặc thuê người khác làm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc để quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trường hợp này, chủ doanh nghiệp tư nhân vẫn phải chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tư nhân.

- Chủ doanh nghiệp tư nhân là người đại diện theo pháp luật, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân với tư cách người yêu cầu giải quyết việc dân sự,

---

[129] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 188
[130] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 189

nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án, đại diện cho doanh nghiệp tư nhân thực hiện quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Pháp luật cũng quy định quyền của chủ doanh nghiệp tư nhân trong việc cho thuê doanh nghiệp tư nhân, bán doanh nghiệp tư nhân hoặc thực hiện quyền của trong một số trường hợp đặc biệt[131].

1.4.4. Quy định về thành lập, tổ chức lại và giải thể doanh nghiệp

1.4.4.1. Quy định về thành lập doanh nghiệp

Thành lập doanh nghiệp (hay còn gọi là thủ tục gia nhập thị trường) là biểu hiện cụ thể của quyền tự do kinh doanh - một trong những quyền năng quan trọng đã được Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ghi nhận. Chính vì vậy, quyền tự do thành lập doanh nghiệp đã được cụ thể hóa trong Luật Doanh nghiệp theo hướng, ngoại trừ một số ít những chủ thể không được phép thì mọi cá nhân đều có quyền thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

Tổ chức, cá nhân sau đây không có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp tại Việt Nam[132]:

- Cơ quan nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng tài sản nhà nước để thành lập doanh nghiệp kinh doanh thu lợi riêng cho cơ quan, đơn vị mình;

- Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của Luật Cán bộ, công chức và Luật Viên chức;

- Sĩ quan, hạ sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân, viên chức quốc phòng trong các cơ quan, đơn vị thuộc Quân đội nhân dân Việt Nam; sĩ quan, hạ sĩ quan chuyên nghiệp, công nhân công an trong các cơ quan, đơn vị thuộc Công an nhân dân Việt Nam, trừ người được cử làm đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp của Nhà nước tại doanh nghiệp hoặc quản lý tại doanh nghiệp nhà nước;

- Cán bộ lãnh đạo, quản lý nghiệp vụ trong doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 88 của Luật Doanh nghiệp, trừ người

---

[131] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 191 đến Điều 193

[132] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 17 khoản 1

được cử làm đại diện theo ủy quyền để quản lý phần vốn góp của Nhà nước tại doanh nghiệp khác;

- Người chưa thành niên; người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự; người bị mất năng lực hành vi dân sự; người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi; tổ chức không có tư cách pháp nhân;

- Người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc hoặc đang bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định; các trường hợp khác theo quy định của Luật Phá sản, Luật Phòng, chống tham nhũng.Trường hợp Cơ quan đăng ký kinh doanh có yêu cầu, người đăng ký thành lập doanh nghiệp phải nộp Phiếu lý lịch tư pháp cho Cơ quan đăng ký kinh doanh;

- Tổ chức là pháp nhân thương mại bị cấm kinh doanh, cấm hoạt động trong một số lĩnh vực nhất định theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Để thành lập doanh nghiệp, các sáng lập viên cần tuân theo những thủ tục nhất định để đảm bảo hiệu quả trong quản lý nhà nước và bảo vệ môi trường kinh doanh lành mạnh. Thủ tục thành lập một doanh nghiệp thông thường sẽ gồm 2 bước bao gồm bước 1 là gửi hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và bước 2 là cấp giấy chứng nhận đặng ký doanh nghiệp.

Bước 1: Gửi hồ sơ đăng ký doanh nghiệp

Hồ sơ đăng ký doanh nghiệp sẽ do chủ doanh nghiệp hoặc các sáng lập viên thành lập doanh nghiệp chuẩn bị. Để đảm bảo đơn giản và có hiệu quả, Luật Doanh nghiệp quy định cụ thể các loại tài liệu có trong hồ sơ đối với từng mô hình doanh nghiệp[133]. Chủ doanh nghiệp hoặc các sáng lập viên có thể thực hiện đăng ký doanh nghiệp trực tiếp tại Cơ quan đăng ký kinh doanh, qua dịch vụ bưu chính hoặc qua mạng thông tin điện tử[134].

Một trong những tài liệu quan trọng cần có trong hồ sơ đăng ký doanh nghiệp đối với công ty hợp danh, công ty trách nhiệm hữu hạn và công ty cổ phần chính là Điều lệ công ty. Về mặt pháp lý, Điều lệ công ty được xem là một văn bản công khai về cấu trúc của công ty với cơ quan quản lý nhà

[133] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 19 đến Điều 23
[134] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 26

nước cũng như các đối tác của doanh nghiệp. Do đó, Luật Doanh nghiệp quy định cụ thể những nội dung cần phải có trong Điều lệ công ty[135].

Bước 2: Cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Cơ quan đăng ký kinh doanh có trách nhiệm xem xét tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký doanh nghiệp và cấp đăng ký doanh nghiệp; trường hợp hồ sơ chưa hợp lệ, Cơ quan đăng ký kinh doanh phải thông báo bằng văn bản nội dung cần sửa đổi, bổ sung cho người thành lập doanh nghiệp. Trường hợp từ chối đăng ký doanh nghiệp thì phải thông báo bằng văn bản cho người thành lập doanh nghiệp và nêu rõ lý do[136].

Doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp khi có đủ các điều kiện sau đây[137]:

- Ngành, nghề đăng ký kinh doanh không bị cấm đầu tư kinh doanh;
- Tên của doanh nghiệp được đặt theo đúng quy định của pháp luật;
- Có hồ sơ đăng ký doanh nghiệp hợp lệ;
- Nộp đủ lệ phí đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

Nội dung của Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có những thông tin trọng yếu theo quy định[138]. Trong quá trình hoạt động, doanh nghiệp phải đăng ký thay đổi nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp trong những trường hợp Luật Doanh nghiệp quy định[139].

1.4.4.2. Quy định về tổ chức lại doanh nghiệp

Trong quá trình hoạt động, tùy theo nhu cầu của chủ sở hữu và doanh nghiệp mà có thể thực hiện việc tổ chức lại doanh nghiệp. Tổ chức lại doanh nghiệp bao gồm các trường hợp:

- Chia công ty, tách công ty, hợp nhất công ty, sáp nhập công ty. Đặc trưng của các trường hợp này là có việc hình thành và/hoặc chấm dứt hoạt động của một hoặc một số công ty tham gia.

---

[135] Xem thêm: Luật Doanh nghiệp năm 2020, từ Điều 24
[136] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 26 khoản 5
[137] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 27 khoản 1
[138] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 28
[139] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 30 và Điều 31

- Chuyển đổi mô hình doanh nghiệp. Đặc trưng của các trường hợp này là thay đổi mô hình doanh nghiệp từ mô hình này sang mô hình khác.

Chia công ty là trường hợp một công ty được chia thành hai công ty trở lên. Cụ thể[140]:

- Công ty TNHH, công ty CP có thể chia các tài sản, quyền và nghĩa vụ, thành viên, cổ đông của công ty hiện có để thành lập hai hoặc nhiều công ty mới. Công ty ban đầu chấm dứt hoạt động sau khi bị chia.

- Số lượng thành viên, cổ đông và số lượng, tỷ lệ sở hữu và vốn điều lệ của các công ty mới sẽ được ghi tương ứng với cách thức phân chia sang các công ty mới

- Các công ty mới phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ của công ty bị chia hoặc thỏa thuận với chủ nợ, khách hàng và người lao động để một trong số các công ty đó thực hiện nghĩa vụ này.

- Các công ty mới đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp được phân chia theo nghị quyết, quyết định chia công ty.

Tách công ty là trường hợp hình thành một hoặc một số công ty mới từ công ty ban đầu, cụ thể[141]:

- Công ty TNHH, công ty CP có thể tách bằng cách chuyển một phần tài sản, quyền, nghĩa vụ, thành viên, cổ đông của công ty hiện có (sau đây gọi là công ty bị tách) để thành lập một hoặc một số công ty TNHH, công ty CP mới (sau đây gọi là công ty được tách) mà không chấm dứt tồn tại của công ty bị tách.

- Công ty bị tách và công ty được tách phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác với các chủ thể liên quan.

- Các công ty đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp được phân chia theo nghị quyết, quyết định tách công ty.

Hợp nhất công ty là trường hợp hai hoặc nhiều công ty tạo thành một công ty mới. Cụ thể[142]:

---

[140] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 198
[141] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 199
[142] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 200

- Hai hoặc một số công ty (công ty bị hợp nhất) có thể hợp nhất thành một công ty mới (công ty hợp nhất). Các công tybị hợp nhất chấm dứt tồn tại sau khi hợp nhất.Công ty bị hợp nhất phải bảo đảm tuân thủ quy định của Luật Cạnh tranh về hợp nhất công ty

- Sau khi công ty hợp nhất đăng ký doanh nghiệp, công ty bị hợp nhất chấm dứt tồn tại; công ty hợp nhất đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các công ty bị hợp nhất theo hợp đồng hợp nhất công ty.

Sáp nhập công ty là trường hợp một hoặc một số công ty được chuyển vào một công ty khác, cụ thể[143]:

- Một hoặc một số công ty (công ty bị sáp nhập) có thể sáp nhập vào một công ty khác (công ty nhận sáp nhập) bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang công ty nhận sáp nhập, đồng thời chấm dứt sự tồn tại của công ty bị sáp nhập.Sau khi công ty nhận sáp nhập đăng ký doanh nghiệp, công ty bị sáp nhập chấm dứt tồn tại. Các công ty thực hiện việc sáp nhập phải bảo đảm tuân thủ quy định của Luật Cạnh tranh về sáp nhập công ty

- Công ty nhận sáp nhập đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ, và lợi ích hợp pháp của các công ty bị sáp nhập theo hợp đồng sáp nhập.

Chuyển đổi công ty trách nhiệm hữu hạn thành công ty cổ phần theo các phương thức sau đây[144]:

- Không huy động thêm tổ chức, cá nhân khác cùng góp vốn, không bán phần vốn góp cho tổ chức, cá nhân khác;

- Huy động thêm tổ chức, cá nhân khác góp vốn;

- Bán toàn bộ hoặc một phần phần vốn góp cho một hoặc một số tổ chức, cá nhân khác;

- Có thể kết hợp phương thức trên và các phương thức khác.

Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của công ty được chuyển đổi. Riêng doanh nghiệp nhà nước là công ty trách nhiệm hữu hạnthực hiện chuyển đổi theo pháp luật có liên quan.

---

[143] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 201
[144] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 202

Chuyển đổi công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo các phương thức sau đây[145]:

- Một cổ đông nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tương ứng của tất cả cổ đông còn lại;

- Một tổ chức hoặc cá nhân không phải là cổ đông nhận chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần của tất cả cổ đông của công ty;

- Công ty chỉ còn lại 01 cổ đông.

Việc chuyển nhượng hoặc nhận góp vốn đầu tư phải thực hiện theo giá thị trường, giá được định theo phương pháp tài sản, dòng tiền chiết khấu hoặc phương pháp khác.Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp và các nghĩa vụ của công ty được chuyển đổi.

Chuyển đổi công ty cổ phần thành công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên theo các phương thức sau đây[146]:

- Không huy động thêm hoặc chuyển nhượng cổ phần cho tổ chức, cá nhân khác;

- Huy động thêm tổ chức, cá nhân khác góp vốn;

- Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần cổ phần cho tổ chức, cá nhân khác góp vốn;

- Công ty chỉ còn lại 02 cổ đông;

- Kết hợp phương thức quy định tại các điểm a, b và c khoản này và các phương thức khác.

Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và nghĩa vụ khác của công ty được chuyển đổi.

Doanh nghiệp tư nhân có thể chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần hoặc công ty hợp danh theo quyết định của chủ doanh nghiệp tư nhân khi có đủ các điều kiện sau đây[147]:

- Doanh nghiệp được chuyển đổi phải có đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

---

[145] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 203
[146] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 204
[147] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 205

- Chủ doanh nghiệp tư nhân cam kết bằng văn bản chịu trách nhiệm cá nhân bằng toàn bộ tài sản của mình đối với tất cả khoản nợ chưa thanh toán và cam kết thanh toán đủ số nợ khi đến hạn;

- Chủ doanh nghiệp tư nhân có thỏa thuận bằng văn bản với các bên của hợp đồng chưa thanh lý về việc công ty được chuyển đổi tiếp nhận và tiếp tục thực hiện các hợp đồng đó;

- Chủ doanh nghiệp tư nhân cam kết bằng văn bản hoặc có thỏa thuận bằng văn bản với các thành viên góp vốn khác về việc tiếp nhận và sử dụng lao động hiện có của doanh nghiệp tư nhân.

Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa quyền, nghĩa vụ của doanh nghiệp tư nhân kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Chủ doanh nghiệp tư nhân chịu trách nhiệm cá nhân bằng toàn bộ tài sản của mình đối với tất cả khoản nợ phát sinh trước ngày công ty được chuyển đổi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

1.4.4.3. Quy định về giải thể doanh nghiệp

Giải thể doanh nghiệp là trường hợp doanh nghiệp chấm dứt hoạt động mà không thuộc diện bị phá sản doanh nghiệp và không có tranh chấp đang giải quyết tại cơ quan Tòa án hoặc Trọng tài. Theo quy định của pháp luật, doanh nghiệp bị giải thể trong trường hợp sau đây[148]:

- Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;

- Theo nghị quyết, quyết định của chủ doanh nghiệp đối với doanh nghiệp tư nhân, của Hội đồng thành viên đối với công ty hợp danh, của Hội đồng thành viên, chủ sở hữu công ty đối với công ty trách nhiệm hữu hạn, của Đại hội đồng cổ đông đối với công ty cổ phần;

- Công ty không còn đủ số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của Luật này trong thời hạn 06 tháng liên tục mà không làm thủ tục chuyển đổi loại hình doanh nghiệp;

- Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác.Người quản lý có liên quan và doanh nghiệp trong trường hợp này phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ của doanh nghiệp.

---

[148] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 207

Doanh nghiệp chỉ được giải thể khi bảo đảm thanh toán hết các khoản nợ, nghĩa vụ tài sản khác và không trong quá trình giải quyết tranh chấp tại Tòa án hoặc Trọng tài. Pháp luật quy định cụ thể về thủ tục thực hiện giải thể doanh nghiệp.[149]

Kể từ khi có quyết định giải thể doanh nghiệp, doanh nghiệp, người quản lý doanh nghiệp bị nghiêm cấm thực hiện các hoạt động sau đây[150]:

- Huy động vốn dưới mọi hình thức; Cất giấu, tẩu tán tài sản;Từ bỏ hoặc giảm bớt quyền đòi nợ;

- Chuyển các khoản nợ không có bảo đảm thành các khoản nợ có bảo đảm bằng tài sản của doanh nghiệp;Cầm cố, thế chấp, tặng cho, cho thuê tài sản;

- Ký kết hợp đồng mới, trừ trường hợp để thực hiện giải thể doanh nghiệp;Chấm dứt thực hiện hợp đồng đã có hiệu lực;

1.4.5. Quy định về quản lý, sử dụng vốn và tài sản tại doanh nghiệp

Vốn và tài sản không thể thiếu trong hoạt động của doanh nghiệp. Góp vốn luôn là tiền đề quan trọng để thành lập doanh nghiệp. Do đó, pháp luật quy định khá chi tiết về tài sản góp vốn, thời hạn góp vốn và xử lý những trường hợp góp vốn không đúng cam kết.

Tài sản góp vốn là Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, tài sản khác có thể định giá được bằng Đồng Việt Nam.Chỉ cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu hợp pháp hoặc có quyền sử dụng hợp pháp đối với tài sản mới có quyền sử dụng tài sản đó để góp vốn theo quy định của pháp luật[151].

Công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần và công ty hợp danh có tư cách pháp nhân, do đó, thành viên công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh và cổ đông công ty cổ phần phải chuyển quyền sở hữu tài sản góp vốn cho công ty theo quy định sau đây[152]:

- Đối với tài sản có đăng ký quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng đất thì người góp vốn phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu tài sản đó hoặc quyền

---

[149] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 208 đến 210
[150] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 211
[151] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 34
[152] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 35 khoản 1

sử dụng đất cho công ty theo quy định của pháp luật. Việc chuyển quyền sở hữu, chuyển quyền sử dụng đất đối với tài sản góp vốn không phải chịu lệ phí trước bạ;Đối với tài sản không đăng ký quyền sở hữu, việc góp vốn phải được thực hiện bằng việc giao nhận tài sản góp vốn có xác nhận bằng biên bản, trừ trường hợp được thực hiện thông qua tài khoản.

- Việc góp vốn chỉ được coi là thanh toán xong khi quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản góp vốn đã chuyển sang công ty.

Riêng tài sản được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của chủ doanh nghiệp tư nhân không phải làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho doanh nghiệp vì doanh nghiệp tư nhân không có tư cách pháp nhân.

Việc định giá tài sản góp vốn được quy định như sau[153]:

- Tài sản góp vốn không phải là Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng phải được các thành viên, cổ đông sáng lập hoặc tổ chức thẩm định giá định giá và được thể hiện thành Đồng Việt Nam.

- Tài sản góp vốn khi thành lập doanh nghiệp phải được các thành viên, cổ đông sáng lập định giá theo nguyên tắc đồng thuận hoặc do một tổ chức thẩm định giá định giá. Trường hợp tổ chức thẩm định giá định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được trên 50% số thành viên, cổ đông sáng lập chấp thuận. Trường hợp tài sản góp vốn được định giá cao hơn so với giá trị thực tế của tài sản đó tại thời điểm góp vốn thì các thành viên, cổ đông sáng lập cùng liên đới góp thêm bằng số chênh lệch giữa giá trị được định giá và giá trị thực tế của tài sản góp vốn tại thời điểm kết thúc định giá; đồng thời liên đới chịu trách nhiệm đối với thiệt hại do cố ý định giá tài sản góp vốn cao hơn giá trị thực tế.

- Tài sản góp vốn trong quá trình hoạt động do chủ sở hữu, Hội đồng thành viên đối với công ty trách nhiệm hữu hạn và công ty hợp danh, Hội đồng quản trị đối với công ty cổ phần và người góp vốn thỏa thuận định giá hoặc do một tổ chức thẩm định giá định giá. Trường hợp tổ chức thẩm định giá định giá thì giá trị tài sản góp vốn phải được người góp vốn và chủ sở hữu, Hội đồng thành viên hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận.Trường hợp tài sản góp vốn được định giá cao hơn giá trị thực tế của tài sản đó tại thời điểm góp vốn thì người góp vốn, chủ sở hữu, thành viên Hội đồng thành viên đối

---

[153] Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều 36

với công ty trách nhiệm hữu hạn và công ty hợp danh, thành viên Hội đồng quản trị đối với công ty cổ phần cùng liên đới góp thêm bằng số chênh lệch giữa giá trị được định giá và giá trị thực tế của tài sản góp vốn tại thời điểm kết thúc định giá; đồng thời liên đới chịu trách nhiệm đối với thiệt hại do việc cố ý định giá tài sản góp vốn cao hơn giá trị thực tế.

Quá trình sử dụng tài sản của doanh nghiệp phải tuân theo quy định của pháp luật có liên quan như Luật Kế toán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014 v.v.. Ví dụ: Đối với tài sản cố định, doanh nghiệp phải thực hiện khấu hao tài sản cố định theo quy định của pháp luật.

Quyết định về tài sản trong quá trình hoạt động do doanh nghiệp tự quyết định. Thẩm quyền quyết định về vốn và tài sản được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ. Riêng đối với doanh nghiệp tư nhân, việc quyết định về tài sản do chủ doanh nghiệp tư nhân quyết định trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật.

1.4.6. Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và cổ phần hóa

1.4.6.1. Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp

Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013 ghi nhận: "*Nền kinh tế Việt Nam là nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa với nhiều hình thức sở hữu, nhiều thành phần kinh tế; kinh tế nhà nước giữ vai trò chủ đạo*"[154]. Để thực hiện vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước, pháp luật cần có những quy định cụ thể về việc đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp.

Việc đầu tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp bao gồm các nguyên tắc sau[155]:

- Tuân thủ quy định của pháp luật về đầu tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

- Phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch ngành quốc gia.

---

[154] Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Điều 51 khoản 1

[155] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 5

- Đầu tư vốn nhà nước để hình thành và duy trì doanh nghiệp ở những khâu, công đoạn then chốt trong một số ngành, lĩnh vực mà các thành phần kinh tế khác không tham gia hoặc thuộc diện Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, duy trì tỷ lệ cổ phần, vốn góp theo quy định của pháp luật.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu, cơ quan quản lý nhà nước không can thiệp trực tiếp vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, hoạt động quản lý, điều hành của người quản lý doanh nghiệp.

- Quản lý vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp phải thông qua người đại diện chủ sở hữu trực tiếp hoặc người đại diện phần vốn nhà nước; bảo đảm doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh theo cơ chế thị trường, bình đẳng, hợp tác và cạnh tranh theo pháp luật.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu, người đại diện chủ sở hữu trực tiếp, người đại diện phần vốn nhà nước chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp, bảo đảm hiệu quả, bảo toàn và gia tăng giá trị vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp; phòng, chống dàn trải, lãng phí, thất thoát vốn, tài sản của Nhà nước và doanh nghiệp.

- Công khai, minh bạch trong đầu tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước tại doanh nghiệp; Phù hợp với điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Các hình thức đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp khá đa dạng, từ việc đầu tư trực tiếp đến đầu tư gián tiếp, cụ thể:

Thứ nhất, Nhà nước đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Trường hợp này sẽ hình thành doanh nghiệp nhà nước mới. Những trường hợp đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ gồm[156]:

- Doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu cho xã hội;

- Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh;

- Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực độc quyền tự nhiên;

---

[156] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 10

- Doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao, đầu tư lớn, tạo động lực phát triển nhanh cho các ngành, lĩnh vực khác và nền kinh tế.

Thẩm quyền quyết định đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp được quy định như sau[157]:

- Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp trong các trường hợp: (i) Doanh nghiệp có tài sản hoạt động sản xuất, kinh doanh được hình thành từ việc thực hiện dự án quan trọng quốc gia đã được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; (ii) Công ty mẹ của tập đoàn kinh tế nhà nước và doanh nghiệp có chức năng đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.Trường hợp đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp có tiêu chí tương đương với dự án quan trọng quốc gia, Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư sau khi Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư vốn nhà nước để thành lập doanh nghiệp không thuộc các trường hợp trên.

Thứ hai, đầu tư bổ sung vốn điều lệ cho doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đang hoạt độngvà thuộc các trường hợp sau đây:

- Doanh nghiệp đang hoạt động có hiệu quả nhưng vốn điều lệ không bảo đảm thực hiện ngành, nghề kinh doanh chính của doanh nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh nhưng vốn điều lệ không bảo đảm thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao.

Thẩm quyền quyết định đầu tư bổ sung vốn điều lệ đối với doanh nghiệp đang hoạt động bao gồm:

- Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư bổ sung vốn điều lệ đối với doanh nghiệp do mình quyết định thành lập.Trường hợp đầu tư bổ sung vốn điều lệ đối với doanh nghiệp đang hoạt động có mức vốn bổ sung tương đương với mức vốn của dự án quan trọng quốc gia, Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư bổ sung sau khi Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư bổ sung vốn điều lệ đối với doanh nghiệp do mình quyết định thành lập hoặc được giao quản lý, trừ doanh nghiệp thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

---

[157] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 11

Thứ ba, Nhà nước đầu tư bổ sung vốn nhà nước để tiếp tục duy trì tỷ lệ cổ phần, vốn góp của Nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lêntrong các trường hợp sau đây[158]:

- Không thu hút được các nhà đầu tư Việt Nam và nước ngoài đối với doanh nghiệp cung ứng các sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu cho xã hội;

- Cần thiết phải duy trì để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh.

Thẩm quyền quyết định đầu tư bổ sung vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được quy định như sau[159]:

- Thủ tướng Chính phủ quyết định việc đầu tư bổ sung vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được chuyển đổi từ doanh nghiệp do mình quyết định thành lập.Trường hợp đầu tư bổ sung vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên có mức vốn bổ sung tương đương với mức vốn của dự án quan trọng quốc gia, Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư bổ sung sau khi Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư bổ sung vốn nhà nước tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lênđược chuyển đổi từ doanh nghiệp do mình quyết định thành lập hoặc được giao quản lý theo quy định của Luật này, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

Thứ tư, Nhà nước đầu tư vốn nhà nước để mua lại một phần hoặc toàn bộ doanh nghiệp trong các trường hợp sau đây[160]:

- Thực hiện tái cơ cấu nền kinh tế;

- Trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh;

- Cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu cho xã hội.

---

[158] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 16

[159] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 17

[160] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 19

Việc đầu tư vốn nhà nước để mua lại một phần hoặc toàn bộ doanh nghiệp phải phù hợp với chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và quy hoạch ngành quốc gia trong từng thời kỳ.

Thẩm quyền quyết định đầu tư vốn nhà nước để mua lại một phần hoặc toàn bộ doanh nghiệp như sau[161]:

- Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư vốn nhà nước để mua lại một phần hoặc toàn bộ doanh nghiệp có tiêu chí tương đương với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A theo quy định của Luật Đầu tư công. Ngoài ra, Thủ tướng Chính phủ còn quyết định đầu tư vốn nhà nước sau khi Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư trong các trường hợp sau đây: i) Mua lại một phần doanh nghiệp có mức vốn đầu tư tương đương với mức vốn đầu tư của dự án quan trọng quốc gia; ii) Mua lại toàn bộ doanh nghiệp có tiêu chí tương đương với dự án quan trọng quốc gia.

- Cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định đầu tư vốn nhà nước để mua lại một phần hoặc toàn bộ doanh nghiệp có tiêu chí tương đương với dự án nhóm B, dự án nhóm C theo quy định của Luật Đầu tư công.

1.4.6.2. Quy định về cổ phần hóa

Cổ phần hóa là một trong những hình thức chuyển đổi sở hữu để chuyển một phần hoặc toàn bộ vốn nhà nước thành vốn của các thành phần kinh tế khác. Hay nói cách khác, cổ phần hóa là quá trình pháp lý được thực hiện để chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần. Mục tiêu của quá trình cổ phần hóa là nhằm nâng cao tính hiệu quả trong việc sử dụng vốn nhà nước và đảm bảo vai trò chủ đạo của Nhà nước trong lĩnh vực kinh tế.

Các doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa bao gồm:[162]

- Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ bao gồm:Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ

---

[161] Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp, Điều 20

[162] Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 (sau đây viết tắt là Nghị định 126/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung), Điều 2 khoản 2 và 3.

100% vốn điều lệ là công ty mẹ của tập đoàn kinh tế, công ty mẹ của tổng công ty nhà nước, công ty mẹ trong nhóm công ty mẹ - công ty con; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên độc lập do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ (sau đây gọi tắt là doanh nghiệp cấp II).

Các doanh nghiệp nêu trên khi thực hiện cổ phần hóa khi đảm bảo các điều kiện sau:

- Không thuộc diện Nhà nước cần nắm giữ 100% vốn điều lệ. Danh mục doanh nghiệp thuộc diện Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ do Thủ tướng Chính phủ quyết định trong từng thời kỳ;

- Sau khi đã xử lý tài chính và đánh giá lại giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật mà giá trị thực tế doanh nghiệp bằng hoặc lớn hơn các khoản phải trả;

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng sắp xếp lại, xử lý nhà đất theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải có phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc phạm vi sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Đối với các công ty nông, lâm nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, ngoài phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công phải có phương án sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp.

Đối với doanh nghiệp sau khi đã được xử lý tài chính và xác định lại giá trị doanh nghiệp theo quy định của pháp luật mà giá trị thực tế doanh nghiệp thấp hơn các khoản phải trả thì cơ quan đại diện chủ sở hữu chỉ đạo doanh nghiệp phối hợp với Công ty Mua bán nợ Việt Nam và các chủ nợ của doanh nghiệp xây dựng phương án mua bán nợ đảm bảo tính khả thi và hiệu quả để tái cơ cấu doanh nghiệp hoặc chuyển sang thực hiện các hình thức chuyển đổi khác theo quy định của pháp luật.

Nhà nước không cấp thêm vốn để cổ phần hóa, kể cả các doanh nghiệp theo quy định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành tiêu chí, danh

mục, phân loại doanh nghiệp nhà nước khi thực hiện cổ phần hóa thuộc diện Nhà nước nắm giữ trên 50% tổng số cổ phần.

Cổ phần hóa được thực hiện theo các hình thức sau[163]:

- Giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

- Bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

- Bán toàn bộ vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán toàn bộ vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Các nhà đầu tư được quyền mua cổ phần của doanh nghiệp cổ phần hóa được pháp luật quy định thành 3 nhóm là nhà đầu tư trong nước, nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư chiến lược.

Nhà đầu tư trong nước được quyền mua cổ phần của doanh nghiệp cổ phần hóa với số lượng không hạn chế, trừ trường hợp một số trường hợp sau đây không được mua cổ phần phát hành lần đầu của doanh nghiệp cổ phần hóa:[164]

- Thành viên Ban Chỉ đạo, Tổ giúp việc cổ phần hóa doanh nghiệp (trừ các thành viên là đại diện của doanh nghiệp);

- Các tổ chức tài chính trung gian và các cá nhân thuộc tổ chức này tham gia vào việc thực hiện tư vấn cổ phần hóa, kiểm toán báo cáo tài chính và cơ quan kiểm toán xác định giá trị doanh nghiệp (trừ các tổ chức bảo lãnh phát hành mua số cổ phần chưa phân phối hết theo hợp đồng bảo lãnh);

- Các công ty con, công ty liên kết trong cùng Tập đoàn, Tổng công ty và tổ hợp công ty mẹ - công ty con;

- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần và các cá nhân thuộc tổ chức này có liên quan đến cuộc đấu giá;

- Người có liên quan theo quy định của Luật doanh nghiệp của tổ chức và cá nhân ở trên.

Nhà đầu tư nước ngoài được quyền mua cổ phần của doanh nghiệp cổ

---

[163] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 5

[164] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 6 khoản 1 và 4

phần hóa theo quy định của pháp luật sau khi mở tài khoản tại tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam về ngoại hối. Nhà đầu tư nước ngoài được đặt cọc, ký quỹ bằng ngoại tệ chuyển khoản khi tham gia đấu giá mua cổ phần, phần vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ theo quy định của pháp luật Việt Nam về ngoại hối và hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.[165]

Nhà đầu tư chiến lược là nhà đầu tư được lựa chọn theo các tiêu chí về năng lực tài chính, trình độ công nghệ và có cam kết hợp tác với công ty trong thời gian ít nhất 03 năm.[166]Việc tổ chức bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược chỉ áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc danh mục Nhà nước tiếp tục nắm giữ trên 50% tổng số cổ phần khi cổ phần hóa theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có đủ các điều kiện sau[167]:

- Có đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật;

- Có năng lực tài chính và có kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 02 năm gần nhất tính đến thời điểm đăng ký mua cổ phần có lãi, không có lỗ lũy kế;

- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền khi đăng ký trở thành nhà đầu tư chiến lược của doanh nghiệp cổ phần hóa về những nội dung sau:

(i) Tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính và thương hiệu của doanh nghiệp cổ phần hóa trong thời gian ít nhất 03 năm kể từ thời điểm chính thức trở thành nhà đầu tư chiến lược. Đối với các doanh nghiệp đã nằm trong danh sách doanh nghiệp đạt thương hiệu Quốc gia, cơ quan đại diện chủ sở hữu báo cáo Thủ tướng Chính phủ quyết định cụ thể thời gian nhà đầu tư chiến lược phải cam kết tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính và thương hiệu của doanh nghiệp cổ phần hóa.

(ii) Không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp.

---

[165] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 6 khoản 2
[166] Luật Chứng khoán năm 2019, Điều 4 khoản 17
[167] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 6 khoản 3

(iii) Phương án hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa trong việc chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.

(iv) Các nghĩa vụ bồi thường khi vi phạm cam kết đã ký với mức bồi thường xác định theo thiệt hại thực tế và quyền định đoạt của Nhà nước đối với toàn bộ số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược mua khi vi phạm các cam kết đã ký.

Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài mua cổ phần của doanh nghiệp bằng đồng Việt Nam.Việc bán cổ phần lần đầu được thực hiện theo các phương thức như: Đấu giá công khai;Bảo lãnh phát hành; Thỏa thuận trực tiếp; Phương thức dựng sổ (Booking building).Tùy theo đối tượng và điều kiện mua cổ phần lần đầu, cơ quan đại diện chủ sở hữu xác định phương thức bán cổ phần cho phù hợp.[168]

Để xác định được giá cổ phần khi cổ phần hóa, pháp luật quy định phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp, theo đó tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp lựa chọn phương pháp tài sản và tối thiểu một phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định.Giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định và công bố không được thấp hơn giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định theo phương pháp tài sản quy định của pháp luật về cổ phần hóa[169].

Kết quả công bố giá trị doanh nghiệp của cơ quan đại diện chủ sở hữu là một căn cứ quan trọng để xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá bán cổ phần lần đầu của doanh nghiệp cổ phần hóa.Cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định điều chỉnh lại giá trị doanh nghiệp đã công bố trong trường hợp sau:

- Có những nguyên nhân khách quan (thiên tai, địch họa, chính sách Nhà nước thay đổi hoặc do các nguyên nhân bất khả kháng khác) làm ảnh hưởng đến giá trị những tài sản của doanh nghiệp;

---

[168] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 7
[169] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 22

- Phát hiện những sai lệch trong quá trình xác định giá trị doanh nghiệp của tổ chức tư vấn hoặc doanh nghiệp cổ phần hóa.

Việc điều chỉnh lại giá trị doanh nghiệp đã công bố quy định tại khoản 1 Điều này chỉ áp dụng đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa chưa thực hiện bán đấu giá công khai ra công chúng (IPO).Sau 09 tháng kể từ thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp mà doanh nghiệp chưa thực hiện việc bán đấu giá công khai ra công chúng (IPO) thì phải tổ chức xác định lại giá trị doanh nghiệp, ngoại trừ các trường hợp theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề nghị của cơ quan đại diện chủ sở hữu nhưng phải đảm bảo thời điểm IPO của doanh nghiệp không vượt quá 12 tháng kể từ thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp[170].

Giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo phương pháp tài sản được xác định như sau:

- Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa là giá trị toàn bộ tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp sau khi đánh giá lại có tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp.

- Giá trị thực tế vốn của chủ sở hữu tại doanh nghiệp cổ phần hóa trong quyết định công bố giá trị doanh nghiệp là tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa sau khi đã trừ các khoản nợ phải trả, số dư nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có).

- Khi cổ phần hóa công ty mẹ của tập đoàn kinh tế, công ty mẹ của tổng công ty nhà nước, công ty mẹ trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con thì giá trị vốn của chủ sở hữu tại doanh nghiệp cổ phần hóa là tổng giá trị thực tế vốn của chủ sở hữu tại công ty mẹ.

- Đối với các tổ chức tài chính, tín dụng khi xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản được sử dụng kết quả kiểm toán báo cáo tài chính để xác định tài sản vốn bằng tiền, các khoản công nợ và các loại tài sản khác nhưng phải thực hiện kiểm kê, đánh giá đối với tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác và giá trị quyền sử dụng đất theo chế độ Nhà nước quy định.

- Đối với tài sản vô hình (trừ giá trị quyền sử dụng đất) doanh nghiệp cổ phần hóa có nhu cầu tiếp tục sử dụng phải xác định lại giá trị tài sản vô

[170] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 24 và 25

hình để tính vào giá trị doanh nghiệp. Việc xác định lại giá trị tài sản vô hình phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về thẩm định giá do tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định.

- Đối với giá trị vốn đầu tư của doanh nghiệp cổ phần hóa tại các công ty cổ phần mà doanh nghiệp cổ phần hóa nhận được cổ phiếu không phải trả tiền tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp phải xác định lại giá trị vốn đầu tư với số lượng cổ phiếu là toàn bộ cổ phiếu mà doanh nghiệp cổ phần hóa đang sở hữu (bao gồm cả số cổ phiếu đã nhận được, đang quản lý, theo dõi trên thuyết minh báo cáo tài chính) và số lượng cổ phiếu sẽ nhận được sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông tính đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

- Đối với tài sản hình thành theo hợp đồng BOT xác định theo giá trị sổ sách, đồng thời thực hiện công bố công khai cho các nhà đầu tư biết sau khi kết thúc hợp đồng các tài sản này sẽ bàn giao lại cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Đối với tài sản là hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (không bao gồm quyền sử dụng đất thuê) mà doanh nghiệp đã đầu tư và đã ký hợp đồng cho thuê lại, đã xác định đơn giá thuê trong hợp đồng và thu tiền ngay một lần cho toàn bộ thời gian của dự án, khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, doanh nghiệp không phải đánh giá lại giá trị tài sản này. Công ty cổ phần thực hiện trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành về đất đai. Đối với tài sản là hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp còn lại chưa cho thuê phải tiến hành đánh giá lại theo quy định.

- Đối với các tài sản doanh nghiệp đã thực hiện thanh lý, nhượng bán từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm tổ chức tư vấn tiến hành xác định giá trị doanh nghiệp (không còn hiện vật tại thời điểm tổ chức tư vấn thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp), doanh nghiệp hạch toán theo đúng chế độ quản lý tài chính đối với các khoản thu chi khi thanh lý, nhượng bán, khi tổ chức tư vấn định giá để xác định giá trị doanh nghiệp sẽ căn cứ theo giá trị thực tế thu hồi tài sản khi thanh lý, nhượng bán nhưng không thấp hơn giá trị sổ sách kế toán.

Sau khi hoàn thành việc bán cổ phần, trong thời hạn 30 ngày làm việc, doanh nghiệp cổ phần hóa phải tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu để

chuyển doanh nghiệp thành công ty cổ phần và thực hiện đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.[171]

1.4.7. Quy định về phá sản doanh nghiệp

Phá sản là tình trạng của doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán và bị Tòa án nhân dân ra quyết định tuyên bố phá sản.

Doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán là doanh nghiệp, hợp tác xã không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán[172].

Pháp luật quy định các chủ thể sau đây có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản[173]:

- Chủ nợ không có bảo đảm, chủ nợ có bảo đảm một phần

- Người lao động, công đoàn cơ sở, công đoàn cấp trên trực tiếp cơ sở ở những nơi chưa có công đoàn cơ sở

- Cổ đông (nhóm cổ đông) sở hữu từ 20% số cổ phần phổ thông trở lên trong thời gian liên tục ít nhất 06 tháng.

- Cổ đông (nhóm cổ đông) sở hữu dưới 20% số cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất 06 tháng có quyền nộp đơn nếu Điều lệ công ty quy định.

- Thành viên hợp tác xã hoặc người đại diện theo pháp luật của hợp tác xã thành viên của liên hiệp hợp tác xã có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã mất khả năng thanh toán.

Bên cạnh đó, pháp luật cũng quy định các chủ thể sau đây có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu phá sản:

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, hợp tác xã có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán.

- Chủ doanh nghiệp tư nhân, Chủ tịch Hội đồng quản trị của công ty cổ phần, Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, chủ sở hữu công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên,

---

[171] Nghị định 126/2017/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung), Điều 47

[172] Luật Phá sản năm 2014, Điều 4 khoản 1 và 2

[173] Luật Phá sản năm 2014, Điều 5

thành viên hợp danh của công ty hợp danh có nghĩa vụ nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản khi doanh nghiệp mất khả năng thanh toán.

Quá trình thủ tục phá sản được thực hiện tại Tòa án để đảm bảo sự công bằng và về bản chất, quá trình phá sản có thể dẫn đến tranh chấp về quyền đòi nợ giữa các chủ nợ và giữa chủ nợ và doanh nghiệp lâm vào tình trạng phá sản. Thẩm quyền của Tòa án được phân định giữa Tòa án nhân dân cấp tỉnh và Tòa án nhân dân cấp huyện, cụ thể như sau[174]:

- Tòa án nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giải quyết phá sản đối với doanh nghiệp, hợp tác xã đăng ký tại tỉnh đó và thuộc một trong các trường hợp sau:

(i) Vụ việc phá sản có tài sản ở nước ngoài hoặc người tham gia thủ tục phá sản ở nước ngoài;

(ii) Doanh nghiệp, hợp tác xã có chi nhánh, văn phòng đại diện ở nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh khác nhau;

(iii) Doanh nghiệp, hợp tác xã có bất động sản ở nhiều huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh khác nhau;

(iv) Thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện, nhưng có tính chất phức tạp của vụ việc.

- Tòa án nhân dâncấp huyện có thẩm quyền giải quyết phá sản đối với doanh nghiệp, hợp tác xã có trụ sở chính tại huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đó và không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Theo quy định của pháp luật hiện hành, thủ tục phá sản bao gồm những bước cơ bản sau đây:

Bước 1: Các chủ thể có quyền hoặc nghĩa vụ thực hiện nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản.

Bước 2: Tòa án phân công Thẩm phán giải quyết đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản. Nếu thấy đủ điều kiện và đúng thẩm quyền thì quyết định thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản để quyết định mở thủ tục phá sản.

Bước 3: Tòa án chỉ định Quản tài viên, doanh nghiệp quản lý, thanh lý tài sản để thực hiện các thủ tục như: Gửi giấy đòi nợ; Lập danh sách chủ nợ; Lập danh sách người mắc nợ; Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

---

[174] Luật Phá sản năm 2014, Điều 8

Bước 4: Tiến hành tổ chức Hội nghị chủ nợ. Tòa án sẽ tuyên bố phá sản trong các trường hợp như: Không tổ chức được hội nghị chủ nợ; Doanh nghiệp không xây dựng phương án phục hồi kinh doanh để trình Hội nghị chủ nợ; Hội nghị chủ nợ không thông qua phương án phục hồi kinh doanh.

Bước 5: Doanh nghiệp thực hiện thủ tục phục hồi kinh doanh. Trường hợp quá trình phục hồi kinh doanh, doanh nghiệp phục hồi được khả năng thanh toán thì Tòa án ra quyết định chấm dứt thủ tục phá sản.

Bước 6: Đình chỉ phục hồi kinh doanh. Tòa án ra quyết định đình chỉ phục hồi kinh doanh và tuyên bố phá sản trong các trường hợp: Không thực hiện được phương án phục hồi; Hết thời hạn thực hiện phương án phục hồi nhưng vẫn mất khả năng thanh toán.

Khi tiến hành thủ tục phá sản, Tòa án sẽ xem xét các giao dịch phát sinh trước thời điểm mở thủ tục phá sản nhằm mục đích hạn chế việc tẩu tán tài sản hoặc đối xử không công bằng giữa các chủ nợ. Các giao dịch sau đây có thể xem xét để tuyên vô hiệu:

- Giao dịch sau đây được thực hiện trong thời gian 06 tháng trước ngày mở thủ tục phá sản bị coi là vô hiệu:Giao dịch liên quan đến chuyển nhượng tài sản không theo giá thị trường;Chuyển khoản nợ không có bảo đảm thành nợ có bảo đảm hoặc có bảo đảm một phần bằng tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã; Thanh toán hoặc bù trừ có lợi cho một chủ nợ đối với khoản nợ chưa đến hạn hoặc với số tiền lớn hơn khoản nợ đến hạn;Tặng cho tài sản;Giao dịch ngoài mục đích hoạt động kinh doanh;Giao dịch khác với mục đích tẩu tán tài sản.[175]

- Giao dịch được thực hiện với những người liên quan trong thời gian 18 tháng trước ngày Tòa ánra quyết định mở thủ tục phá sản thì bị coi là vô hiệu. Những người liên quan bao gồm:Công ty mẹ, người quản lý công ty mẹ và người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý đối với công ty con; Công ty con đối với công ty mẹ; doanh nghiệp do hợp tác xã thành lập đối với hợp tác xã; Người hoặc nhóm người có khả năng chi phối việc ra quyết định của cơ quan quản lý doanh nghiệp, hợp tác xã; Người quản lý doanh nghiệp, hợp tác xã đối với doanh nghiệp, hợp tác xã...[176]

---

[175] Luật Phá sản năm 2014, Điều 59 khoản 1

[176] Luật Phá sản năm 2014, Điều 59 khoản 2 và 3

Bên cạnh đó, một số giao dịch có thể bị tạm đình chỉ nhằm mục đích không làm xấu hơn khả năng thanh toán của doanh nghiệp. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Tòa ánthụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản, nếu xét thấy việc thực hiện hợp đồng sẽ có khả năng gây bất lợi thì chủ nợ, doanh nghiệp, hợp tác xã mất khả năng thanh toán có quyền yêu cầu Tòa ánra quyết định tạm đình chỉ thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp xử lý các khoản nợ có bảo đảm. Tòa ánphải xem xét các hợp đồng bị tạm đình chỉ được đề nghị để ra quyết định tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc đình chỉ thực hiện hợp đồng và giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật. Nếu quyết định không mở thủ tục phá sản thìTòa ánsẽ hủy bỏ quyết định tạm đình chỉ.[177]

Khi thực hiện thủ tục phá sản, việc xác định đâu là tài sản của doanh nghiệp là rất quan trọng để đảm bảo quyền của chủ nợ và các chủ thể khác có liên quan.

Đối với công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn và hợp tác xã, tài sản của doanh nghiệp bao gồm[178]:

- Tài sản và quyền tài sản mà doanh nghiệp, hợp tác xã có tại thời điểm Tòa ánquyết định mở thủ tục phá sản;

- Tài sản và quyền tài sản có được sau ngày Tòa ánra quyết định mở thủ tục phá sản;

- Giá trị của tài sản bảo đảm vượt quá khoản nợ có bảo đảm mà doanh nghiệp, hợp tác xã phải thanh toán cho chủ nợ có bảo đảm;

- Giá trị quyền sử dụng đất

- Tài sản thu hồi từ hành vi cất giấu, tẩu tán tài sản

- Tài sản và quyền tài sản có được do thu hồi từ giao dịch vô hiệu;

- Các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Đối với doanh nghiệp tư nhân và công ty hợp danh, ngoài những tài sản quy định như đối với công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn thì còn bao gồm tài sản của chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh không trực tiếp dùng vào hoạt động kinh doanh; trường hợp chủ doanh

---

[177] Luật Phá sản năm 2014, Điều 61

[178] Luật Phá sản năm 2014, Điều 64 khoản 1

nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh có tài sản thuộc sở hữu chung thì phần tài sản của chủ doanh nghiệp tư nhân, thành viên hợp danh đó được chia theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định của pháp luật có liên quan.[179]

Trường hợp doanh nghiệp bị tuyên bố phá sản, thứ tự ưu tiên thanh toán theo các nhóm như sau[180]:

- Chi phí phá sản;

- Khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thoả ước lao động tập thể đã ký.

- Khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã;

- Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ; khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ.

Về nguyên tắc sẽ thanh toán cho các nhóm theo thứ tự ưu tiên như trên. Nếu giá trị tài sản còn lại không đủ để thanh toán thì từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

Trường hợp giá trị tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã sau khi đã thanh toán đủ các khoản quy định trên đây mà vẫn còn thì phần còn lại này thuộc về chủ sở hữu doanh nghiệp, hợp tác xã và được phân chia theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và Điều lệ (nếu có).

1.5. PHÁP LUẬT VỀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.5.1. Tổng quan pháp luật về kinh doanh bất động sản

Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án

---

[179] Luật Phá sản năm 2014, Điều 64 khoản 2

[180] Luật Phá sản năm 2014, Điều 54

bất động sản; chuyển nhượng dự án bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản[181].

Từ khái niệm trên đây, có thể thấy hoạt động kinh doanh bất động sản có những đặc điểm cơ bản sau:

Một là, kinh doanh bất động sản có đối tượng trực tiếp hoặc gián tiếp là bất động sản theo quy định của pháp luật. Với tính chất là tài sản không chuyển dịch và có giá trị lớn, pháp luật phải đưa ra các yêu cầu nhằm đảm bảo các giao dịch kinh doanh bất động sản đạt được mức độ tin cậy, đồng thời thuận lợi cho các bên trong việc nắm giữ, chuyển dịch quyền sở hữu đối với bất động sản.

Hai là, kinh doanh bất động sản bao gồm nhiều hình thức liên quan đến bất động sản như xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản. Tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ phải thỏa mãn các điều kiện đối với từng hoạt động kinh doanh.

Pháp luật về kinh doanh bất động sản là tổng hợp các quy định pháp luật điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Hiện nay, hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm:

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 (gọi tắt là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023), có hiệu lực từ ngày 01/08/2024[182].

- Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống nhà ở.

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

---

[181] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 3 khoản 1

[182] Hiệu lực ban đầu của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 là ngày 01/01/2025, được sửa đổi theo Luật số 43/2024/QH15 *sửa đổi Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sảnnăm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024*.

Các hành vi sau đây bị nghiêm cấm trong kinh doanh bất động sản[183]:

- Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Giả mạo tài liệu, cố ý làm sai lệch thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh.

- Không công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

- Thu tiền trong bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai không đúng quy định của Luật này; sử dụng tiền thu từ bên mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai trái quy định của pháp luật.

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

- Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, sử dụng chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản không đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Thu, quản lý, sử dụng phí, lệ phí và các khoản tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản trái quy định của pháp luật.

1.5.2. Quy định về các tổ chức kinh doanh bất động sản

Theo quy định của pháp luật, tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ một số trường hợp sau đây[184]:

- Một là, cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Được coi là cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ khi đồng thời đáp ứng những điều kiện sau: (i) Không thuộc

---

[183] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 8

[184] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 9 khoản 1 và 3

trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở; (ii) Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm (riêng trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị)[185].

- Hai là, tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ thì không phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật. Đối với cá nhân thì không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở. Đối với tổ chức thì không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm (trường hợp giao dịch 01 lần trong một năm thì không tính giá trị).

Trường hợp cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thì còn phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây[186]:

Một là, không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Hai là, bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định của Chính phủ, cụ thể: Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.[187]

---

[185] Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024, Điều 7 khoản 1
[186] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 9 khoản 2
[187] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 5 khoản 1 điểm c

Ba là, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ bất động sản thì phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản) và phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

Ngoài ra, pháp luật còn phân biệt về phạm vi, hình thức kinh doanh bất động sản đối với tổ chức, cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, cụ thể[188]:

Một là, tổ chức, cá nhân trong nước được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

- Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật;

- Mua, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê;

- Thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;

- Thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để cho thuê lại;

---

[188] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 10

- Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

Hai là, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định như đối với cá nhân trong nước. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch được phép nhập cảnh vào Việt Nam thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức sau đây:

- Đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất để bán, cho thuê, cho thuê mua thông qua dự án bất động sản thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo đúng hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Các hình thức kinh doanh bất động sản như cho thuê nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng để cho thuê lại;Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh.

Ba là, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc diện phải đáp ứng các điều kiện và thực hiện thủ tục đầu tư quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định như đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam. Trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không thuộc trường hợp quy định nêu trên thì được kinh doanh bất động sản theo các hình thức quy định như đối với tổ chức trong nước.

1.5.3. Quy định về các loại hình bất động sản đưa vào kinh doanh

Theo cách phân loại của Bộ luật Dân sự, bất động sản bao gồm đất đai, nhà hoặc công trình xây dựng gắn liền với đất đai, tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng và tài sản khác theo quy định của pháp

luật[189]. Tuy nhiên, không phải bất kỳ loại bất động sản nào cũng là đối tượng của hoạt động kinh doanh bất động sản mà chỉ gồm các loại sau đây:

Một là, nhà ở có sẵn và công trình xây dựng có sẵntrừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nêu trên[190].

Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh được quy định như sau[191]:

- Nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác tương đương theo quy định của pháp luật, trừ nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án bất động sản được phép đưa vào kinh doanh;

+ Không thuộc trường hợp đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng, tranh chấp về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý và giải quyết; trường hợp có tranh chấp thì đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

+ Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

+ Không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch;

+ Không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

+ Đã được công khai thông tin theo quy định của pháp luật.

---

[189] Bộ luật Dân sự, Điều 107

[190] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 5 và Điều 12

[191] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 14

- Nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản được chủ đầu tư đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định trên (trừ điều kiện về giấy chứng nhận về quyền sở hữu) thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

+ Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023;

+ Có giấy tờ xác định nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

+ Chủ đầu tư dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh;

+ Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với đất gắn với nhà ở, công trình xây dựng.

- Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được chủ đầu tư bán, cho thuê mua ngoài việc đáp ứng các điều kiện quy định như đối với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh và/hoặc trong dự án bất động sản nêu trên thì còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

+ Công trình xây dựng được tạo lập theo dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng; có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đăng ký tài sản để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đăng ký quyền sở hữu tài sản cho người mua, thuê mua;

+ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải có chức năng sử dụng cụ thể và được phân định riêng với các phần diện tích khác trong công trình xây dựng theo dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt và được thể hiện rõ trong hồ sơ thiết kế của dự án, công trình xây dựng để chủ sở hữu có thể quản lý, sử dụng độc lập đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng đó;

+ Công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng trong dự án phải được thiết kế đúng, phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành áp dụng đối với loại công trình xây dựng và công năng của công trình xây dựng đó;

+ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng được bán, cho thuê mua phải xác định được quyền sử dụng đất gắn liền với phần diện tích sàn xây dựng đó về hình thức, thời hạn sử dụng đất, diện tích đất sử dụng chung hoặc riêng với các chủ sở hữu công trình xây dựng khác, người sử dụng đất khác theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng phải được xác định rõ nghĩa vụ tài chính về đất đai gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước mà người bán, cho thuê mua hoặc người mua, thuê mua phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có nghĩa vụ phải nộp và được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua;

+ Công trình xây dựng phải được xây dựng trên đất có hình thức sử dụng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Hai là, nhà ở hình thành trong tương lai và công trình xây dựng hình thành trong tương laitrừ các loại nhà ở thuộc tài sản công theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp và phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng nêu trên[192].

Điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh bao gồm[193]:

- Nhà ở, công trình xây dựng đã được khởi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất như: Quyết định giao đất; Quyết định cho thuê đất và hợp đồng về cho thuê quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;Giấy chứng

[192] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 22 và Điều 5
[193] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 24

nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Có các loại giấy tờ sau đây:Giấy phép xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;Thông báo khởi công xây dựng nhà ở, công trình xây dựng và hồ sơ thiết kế xây dựng nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp không phải có giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; Giấy tờ về nghiệm thu việc đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có nhà ở phải có giấy tờ chứng minh đã được nghiệm thu hoàn thành xây dựng phần móng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư dự án phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra về điều kiện của nhà ở đưa vào kinh doanh và trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

- Nhà ở, công trình xây dựng phải nằm trong dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật và trong nội dung dự án được chấp thuận có mục đích đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê mua.

- Đáp ứng điều kiện quy định tại các điểm b, c, d, đ khoản 1, điểm a và điểm c khoản 2 Điều 14 của Luật Kinh doanh bất động sản và được đã được công khai thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản.

- Riêng đối với phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh ngoài việc đáp ứng điều kiện quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 24 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì còn phải bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 14 của Luật này.

Ba là, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo các hình thức sau đây:

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho cá nhân tự xây dựng nhà ở là hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở;

- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản cho tổ chức để đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng;

- Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản để tổ chức, cá nhân sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất và nội dung dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Dự án bất động sản khi có quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các yêu cầu sau đây[194]:

- Dự án phải đáp ứng các yêu cầu quy định tại Điều 11 của Luật Kinh doanh bất động sản, bao gồm: Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Phù hợp với quy hoạch được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị; Trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng dự án bất động sản thực hiện theo quy định của pháp luật về: quy hoạch, đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và pháp luật có liên quan; Tuân thủ giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải cấp giấy phép xây dựng; Được đầu tư xây dựng theo tiến độ, quy hoạch, thiết kế và trong thời hạn thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, ngoài việc đáp ứng các quy định trên thì còn phải đáp ứng các yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, tiến độ dự án được chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về đầu tư;

- Bảo đảm cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;

- Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật phải phù hợp với mục tiêu đầu tư, nội dung của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

---

[194] Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 29

Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản phải đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 31 và Điều 35 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và tuân thủ các quy định về hình thức, mục đích, thời hạn sử dụng đất, đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bốn là, dự án bất động sản.Chủ đầu tư dự án bất động sản được chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án cho chủ đầu tư khác để tiếp tục đầu tư xây dựng, kinh doanh khi dự án đang trong thời hạn thực hiện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.Khi thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải bảo đảm không thay đổi quy hoạch, mục tiêu của dự án; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan.Sau khi đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản, bên nhận chuyển nhượng kế thừa các quyền, nghĩa vụ của chủ đầu tư chuyển nhượng và là chủ đầu tư đối với dự án, phần dự án đã nhận chuyển nhượng. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản không phải làm lại hồ sơ dự án, quy hoạch xây dựng và giấy phép xây dựng của dự án nếu không có thay đổi về nội dung của dự án; trường hợp có thay đổi thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng thực hiện điều chỉnh theo quy định của pháp luật.[195]

Dự án bất động sản chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây[196]:

- Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận đầu tư; đã được lựa chọn hoặc công nhận chủ đầu tư đối với trường hợp dự án phải thực hiện thủ tục công nhận chủ đầu tư;

- Dự án đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về quy hoạch đô thị;

- Dự án, phần dự án chuyển nhượng đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Đối với trường hợp chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ, thiết kế, quy hoạch chi tiết được phê duyệt theo quy

[195] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 39
[196] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 40 khoản 1

định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị và nội dung của dự án đã được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Quyền sử dụng đất của dự án, phần dự án chuyển nhượng không thuộc trường hợp đang có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật; không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không thuộc trường hợp luật cấm giao dịch; không thuộc trường hợp đang trong thời gian bị đình chỉ, tạm đình chỉ giao dịch theo quy định của pháp luật;

- Dự án không bị đình chỉ, chấm dứt hoạt động hoặc không có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp dự án hoặc phần dự án chuyển nhượng bị xử phạt vi phạm hành chính thì chủ đầu tư phải chấp hành xong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm hành chính;

- Đã thực hiện giải chấp đối với trường hợp dự án được thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật;

- Dự án còn trong thời hạn thực hiện;

- Đối với dự án bất động sản chuyển nhượng một phần dự án còn phải bảo đảm các hạng mục công trình xây dựng hoặc mục đích sử dụng, kinh doanh của các công trình xây dựng của phần dự án chuyển nhượng có thể độc lập được với phần dự án khác trong dự án bất động sản.

Đối với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của LuậtKinh doanh bất động sản năm 2023 và cam kết tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng nội dung dự án đã được chấp thuận; trường hợp có thay đổi nội dung dự án thì thực hiện theo quy định của pháp luật[197].

1.5.4. Quy định về hợp đồng trong kinh doanh bất động sản

Hợp đồng trong kinh doanh bất động sản bao gồm hợp đồng kinh doanh bất động sản và hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản.

---

[197] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 40 khoản 2

Hợp đồng kinh doanh bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân khác để: mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản; chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản[198].Hợp đồng kinh doanh bất động sản được ký kết khi bất động sản đã có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, dự án bất động sản đã có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản[199].

Theo nội dung, có các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản sau đây[200]:

- Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở;

- Hợp đồng thuê nhà ở;

- Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

- Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú;

- Hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

- Hợp đồng thuê công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

- Hợp đồng cho thuê, hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;

---

[198] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 3 khoản 8
[199] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 44 khoản 3
[200] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 44 khoản 1

- Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án bất động sản;

- Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản;

- Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở, công trình xây dựng.

Hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa tổ chức có đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định của Luật này với tổ chức, cá nhân để kinh doanh dịch vụ bất động sản[201].

Các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm[202]:

a) Hợp đồng dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;

b) Hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản;

c) Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản;

d) Hợp đồng dịch vụ quản lý bất động sản.

Tổ chức, cá nhân khi xác lập hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bộ luật Dân sự.Chủ đầu tư dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản sử dụng hợp đồng mẫu quy định tại Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản phải thực hiện công khai các hợp đồng kinh doanh bất động sản theo quy định trước khi áp dụng. Tuy nhiên, Hợp đồng kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 44 của Luật này không áp dụng trong bán, cho thuê, cho thuê mua, cho thuê lại nhà ở xã hội.[203]

Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào hợp đồng hoặc bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Trường hợp hợp đồng có công chứng hoặc chứng thực thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm văn bản công chứng, chứng thực có hiệu lực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Để đảm bảo giá trị pháp lý, pháp luật quy định hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng mà các bên tham gia giao dịch là cá nhân

---

[201] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 3 khoản 9

[202] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 44 khoản 2

[203] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 45

phải công chứng hoặc chứng thực. Đối với hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản mà ít nhất một bên tham gia giao dịch là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên.[204]

Về giá giao dịch trong kinh doanh bất động sản, pháp luật quy định giá bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản, dự án bất động sản được đưa vào kinh doanh do các bên thỏa thuận và được ghi trong hợp đồng; trường hợp Nhà nước có quy định về giá thì các bên phải thực hiện theo quy định đó.Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản ghi đúng giá giao dịch thực tế trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế.[205]

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do nhu cầu của các bên và đảm bảo cho thị trường bất động sản vận hành, pháp luật cho phép việc chuyển nhượng hợp đồng. Về bản chất, việc chuyển nhượng hợp đồng có thể thực hiện bởi một trong các bên, nhưng thường thì là bên mua, bên thuê mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng nhiều hơn là bên bán, bên cho thuê.

Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được chuyển nhượng theo quy định của Luật này bao gồm[206]:

- Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;

- Hợp đồng thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

- Hợp đồng thuê mua công trình xây dựng có sẵn.

Quy định về chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản không áp dụng đối với hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở xã hội.

Điều kiện chuyển nhượng hợp đồng kinh doanh bất động sản được quy định như sau:

Một là, việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng phải bảo đảm các điều kiện sau đây[207]:

- Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền

---

[204] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 44 khoản 4, 5 và 6.
[205] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 47
[206] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 49
[207] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 50 khoản 1

với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;

- Nhà ở, công trình xây dựng thuộc hợp đồng mua bán, thuê mua không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;

- Có hợp đồng mua bán, thuê mua được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng được thực hiện đối với toàn bộ hợp đồng. Trường hợp mua bán, thuê mua nhiều căn nhà ở, công trình xây dựng trong cùng một hợp đồng mà các bên có nhu cầu chuyển nhượng từng căn nhà ở, công trình xây dựng thì các bên sửa đổi hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc ký phụ lục hợp đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023[208].

1.5.5. Quy định về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản

Để thị trường vận hành hiệu quả, vai trò của hệ thống thông tin là hết sức quan trọng. Đối với thị trường bất động sản, hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng tập trung, thống nhất trên toàn quốc; bảo đảm kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu của các Bộ, ngành, địa phương, cơ quan có liên quan để cập nhật, chia sẻ, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử[209].

Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản gồm các thành phần sau đây[210]:

---

[208] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 50 khoản 2
[209] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 71 khoản 1
[210] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 71 khoản 2

- Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin;

- Phần mềm phục vụ quản lý, vận hành, khai thác thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

Cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản được xây dựng phù hợp với khung kiến trúc Chính phủ điện tử Việt Nam, kiến trúc chính quyền điện tử ở địa phương, đáp ứng chuẩn về cơ sở dữ liệu, các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật, công nghệ thông tin, định mức kinh tế - kỹ thuật[211].

Nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản bao gồm[212]:

- Cơ sở dữ liệu về văn bản quy phạm pháp luật về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Cơ sở dữ liệu về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; các chương trình hỗ trợ về nhà ở;

- Cơ sở dữ liệu về chương trình điều tra, thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản, về quản lý, sử dụng nhà ở, đất ở;

- Cơ sở dữ liệu về nhà ở, bất động sản; dự án nhà ở, bất động sản;

- Cơ sở dữ liệu về số lượng giao dịch, giá trị giao dịch bất động sản, hợp đồng kinh doanh nhà ở, bất động sản;

- Cơ sở dữ liệu về kinh doanh dịch vụ bất động sản;

- Cơ sở dữ liệu khác liên quan đến lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản.

Thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản có giá trị pháp lý như văn bản giấy khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác thực điện tử theo quy định của Luật Giao dịch điện tử[213].

Việc khai thác và sử dụng thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản phải tuân thủ quy định của Luật này, pháp luật về tiếp cận thông tin và pháp luật có liên quan, bao gồm các trường hợp sau đây[214]:

---

[211] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 73 khoản 1
[212] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 73 khoản 2
[213] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 74 khoản 1
[214] Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Điều 75

- Cơ quan, tổ chức, cá nhân được tiếp cận, khai thác thông tin được công bố, công khai của hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

- Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản thuộc phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình;

- Việc khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thực hiện theo quy định của Chính phủ.

1.6. PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1.6.1. Tổng quan pháp luật về hợp đồng

Hợp đồng là một trong những chế định quan trọng của pháp luật dân sự và là giao dịch dân sự quan trọng để thoả mãn quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong xã hội. Về khách quan, xã hội càng phát triển thì phân công lao động càng rõ rệt dẫn đến mỗi chủ thể chỉ có thể đảm trách một hoặc một số công việc nhất định. Do đó, các chủ thể phải hợp tác với nhau thông qua nhiều hình thức, trong đó có hợp đồng nhằm trao đổi những lợi thế, đồng thời thỏa mãn những nhu cầu của mình. Về chủ quan, vì lợi ích của bản thân mình nên chủ thể sẽ tự nguyện tham gia xác lập, thực hiện hợp đồng. Nếu tham gia quan hệ hợp đồng mà không có sự tự do ý chí của chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng đó thì hợp đồng có thể bị vô hiệu.

Khái niệm hợp đồng được định nghĩa như sau: "Hợp đồng là sự thoả thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự"[215].

Từ khái niệm về hợp đồng, có thể thấy để hình thành hợp đồng phải có những đặc trưng cơ bản sau đây:

Một là, hợp đồng phải có sự tham gia của nhiều bên.Hợp đồng là sự thoả thuận của các chủ thể liên quan đến xác lập các quyền, nghĩa vụ nhằm đem lại lợi ích cho mình hoặc đem lại lợi ích cho người khác. Nếu như hành vi pháp lý đơn phương chỉ là sự tuyên bố ý chí công khai của một phía chủ

[215] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 385

thể thì khi tham gia quan hệ hợp đồng, ít nhất phải có hai chủ thể đứng về hai phía của hợp đồng. Ngoài ra, trong một số trường hợp, việc tham gia quan hệ hợp đồng có thể có sự xuất hiện của bên thứ ba (hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba). Khái niệm "Bên" trong hợp đồng được hiểu là các chủ thể độc lập về tư cách pháp lý đối với nhau.

Hai là, hợp đồng được hình thành dựa trên cơ sở thoả thuận và thống nhất ý chí giữa các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng đó. Thoả thuận và thống nhất ý chí là yếu tố cốt lõi để hình thành quan hệ hợp đồng giữa các chủ thể, thiếu sự thoả thuận này thì hợp đồng sẽ không có hiệu lực.

Ba là, hậu quả pháp lý của sự thoả thuận giữa các bên trong quan hệ hợp đồng là nhằm làm xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ dân sự. Nếu một thỏa thuận không có những ràng buộc về quyền và nghĩa vụ như trên, thì không thể xem là hợp đồng.

Bốn là, hợp đồng được xác lập dựa trên nguyên tắc của giao dịch dân sự như tự nguyện , bình đẳng, hợp tác, trung thực và thiện chí. Sự thoả thuận giữa các bên nếu có những yếu tố như giả tạo, nhầm lẫn, lừa dối, đe doạ v.v., thì hợp đồng được xem như là vô hiệu.

Một số dạng hợp đồng đặc thù được điều chỉnh bằng văn bản luật chuyên ngành cũng mang đầy đủ những dấu hiệu theo định nghĩa trên đây và thường chỉ cụ thể hóa ở một số đặc trưng nhất định. Ví dụ: Hợp đồng bảo hiểm, hợp đồng tín dụng, hợp đồng xây dựng, hợp đồng thẩm định giá, v.v..

Có nhiều tiêu chí để phân loại hợp đồng, ở đây xem xét một vài tiêu chí cơ bản thường được sử dụng để phân loại hợp đồng dưới góc độ pháp lý.

* Căn cứ vào sự tác động qua lại về quyền và nghĩa vụ của các bên thì hợp đồng được chia thành hợp đồng song vụ và hợp đồng đơn vụ.

Hợp đồng song vụ là hợp đồng mà mỗi bên đều có nghĩa vụ đối với nhau. Trong hợp đồng song vụ, quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Ví dụ: Đối với hợp đồng mua bán, bên bán có nghĩa vụ giao vật cho bên mua thì đây cũng đồng thời là quyền của bên mua đối với bên bán; bên mua có nghĩa vụ trả tiền thì tương ứng bên bán có quyền yêu cầu bên mua trả tiền.Xác định hợp đồng song vụ có ý nghĩa rất lớn trong việc xác định nghĩa vụ cũng như mối tương quan về nghĩa vụ của các bên, xác định hành vi vi phạm hợp đồng của các bên và trách nhiệm đối với hành vi vi phạm hợp đồng.

Hợp đồng đơn vụ là hợp đồng mà chỉ một bên có nghĩa vụ. Sự có đi, có lại về quyền và nghĩa vụ không tồn tại trong hợp đồng đơn vụ. Hợp đồng đơn vụ là hợp đồng chỉ một bên có quyền và một bên có nghĩa vụ, bên có nghĩa vụ không có bất cứ quyền gì đối với bên kia và ngược lại. Ví dụ: Hợp đồng tặng cho tài sản thường được xem là hợp đồng đơn vụ.

* Căn cứ vào sự phụ thuộc lẫn nhau về hiệu lực pháp lý của hợp đồng nhiều hợp đồng, hợp đồng được chia thành hợp đồng chính và hợp đồng phụ.

Hợp đồng chính là hợp đồng mà hiệu lực không phụ thuộc vào hợp đồng phụ. Khi hợp đồng chính thoả mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật thì hợp đồng phát sinh hiệu lực pháp lý. Việc xác định hợp đồng chính chỉ có ý nghĩa trong mối quan hệ với hợp đồng phụ.

Hợp đồng phụ là hợp đồng mà hiệu lực phụ thuộc vào hợp đồng chính. Như vậy, hợp đồng phụ chỉ phát sinh hiệu lực khi hợp đồng chính phát sinh hiệu lực. Nếu hợp đồng chính vô hiệu thì hợp đồng phụ cũng vô hiệu, tuy nhiên sự vô hiệu của hợp đồng phụ không làm ảnh hưởng tới hiệu lực của hợp đồng chính. Việc xác định hiệu lực của hợp đồng phụ ngoài việc xác định theo mối tương quan giữa hợp đồng chính với hợp đồng phụ còn xác định theo quy định của pháp luật. Điều này có nghĩa là hợp đồng phụ phải tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

* Căn cứ vào sự tự do ý chí trong soạn thảo hợp đồng thì có thể chia thành hợp đồng theo mẫu, hợp đồng không theo mẫu và hợp đồng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định.

Hợp đồng theo mẫu là hợp đồng gồm những điều khoản do một bên đưa ra theo mẫu để bên kia trả lời trong một thời gian hợp lý; nếu bên được đề nghị trả lời chấp nhận thì coi như chấp nhận toàn bộ nội dung hợp đồng theo mẫu mà bên đề nghị đã đưa ra . Hợp đồng theo mẫu thường được áp dụng trong các trường hợp cung cấp dịch vụ công cộng (điện, nước, viễn thông...) hoặc những dịch vụ tài chính (tín dụng, bảo hiểm...).

Để bảo vệ sự bình đẳng giữa các bên tham gia hợp đồng theo mẫu, Bộ luật Dân sự có quy định như sau[216]:

- Hợp đồng theo mẫu phải được công khai để bên được đề nghị biết hoặc phải biết về những nội dung của hợp đồng.

---

[216] Bộ luật Dân sự, Điều 405

- Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản không rõ ràng thì bên đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó.

- Trường hợp hợp đồng theo mẫu có điều khoản miễn trách nhiệm của bên đưa ra hợp đồng theo mẫu, tăng trách nhiệm hoặc loại bỏ quyền lợi chính đáng của bên kia thì điều khoản này không có hiệu lực, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Hợp đồng không theo mẫu là hợp đồng mà hai bên cùng thương lượng, thống nhất để soạn thảo các điều khoản hợp đồng. Loại hợp đồng này thường phổ biến hơn trong giao dịch dân sự.

Hợp đồng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định là loại hợp đồng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định toàn bộ hoặc đa số nội dung chủ yếu. Các bên khi giao kết hợp đồng thì phải tuân thủ các quy định về nội dung hợp đồng. Ví dụ: Mẫu hợp đồng do Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định trong hoạt động đấu thầu theo Luật Đấu thầu, mẫu hợp đồng phân chia sản phẩm dầu khí do Chính phủ quy định.

Pháp luật về hợp đồng là tổng hợp các quy phạm pháp luật điều chỉnh quan hệ hợp đồng. Do sự đa dạng về các quan hệ hợp đồng nên hệ thống pháp luật về hợp đồng cũng đa dạng, cụ thể:

- Bộ luật Dân sự năm 2015 điều chỉnh quan hệ pháp luật hợp đồng với tư cách luật chung, đồng thời cũng điều chỉnh cụ thể với một số loại hợp đồng dân sự thông dụng.

- Luật Thương mại năm 2005 điều chỉnh quan hệ pháp luật hợp đồng trong lĩnh vực thương mại như hợp đồng mua bán hàng hóa, hợp đồng đại lý, hợp đồng logistic v.v..

- Luật Kinh doanh bảo hiểm điều chỉnh quan hệ hợp đồng trong lĩnh vực bảo hiểm thương mại.

- Bộ luật Lao động điều chỉnh quan hệ hợp đồng trong lĩnh vực lao động.

- Luật Xây dựng điều chỉnh quan hệ hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng.

v.v..

Nguyên tắc áp dụng luật chung và luật chuyên ngành được quy định tại Bộ luật Dân sự. Theo đó, Bộ luật Dân sự là luật chung điều chỉnh các

quan hệ dân sự, luật khác có liên quan điều chỉnh quan hệ dân sự trong các lĩnh vực cụ thể không được trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự. Trường hợp luật khác có liên quan không quy định hoặc có quy định nhưng trái các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự thì quy định của Bộ luật Dân sự được áp dụng[217].

1.6.2. Quy định về nội dung và hình thức của hợp đồng

Nội dung của hợp đồng là tổng hợp các quyền và nghĩa vụ của các bên trong quan hệ hợp đồng. Về nguyên tắc, các bên tham gia hợp đồng được tự do thoả thuận về các quyền và nghĩa vụ trên cơ sở không vi phạm các điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội. Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định tuỳ theo từng loại hợp đồng, các bên có thể thoả thuận về những nội dung sau đây:

- Đối tượng của hợp đồng là tài sản phải giao, công việc phải làm hoặc không được làm;
- Số lượng, chất lượng;
- Giá, phương thức thanh toán;
- Thời hạn, địa điểm, phương thức thực hiện hợp đồng;
- Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng;
- Phạt vi phạm hợp đồng;
- Các nội dung khác

Pháp luật luôn tôn trọng sự thoả thuận của các bên trong quan hệ hợp đồng. Tuỳ thuộc từng loại hợp đồng khác nhau mà nội dung của hợp đồng có thể khác nhau hoặc mức độ chi tiết khác nhau. Đôi khi, các văn bản pháp luật chuyên ngành cũng quy định những nội dung cần phải có ở một loại hợp đồng chuyên biệt nhất định. Ví dụ: Quy định về nội dung của hợp đồng bảo hiểm trong Luật Kinh doanh bảo hiểm, quy định về nội dung của hợp đồng xây dựng trong Luật Xây dựng...

Toàn bộ nội dung của hợp đồng được thể hiện dưới dạng các điều khoảnđược các bên nhất trí. Mặc dù những phần của nội dung hợp đồng thường gọi là điều khoản nhưng hợp đồng không nhất thiết phải trình bày

[217] Bộ luật Dân sự, Điều 4

dưới hình thức điều, khoản, trừ trường hợp theo mẫu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có). Theo lý thuyết luật học về hợp đồng thì có ba loại điều khoản là điều khoản cơ bản, điều khoản thông thường và điều khoản tuỳ nghi.

Điều khoản cơ bản là những nội dung bắt buộc phải có trong hợp đồng, nếu thiếu điều khoản này thì hợp đồng không thể được hình thành. Bất cứ hợp đồng nào thì đối tượng của hợp đồng cũng phải là điều khoản cơ bản. Ngoài ra, điều khoản cơ bản có thể do các bên thoả thuận. Ví dụ: Đối với hợp đồng mua bán, ngoài đối tượng, giá cả là điều khoản cơ bản thì các bên có thể thoả thuận địa điểm giao vật bán là điều khoản cơ bản của hợp đồng.

Điều khoản thông thường là điều khoản được quy định trong các văn bản pháp luật, cụ thể là trong BLDS và một số luật chuyên ngành khác. Các bên tham gia hợp đồng thoả thuận về các quyền và nghĩa vụ và ghi nhận trong hợp đồng nhưng cũng có thể xác định rõ trong hợp đồng là áp dụng quy định của pháp luật để giải quyết trong từng tình huống cụ thể. Ví dụ: Nếu các bên trong hợp đồng mua bán thoả thuận về địa điểm giao hàng thì sẽ áp dụng theo sự thoả thuận đó, nếu không thoả thuận về địa điểm giao hàng thì mặc nhiên địa điểm giao hàng sẽ được xác định theo quy định của pháp luật.

Ví dụ, Điều 277 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định trong trường hợp không có thoả thuận thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ dân sự được xác định như sau:

- Nơi có bất động sản, nếu đối tượng của nghĩa vụ dân sự là bất động sản;

- Nơi cư trú hoặc trụ sở của bên có quyền, nếu đối tượng của nghĩa vụ dân sự không phải là bất động sản. Khi bên có quyền thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở thì phải báo cho bên có nghĩa vụ và phải chịu chi phí tăng lên do việc thay đổi nơi cư trú hoặc trụ sở, trừ trường hợp có thoả thuận khác.

Điều khoản tùy nghi là những nội dung mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm điều khoản tuỳ nghi lựa chọn và điều khoản tuỳ nghi thoả thuận.

Điều khoản tuỳ nghi lựa chọn là một loại điều khoản mà pháp luật đưa ra nhiều sự lựa chọn cho các bên trong một tình huống cụ thể của hợp đồng và các bên có thể lựa chọn một trong các tình huống đó.

Ví dụ: Điều 438 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về trách nhiệm giao tài sản không đúng chủng loại như sau:

Trường hợp tài sản được giao không đúng chủng loại thì bên mua có một trong các quyền sau đây:

- Nhận và thanh toán theo giá do các bên thoả thuận;

- Yêu cầu giao đúng chủng loại và bồi thường thiệt hại;

- Hủy bỏ toàn bộ hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu việc giao không đúng chủng loại làm cho bên mua không đạt được mục đích giao kết hợp đồng.

Trường hợp tài sản gồm nhiều chủng loại mà bên bán không giao đúng với thỏa thuận đối với một hoặc một số loại thì bên mua có thể hủy bỏ phần hợp đồng liên quan đến loại tài sản đó và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Điều khoản tuỳ nghi thoả thuận cho phép các bên có thể thoả thuận về các quyền và nghĩa vụ khác với quy định của pháp luật nhưng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Ví dụ: Hai bên có thể thỏa thuận việc thanh toán bằng tiền hoặc bằng tài sản khác hoặc bằng sức lao động, v.v..

Hình thức của hợp đồng là "nơi" chứa đựng nội dung của hợp đồng. Bộ luật Dân sự năm 2015 không có quy định riêng về hình thức hợp đồng mà chỉ có quy định chung về hình thức giao dịch dân sự (bao gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương). Tại điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể.Giao dịch dân sự thông qua phương tiện điện tử dưới hình thức thông điệp dữ liệu theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử cũng được coi là giao dịch bằng văn bản.

Trường hợp luật quy định giao dịch dân sự phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, đăng ký thì phải tuân theo quy định đó. Ví dụ, tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất có quy định: Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan. Tại khoản 3 Điều 27 Luật Đất đai năm 2024 có quy định:

- Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;

- Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Việc công chứng, chứng thực thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.

1.6.3. Quy định về đề nghị, giao kết, thực hiện và chấm dứt hợp đồng

Đề nghị giao kết hợp đồng là sự bày tỏ ý định giao kết hợp đồng của một hoặc các bên. Điều 386 Bộ luật Dân sự năm 2015 định nghĩa đề nghị giao kết hợp đồng là việc thể hiện rõ ý định giao kết hợp đồng và chịu sự ràng buộc về đề nghị này của bên đề nghị đối với bên đã được xác định hoặc tới công chúng (sau đây gọi chung là bên được đề nghị).Trường hợp đề nghị giao kết hợp đồng có nêu rõ thời hạn trả lời, nếu bên đề nghị lại tiến hành giao kết hợp đồng với người thứ ba trong thời hạn chờ bên được đề nghị trả lời thì phải bồi thường thiệt hại cho bên được đề nghị mà không được giao kết hợp đồng nếu có thiệt hại phát sinh.

Điều 393 Bộ luật Dân sự năm 2015 định nghĩa chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là sự trả lời của bên được đề nghị về việc chấp nhận toàn bộ nội dung của đề nghị. Sau khi nhận được đề nghị, nếu bên được đề nghị chấp nhận giao kết hợp đồng nhưng có nêu điều kiện hoặc sửa đổi đề nghị thì coi như người này đã đưa ra đề nghị mới và phải được bên đề nghị ban đầu chấp nhận. Sự im lặng (tức là không bày tỏ là đồng ý hay không đồng ý) của bên được đề nghị không được coi là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận hoặc theo thói quen đã được xác lập giữa các bên.

Pháp luật hiện nay không có định nghĩa thế nào là giao kết hợp đồng. Tuy nhiên có thể hiểu, giao kết hợp đồng là việc các bên bày tỏ ý chí về việc chấp nhận sự ràng buộc hiệu lực với toàn bộ nội dung của hợp đồng, hay nói cách khác, khi một bên chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của bên kia thì đã hoàn thành việc giao kết hợp đồng. Điều 399 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định địa điểm giao kết hợp đồng do các bên thỏa thuận, trường hợp không có thỏa thuận thì địa điểm giao kết hợp đồng là nơi cư trú của cá nhân hoặc trụ sở của pháp nhân đã đưa ra đề nghị giao kết hợp đồng. Về thời điểm giao kết hợp đồng, Điều 400 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định hợp đồng được giao kết vào thời điểm bện đề nghị nhận được chấp nhận giao kết.Trường hợp các bên có thỏa thuận im lặng là sự trả lời chấp nhận giao kết hợp đồng trong một thời hạn thì thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm cuối cùng của thời hạn đó. Đối với hợp đồng bằng lời nói, thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm các bên đã thỏa thuận về nội dung của hợp đồng. Đối với hợp đồng bằng văn bản, thời điểm giao kết hợp đồng là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản.Trường hợp hợp đồng giao kết bằng lời nói và sau đó được xác lập bằng văn bản thì thời điểm giao kết hợp đồng được xác định theo quy định về hình thức hợp đồng bằng lời nói.

Sau khi hợp đồng được giao kết và có hiệu lực, các bên hợp đồng thực hiện hợp đồng. Bản chất của quá trình thực hiện hợp đồng là mỗi bên thực hiện nghĩa vụ của mình đã cam kết trong hợp đồng với bên (các bên) còn lại, đồng thời được hưởng các quyền theo thỏa thuận trong hợp đồng. Việc thực hiện hợp đồng có sự khác biệt nhất định giữa hợp đồng đơn vụ, hợp đồng song vụ và hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba.

Đối với hợp đồng đơn vụ, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng như đã thỏa thuận, chỉ được thực hiện trước hoặc sau thời hạn nếu được bên có quyền đồng ý.[218]

Đối với hợp đồng song vụ, việc thực hiện hợp đồng phải tuân thủ những nội dung sau:[219]

- Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn;

---

[218] Bộ luật Dân sự, Điều 409

[219] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 410.

không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình, trừ trường hợp được quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ hoặc nghĩa vụ không thực hiện được do lỗi của một bên.

- Trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước.

Khi thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba thì người thứ ba có quyền trực tiếp yêu cầu bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đối với mình; nếu các bên trong hợp đồng có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng thì người thứ ba không có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ cho đến khi tranh chấp được giải quyết.Bên có quyền cũng có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng vì lợi ích của người thứ ba.[220]

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có thể sửa đổi hợp đồng để phù hợp với ý chí của các bên. Sửa đổi hợp đồng là việc các bên thỏa thuận thay đổi một phần nội dung hợp đồng sau khi hợp đồng đã được giao kết. Về nguyên tắc, các bên trong quan hệ hợp đồng thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, pháp luật luôn tôn trọng sự thoả thuận của các bên trong quan hệ hợp đồng nên không cấm các bên trong quan hệ hợp đồng có quyền thoả thuận để sửa đổi hợp đồng. Những lý do chính để các bên sửa đổi hợp đồng có thể xuất phát từ sự thay đổi về tình hình của một hoặc cả hai bên dẫn đến cần thiết phải sửa đổi hợp đồng để đạt được mục đích đã thỏa thuận hoặc trong quá trình thực hiện, hai bên nhận thấy việc tiếp tục thực hiện hợp đồng như thỏa thuận ban đầu là không hợp lý, cần thiết phải sửa đổi.

Sửa đổi hợp đồng phải được thực hiện theo đúng hình thức ban đầu của hợp đồng và có hiệu lực pháp lý bắt buộc đối với các bên trong quan hệ hợp đồng kể từ thời điểm hai bên thỏa thuận hoặc kể từ khi hoàn tất việc sửa đổi. Do đó, sau khi hợp đồng được sửa đổi, các bên thực hiện hợp đồng theo sự sửa đổi này và giải quyết hậu quả của việc sửa đổi, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài những trường hợp sửa đổi hợp đồng thông thường, Bộ luật dân sự năm 2015 quy định cụ thể về việc sửa đổi hợp đồng khi có hoàn cảnh

---

[220] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 411.

thực hiện hợp đồng đã thay đổi căn bản[221]. Hoàn cảnh thay đổi cơ bản là hoàn cảnh có đủ các điều kiện sau đây: (i) Sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng; (ii) Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh; (iii)Hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các bên biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác; (iv) Việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên; (v) Bên có lợi ích bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, phù hợp với tính chất của hợp đồng mà không thể ngăn chặn, giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến lợi ích.

Trong trường hợp hoàn cảnh thay đổi cơ bản, bên có lợi ích bị ảnh hưởng có quyền yêu cầu bên kia đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý. Trường hợp các bên không thể thỏa thuận được về việc sửa đổi hợp đồng trong một thời hạn hợp lý, một trong các bên có thể yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng tại một thời điểm xác định hoặc yêu cầu Tòa án quyết định sửa đổi hợp đồng để cân bằng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên do hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Tòa án chỉ được quyết định việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp việc chấm dứt hợp đồng sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với các chi phí để thực hiện hợp đồng nếu được sửa đổi.Trong quá trình đàm phán sửa đổi, chấm dứt hợp đồng, Tòa án giải quyết vụ việc, các bên vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Chấm dứt hợp đồng là sự kiện pháp lý làm chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia quan hệ hợp đồng. Khi hợp đồng được xác lập sẽ tạo mối liên hệ pháp lý về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng, tuy nhiên mối liên hệ này sẽ chấm dứt khi xuất hiện các căn cứ theo quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chấm dứt trong các trường hợp sau đây[222]:

– Hợp đồng đã được hoàn thành.

Hợp đồng được hoàn thành là hợp đồng mà các bên tham gia quan hệ hợp đồng thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trước bên kia. Tại thời điểm

---

[221] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 420

[222] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 422

các bên hoàn thành nghĩa vụ của mình thì hợp đồng được coi là hoàn thành. Tuy nhiên, chỉ coi là hợp đồng được hoàn thành khi tất cả các bên hoàn thành nghĩa vụ của mình theo hợp đồng trên cơ sở thoả thuận hoặc trên cơ sở quy định của pháp luật, nếu chỉ một bên thực hiện xong nghĩa vụ của mình mà bên kia cũng chưa thực hiện nghĩa vụ của họ thì hợp đồng cũng không được coi là hoàn thành. Thông thường, khi hợp đồng được hoàn thành thì các bên tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng, trong đó xác định rõ mức độ thực hiện nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng, thời điểm chấm dứt hoàn toàn quyền và nghĩa vụ...

– Hợp đồng chấm dứt theo thoả thuận của các bên.

Sau khi hợp đồng được ký kết, dù hợp đồng đang được thực hiện hoặc chưa được thực hiện thì các bên trong quan hệ hợp đồng cũng có thể thoả thuận để chấm dứt hợp đồng vào bất cứ lúc nào. Hợp đồng chấm dứt vào thời điểm do các bên thoả thuận. Tuy nhiên, nếu pháp luật quy định các bên không được thoả thuận chấm dứt hợp đồng thì các bên không được phép thoả thuận chấm dứt hợp đồng.

- Cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc chủ thể khác chấm dứt mà hợp đồng phải do chính cá nhân, pháp nhân hoặc chủ thể đó thực hiện.

Hợp đồng được xác lập mà các quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh theo hợp đồng gắn liền với nhân thân thì khi cá nhân giao kết hợp đồng chết, pháp nhân hoặc chủ thể khác chấm dứt sẽ được coi là căn cứ chấm dứt hợp đồng.

– Hợp đồng bị huỷ bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện.

Hủy bỏ hợp đồng là hành vi pháp lý đơn phương của một bên tuyên bố chấm dứt hiệu lực của hợp đồng, và "coi như hợp đồng chưa được giao kết".

Vì hợp đồng được xác lập trên nguyên tắc tự do thỏa thuận và các bên đều phải chịu ràng buộc, nên việc hủy bỏ chỉ được thực hiện với những "lý do chính đáng" do các bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Theo quy định của pháp luật, một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định[223]. Do đó, một bên chỉ có thể

[223] Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 423

hủy bỏ hợp đồng nếu bên kia vi phạm nghiêm trọng hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thoả thuận hoặc pháp luật quy định khác. Vi phạm nghiêm trọng được giải thích là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Mặc dù có quyền huỷ bỏ hợp đồng nhưng bên hủy bỏ hợp đồng có nghĩa vụ thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Ngoài những quy định chung ở trên, Bộ luật Dân sự 2015 có quy định cụ thể một số trường hợp hủy bỏ hợp đồng như: Huỷ bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ (Điều 424); Huỷ bỏ hợp đồng do không có khả năng thực hiện (Điều 425), hủy bỏ hợp đồng trong trường hợp tài sản bị mất, hư hỏng (Điều 426)...

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng là hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã giao kết, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ đi các chi phí hợp lý trong việc thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật đã được thực hiện theo hợp đồng. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường

Đối với hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán.

- Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn và các bên có thể thoả thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại.

Nếu đối tượng của hợp đồng không còn thì hợp đồng chấm dứt nhưng về bản chất là chấm dứt hợp đồng đối với đối tượng này mà không làm chấm dứt các quyền và nghĩa vụ của các chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng.

Chính vì vậy, nếu đối tượng của hợp đồng không còn thì các bên có thể thoả thuận thay thế đối tượng khác hoặc bồi thường thiệt hại.

Ngoài các trường hợp trên đây, hợp đồng có thể chấm dứt trong các trường hợp khác do pháp luật quy định. Ví dụ: hợp đồng chấm dứt trong trường hợp doanh nghiệp giải thể, phá sản...

1.6.4. Quy định về hiệu lực của hợp đồng và hợp đồng vô hiệu

Hợp đồng được giao kết sẽ ràng buộc các bên kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực. Do đó, hiệu lực của hợp đồng là một nội dung pháp lý rất quan trọng để đảm bảo điều chỉnh quan hệ hợp đồng đạt được mục đích của nó. Về bản chất, hiệu lực của hợp đồng là khả năng ràng buộc về nghĩa vụ và quyền lợi của các bên trong hợp đồng. Do đó, khi xem xét về hiệu lực hợp đồng, pháp luật thường điều chỉnh hai nội dung cơ bản: một là, thời điểm hợp đồng phát sinh hiệu lực và chấm dứt hiệu lực; hai là, những trường hợp hợp đồng được xem là không thể có hiệu lực hay còn gọi là hợp đồng vô hiệu.

Về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật"*.

Hợp đồng vô hiệu là hợp đồng không có hiệu lực đối với các bên tham gia hợp đồng, mà lý do chủ yếu là do vi phạm các nguyên tắc của giao dịch dân sự hoặc khi đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được vì lý do khách quan nào đó.

Vi phạm nguyên tắc giao dịch dân sự sẽ làm cho giao dịch dân sự đó bị vô hiệu nên hợp đồng sẽ bị vô hiệu. Điều 122 đến Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 quy định những trường hợp giao dịch dân sự bị vô hiệu như sau:

- Do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội;

- Do giả tạo khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác;

- Giao dịch dân sự vô hiệu do người chưa thành niên, người mất năng lực hành vi dân sự, người bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi xác lập, thực hiện;

- Giao dịch dân sự vô hiệu do bị nhầm lẫn;

- Giao dịch dân sự vô hiệu do bị lừa dối, đe dọa, cưỡng ép;

- Giao dịch dân sự vô hiệu do người xác lập không nhận thức và làm chủ hành vi của mình;

- Giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức. Ví dụ, hợp đồng yêu cầu phải lập thành văn bản nhưng các bên không thực hiện. Trong trường hợp này, Tòa án có thể yêu cầu các bên thực hiện đúng hình thức hợp đồng trong một thời hạn hợp lý, nếu không sẽ tuyên là vô hiệu.

Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là nó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. Do đó, khi hợp đồng vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận, hoa lợi, lợi tức phát sinh từ việc thực hiện giao dịch dân sự sau khi trừ đi các chi phí hợp lý trong thực hiện giao dịch dân sự và chi phí làm phát sinh, bảo quản hoặc phát triển tài sản, hoa lợi, lợi tức. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên bị thiệt hại vì hành vi trái pháp luật của bên kia sẽ được bồi thường[224].

Trên thực tế, nếu một trong các bên nhận thấy hợp đồng vô hiệu và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì có thể yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Trường hợp một phần nội dung hợp đồng vi phạm điều kiện có hiệu lực thì phần nội dung đó bị vô hiệu và không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại. Trong trường hợp việc vô hiệu một phần của giao dịch làm cho một bên hoặc các bên không thể đạt được mục đích xác lập giao dịch thì được coi như vô hiệu toàn bộ.

1.6.5. Quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng

Tranh chấp là sự kiện pháp lý mà theo đó, các bên bày tỏ sự xung đột về ý chí trong giao dịch dân sự. Tranh chấp hợp đồng là việc các bên bày tỏ sự xung đột về ý chí đối với các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết.Việc giải quyết tranh chấp là cần thiết để duy trì hợp đồng nhằm thỏa mãn những lợi ích mà các bên theo đuổi khi ký kết hợp đồng. Vì hợp đồng được giao kết theo nguyên tắc tự nguyện nên việc giải quyết tranh chấp hợp đồng cũng lấynguyên tắc tự nguyện làm nền tảng.Có nhiều phương thức để

[224] Điều 131Bộ luật Dân sự 2015.

giải quyết tranh chấp hợp đồng nhưng thường được phân biệt thành 4 phương thức cơ bản là thương lượng, hòa giải, tố tụng trọng tài thương mại hoặc tố tụng tòa án nhân dân. Quá trình giải quyết tranh chấp có thể áp dụng một hoặc một số phương thức trên.

Thương lượng là việc các bên cùng nhau giải quyết tranh chấp hợp đồng trên nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận. Do tôn trọng sự tự do ý chí của các bên nên pháp luật không có quy định cụ thể về thương lượng. Về nguyên tắc, quá trình thương lượng được thực hiện dựa trên các nguyên tắc của giao dịch dân sự như tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác và trung thực.

Hòa giải là việc các bên cùng nhau giải quyết tranh chấp hợp đồng với sự hướng dẫn, giúp đỡ của một cá nhân, hoặc tổ chức đứng ra hòa giải. Các bên cùng nhau thống nhất về trình tự, thủ tục hòa giải hoặc đồng ý tuân thủ thủ tục hòa giải của cá nhân, tổ chức đứng ra hòa giải. Hòa giải trong trường hợp này là một phương thức giải quyết tranh chấp độc lập và mang tính tự nguyện cao, để phân biệt với thủ tục hòa giải trong tố tụng Trọng tài thương mại hoặc tố tụng Tòa án. Pháp luật cũng có quy định đối với lĩnh vực hòa giải thương mại, theo đó hòa giải thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp thương mại do các bên thỏa thuận và được hòa giải viên thương mại làm trung gian hòa giải hỗ trợ giải quyết tranh chấp[225].

Tố tụng Trọng tài thương mại là phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng do các bên thỏa thuận và áp dụng theo Luật Trọng tài thương mại[226]. Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài được xem là một phương thức có nhiều ưu điểm như bí mật, nhanh chóng và đơn giản hơn so với phương thức giải quyết bằng Tòa án.Để giải quyết tranh chấp bằng phương thức trọng tài, bắt buộc các bên phải có thỏa thuận trọng tài. Thỏa thuận trọng tài có thể được xác lập dưới hình thức điều khoản trọng tài trong hợp đồng hoặc dưới hình thức thỏa thuận riêng. Nếu các bên đã có thỏa thuận trọng tài thì Tòa án sẽ từ chối thụ lý đơn khởi kiện trong trường hợp các bên cố ý đưa vụ việc tranh chấp ra Tòa án.

Tố tụng tòa án là phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng tại cơ quan Tòa án nhân dân theo thủ tục tố tụng dân sự[227]. Đây là phương thức giải quyết tranh chấp mang tính cưỡng chế cao. Các bên đưa vụ việc ra Tòa

---

[225] Nghị định 22/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về hòa giải thương mại.
[226] Luật Trọng tài thương mại năm 2010
[227] Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

án thông qua đơn khởi kiện và sẽ được xét xử theo thủ tục tố tụng dân sự. Việc giải quyết sẽ thông qua tối đa là hai cấp xét xử là xét xử sơ thẩm và xét xử phúc thẩm. Thủ tục xét xử phúc thẩm chỉ thực hiện khi có kháng cáo hoặc kháng nghị đối với bản án, quyết định sơ thẩm. Quyết định hoặc bản án do Tòa án tuyên sẽ có hiệu lực cưỡng chế thi hành đối với các bên. Bên có quyền lợi theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có thể yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự cưỡng chế thi hành bản án nếu bên có nghĩa vụ không tự nguyện thi hành.

1.6.6. Quy định về hợp đồng dịch vụ thẩm định giá

Dịch vụ thẩm định giá được xem là một dịch vụ thương mại do doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp cho khách hàng thông qua giao dịch hợp đồng. Do đó, doanh nghiệp thẩm định giá và khách hàng cần phải giao kết hợp đồng dịch vụ thẩm định giá. Có thể định nghĩa hợp đồng thẩm định giá như sau:

Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá là sự thỏa thuận giữa doanh nghiệp thẩm định giá (bên cung ứng dịch vụ thẩm định giá) với cá nhân, tổ chức có tài sản thẩm định giá (bên thuê dịch vụ thẩm định giá), theo đó, doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện công việc thẩm định giá cho bên thuê dịch vụ, còn bên thuê dịch vụ phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ thẩm định giá.

Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá có những đặc trưng cơ bản sau đây:

Một là, thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật.

Doanh nghiệp thẩm định giá là doanh nghiệp được thành lập, đăng ký ngành, nghề kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và được Bộ Tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của Luật Giá[228]. Còn khách hàng thẩm định giá là tổ chức, cá nhân có nhu cầu thẩm định giá thông qua việc đề nghị doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp dịch vụ thẩm định giá theo hợp đồng thẩm định giá hoặc văn bản yêu cầu, đề nghị thẩm định giá.

Như vậy, với tư cách cung ứng một dịch vụ thương mại có tính chuyên môn cao, doanh nghiệp thẩm định giá chịu sự điều chỉnh của pháp luật về giá và chịu sự quản lý nhà nước của Bộ Tài chính.

---

[228] Luật Giá năm 2023, Điều 48

Hai là, đối tượng của hợp đồng dịch vụ thẩm định giá là dịch vụ thẩm định giá do doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp.

Pháp luật quy định doanh nghiệp thẩm định giá được quyền cung cấp dịch vụ thẩm định giá[229].

Dịch vụ thẩm định giá được coi là một loại dịch vụ có tính chuyên môn cao, theo đó, doanh nghiệp cung cấp dịch vụ thẩm định giá phải tuân theo các yêu cầu về chuyên môn, đạo đức và quy trình nghiệp vụ. Ví dụ: Luật Giá quy định quá trình thẩm định giá phải tuân thủ chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam là những quy định và hướng dẫn về nghiệp vụ và đạo đức nghề nghiệp trong hoạt động thẩm định giá do Bộ Tài chính ban hành.[230]

Nghiệp vụ thẩm định giá phải do thẩm định viên về giá trực tiếp thực hiện nhằm đảm bảo sự tin cậy. Thẩm định viên về giá hành nghề là người đủ tiêu chuẩn quy định của Luật Giá và đăng ký hành nghề thẩm định giá tại doanh nghiệp thẩm định giá. Những tiêu chuẩn được quy định cụ thể tại Điều 34 Luật Giá bao gồm năng lực hành vi dân sự, trình độ chuyên môn, kinh nghiệm và đạo đức.

Ba là, hợp đồng dịch vụ thẩm định giá có hình thức văn bản.

Mặc dù Luật Giá và các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành không quy định trực tiếp việc hợp đồng dịch vụ thẩm định giá phải là văn bản, nhưng thông qua các quy định khác thì có thể khẳng định: Hình thức của hợp đồng thẩm định giá phải là văn bản. Ví dụ, Điều 56 Luật Giá năm 2023 quy định về quyền, nghĩa vụ của khách hàng thẩm định giá và tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi trong hợp đồng thẩm định giá. Tương tự, Điều 57 Luật Giá năm 2023 quy định "*giá dịch vụ thẩm định giá được ghi trong hợp đồng thẩm định giá*".

Việc quy định hình thức hợp đồng thẩm định giá bằng văn bản là phù hợp với bản chất của dịch vụ thẩm định giá là một dịch vụ tư vấn với chuyên môn cao. Với hình thức văn bản, hợp đồng dịch vụ thẩm định giá không những là công cụ hữu hiệu để các bên quản lý nội dung hợp đồng đã thỏa thuận, mà còn là cơ sở để quản lý nhà nước và giải quyết các tranh

---

[229] Luật Giá năm 2023, Điều 53 khoản 1 điểm a.
[230] Luật Giá năm 2023, Điều 42.

chấp phát sinh (nếu có). Doanh nghiệp thẩm định giá có nghĩa vụ lưu trữ hồ sơ thẩm định giá theo cả hai hình thức là bằng giấy và bằng dữ liệu điện tử kể từ ngày phát hành Chứng thư thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

Luật Giá năm 2023 và các văn bản quy định chi tiết đều không có quy định cụ thể về nội dung của hợp đồng dịch vụ thẩm định giá mà chỉ quy định ở một số nội dung về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng. Điều đó có nghĩa hợp đồng thẩm định giá có nội dung phù hợp với quy định của pháp luật dân sự và bản chất của loại hình dịch vụ thẩm định giá.

Căn cứ vào những nguyên tắc cơ bản của pháp luật về hợp đồng và bản chất của hoạt động dịch vụ thẩm định giá, có thể xác định nội dung cơ bản của hợp đồng dịch vụ thẩm định giá thường bao gồm những nội dung sau đây:

- *Căn cứ xác lập hợp đồng:*Căn cứ xác lập hợp đồng là căn cứ pháp lý và thực tiễn để các bên "dựa vào" nhằm giao kết hợp đồng. Pháp luật không nhất thiết yêu cầu hợp đồng phải có căn cứ xác lập, nhưng việc các bên ghi nhận căn cứ xác lập hợp đồng được xem như là sự thể hiện rõ ràng về việc các bên hoàn toàn hiểu đúng và đầy đủ về giao dịch. Những căn cứ xác lập hợp đồng thường được chia thành 2 nhóm là căn cứ pháp lý và căn cứ thực tiễn.*Căn cứ pháp lý* là việc các bên viện dẫn những văn bản pháp luật để dựa vào đó, các bên thỏa thuận những nội dung trong hợp đồng. Những văn bản này thường là: Bộ luật Dân sự, Luật Giá, Luật Thương mại, Nghị định quy định chi tiết về hoạt động thẩm định giá và một số văn bản khác mà các bên thấy có liên quan.*Căn cứ thực tiễn* khá đa dạng, ví dụ là việc các bên viện dẫn về nhu cầu và khả năng cửa các bên, biên bản ghi nhớ mà hai bên đã ký trước đó, kết quả đấu thầu (nếu có) và những căn cứ cần thiết khác.

- *Địa điểm, thời điểm các bên giao kết hợp đồng:*Nội dung này cần đảm bảo trung thực, để nhằm xác định tính xác thực về hợp đồng đã được giao kết.

- *Các bên của hợp đồng:*Là thông tin về các bên giao kết hợp đồng. Thông thường bao gồm bên thuê dịch vụ thẩm định giá (Bên A) và doanh nghiệp thẩm định giá (Bên B). Các bên phải ghi rõ những thông tin như tên của các bên, người đại diện, mã số thuế, địa chỉ, số chứng minh nhân dân (đối với cá nhân). Đối với người đại diện theo ủy quyền thì cần phải ghi rõ văn bản ủy quyền được ký ngày nào, ai ký, số hiệu văn bản...

- *Nội dung công việc thực hiện (Đối tượng hợp đồng):*Các bên ghi nhận rõ việc Bên A đồng ý (hoặc chấp thuận) để Bên B thực hiện thẩm định giá một tài sản nhất định. Việc mô tả về tài sản có thể nằm ở nội dung này hoặc mô tả bằng phụ lục (nếu việc mô tả là phức tạp).

- *Mục đích thẩm định giá:* Các bên cần thỏa thuận rõ mục đích thẩm định giá để làm gì. Ví dụ: thẩm định để chuyển nhượng tài sản, để góp vốn đầu tư, để thế chấp vay vốn ngân hàng, v.v.. Theo Luật Giá, việc sử dụng kết quả thẩm định giá phải đúng mục đích ghi trong hợp đồng thẩm định giá hoặc văn bản yêu cầu thẩm định giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đo đó, mục đích thẩm định giá là thỏa thuận bắt buộc phải ghi nhận vào hợp đồng.

- *Thời hạn thực hiện:* Các bên cần thỏa thuận rõ thời gian thực hiện hợp đồng nhằm đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên.

- *Mức giá và phương thức thanh toán:* Các bên thỏa thuận rõ mức giá dịch vụ thẩm định giá và phương thức thanh toán trong hợp đồng tùy thuộc vào tài sản thẩm định giá, quy trình thực hiện và những yêu cầu khác. Trong trường hợp đấu thầu dịch vụ thẩm định giá thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu đối với gói thầu dịch vụ tư vấn. Doanh nghiệp thẩm định giá phải công khai biểu giá dịch vụ thẩm định giá. Giá dịch vụ thẩm định giá có thể là giá dịch vụ trọn gói, giá theo tỷ lệ phần trăm (%) của giá trị tài sản hoặc giá trị dự án cần thẩm định giá và hình thức khác do doanh nghiệp quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật. Pháp luật quy định giá dịch vụ thẩm định giá phải bảo đảm nguyên tắc bù đắp chi phí thực tế hợp lý để thực hiện đầy đủ các hoạt động theo phạm vi công việc được quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam[231].

Phương thức thanh toán có thể thực hiện thông qua chuyển khoản, tiền mặt hoặc phương thức thanh toán khác. Các bên cần lưu ý, đối với những khoản thanh toán ở mức nhất định trở lên theo quy định của pháp luật thì phải thực hiện thanh toán qua ngân hàng để được khấu trừ thuế giá trị gia tăng và xác định là chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

- *Quyền và nghĩa vụ của các bên*: Các bên thỏa thuận rõ về quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng.

---

[231] Luật Giá năm 2023, Điều 57

Đối với khách hàng thẩm định giá và tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi trong hợp đồng thẩm định giá thì thỏa thuận về quyền thường có nội dung sau[232]:

+ Yêu cầu doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp thông tin trong hồ sơ đăng ký hành nghề thẩm định giá và thông tin về thẩm định viên về giá;

+ Từ chối cung cấp thông tin, tài liệu không liên quan đến hoạt động thẩm định giá, tài sản thẩm định giá;

+ Yêu cầu thay thế thẩm định viên về giá tham gia thực hiện thẩm định giá khi có căn cứ cho rằng thẩm định viên về giá đó vi phạm Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam và nguyên tắc hoạt động trung thực, độc lập, khách quan trong quá trình thực hiện thẩm định giá;

+ Yêu cầu doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá; yêu cầu bồi thường trong trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá có hành vi vi phạm gây thiệt hại;

+ Xem xét, quyết định việc sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá;

+ Quyền khác theo quy định của pháp luật.

Nghĩa vụ của khách hàng thẩm định giá, tổ chức, cá nhân có liên quan (nếu có) được ghi trong hợp đồng thẩm định giá được quy định như sau[233]:

+ Cung cấp đầy đủ, chính xác, trung thực, kịp thời, khách quan thông tin, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá theo yêu cầu của doanh nghiệp thẩm định giá và chịu trách nhiệm trước pháp luật về thông tin, tài liệu đã cung cấp;

+ Phối hợp, tạo điều kiện cho thẩm định viên về giá thực hiện thẩm định giá;

+ Thông báo kịp thời, đầy đủ, chính xác các vi phạm pháp luật và vi phạm hợp đồng thẩm định giá trong hoạt động thẩm định giá của thẩm định viên về giá và doanh nghiệp thẩm định giá cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

+ Thanh toán giá dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong hợp đồng;

---

[232] Luật Giá năm 2023, Điều 56 khoản 2

[233] Luật Giá năm 2023, Điều 56 khoản 3

+ Chịu trách nhiệm về việc sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá trong việc quyết định, phê duyệt giá tài sản. Việc sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá phải trong thời gian hiệu lực của chứng thư thẩm định giá, theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng thẩm định giá;

+ Nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Quyền và nghĩa vụ của bên thẩm định giá (Bên B) được thỏa thuận bao gồm: Thực hiện các công việc đúng thời hạn thỏa thuận; Thực hiện thẩm định giá trên cơ sở giá trị thị trường và theo đúng các qui định pháp luật về thẩm định giá và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá trước pháp luật;Bảo mật các thông tin, hồ sơ, tài liệu nhận được và kết quả thẩm định liên quan đến dịch vụ bên A yêu cầu;Giao cho Bên A chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá đúng quy định; Có trách nhiệm giải trình, bảo vệ kết quả thẩm định giá trước cơ quan có thẩm quyền theo yêu cầu của Bên A; Giao hóa đơn hợp pháp cho Bên A khi nhận thanh toán giá dịch vụ thẩm định giá; Quyền và nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật.

- Giải quyết tranh chấp: Các bên thỏa thuận về nguyên tắc và phương thức giải quyết tranh chấp, cụ thể như sau[234]:

+ Thương lượng, hòa giải trên cơ sở những cam kết đã ghi trong hợp đồng thẩm định giá.

+ Giải quyết bằng trọng tài thương mại.

+ Khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Cần lưu ý, nếu đã thỏa thuận việc giải quyết bằng Trọng tài thì không thể giải quyết tại Tòa án.

- *Hiệu lực hợp đồng, số lượng bản hợp đồng*:Các bên thống nhất thời điểm hợp đồng có hiệu lực từ một ngày cụ thể hoặc kể từ khi ký hợp đồng. Số lượng bản hợp đồng được thỏa thuận ít nhất là 02 bản, mỗi bên giữ ít nhất 01 bản.

- Các bên ký tên, đóng dấu (nếu có).

---

[234] Luật Giá năm 2023, Điều 58

1.7. PHÁP LUẬT VỀ THUẾ

1.7.1. Tổng quan về hệ thống pháp luật thuế và cấu trúc văn bản luật thuế

Bản chất của thuế là một vấn đề hết sức phức tạp nên cho đến hiện nay trên thế giới vẫn còn có nhiều quan điểm khác nhau. Một cách chung nhất, thuế được hiểu là khoản trích nộp bằng tiền mà các tổ chức, cá nhân phải đóng góp cho nhà nước thông qua con đường quyền lực nhà nước. Nói cách khác, thuế là một khoản nộp ngân sách nhà nước bắt buộc của tổ chức, hộ gia đình, hộ kinh doanh, cá nhân theo quy định của các luật thuế.[235]

Quan hệ pháp luật thuế là các quan hệ xã hội phát sinh giữa các chủ thể pháp luật trong quá trình quản lý, thu, nộp thuế và được điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật thuế. Hệ thống pháp luật thuế hiện hành ở Việt Nam được phát triển và hoàn thiện dần, kể từ khi nước ta chuyển sang nền kinh tế thị trường theo định hướng xã hội chủ nghĩa. Dấu mốc của hệ thống pháp luật thuế giai đoạn đổi mới là bắt đầu từ năm 1990 với các đạo luật thuế quan trọng như Luật Thuế doanh thu, Luật Thuế lợi tức, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu v.v..

Hiện nay, hệ thống pháp luật thuế đã tương đối đầy đủ bao gồm các luật thuế nội dung và luật về thủ tục hành chính thuế. Các luật thuế nội dung quy định các loại thuế sau đây: Thuế giá trị gia tăng; Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu; Thuế tiêu thụ đặc biệt; Thuế tài nguyên; Thuế bảo vệ môi trường; Thuế thu nhập doanh nghiệp; Thuế thu nhập cá nhân; Thuế sử dụng đất nông nghiệp; Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Ngoài ra, các thủ tục hành chính về thuế được quy định tại Luật Quản lý thuế.

Đối với các luật thuế nội dung, cấu trúc của luật thuế thường bao gồm những nội dung sau:

- *Phạm vi áp dụng:* Là tổng hợp các quy định của một luật thuế để xác định chủ thể nộp thuế và đối tượng chịu thuế.Nói cách khác, phạm vi áp dụng của một loại thuế trả lời cho câu hỏi: ai là người phải nộp thuế và nộp thuế cho cái gì. Thông thường trong một luật thuế, phạm vi áp dụng bao gồm những quy định về chủ thể nộp thuế, đối tượng chịu thuế và đối tượng không thuộc diện chịu thuế.Phạm vi áp dụng xác định phạm vi tác động trực

[235] Luật Quản lý thuế năm 2019, Điều 3 khoản 1

tiếp của thuế đến các chủ thể trong xã hội nên cần quy định rõ ràng, chặt chẽ, tránh bỏ sót hay trùng lặp dẫn đến khó khăn cho quá trình thực hiện.

- *Căn cứ tính thuế:*Là các yếu tố được quy định trong luật thuế nhằm xác định số tiền thuế mà chủ thể nộp thuế phải nộp. Căn cứ tính thuế của mỗi loại thuế được quy định khác nhau phù hợp với bản chất của loại thuế ấy. Về cơ bản, căn cứ tính thuế thường bao gồm đối tượng tính thuế và thuế suất. Đối tượng tính thuếxác định giá trị đối tượng chịu thuế (tài sản, hàng hoá, dịch vụ hay thu nhập), ví dụđối với thuế giá trị gia tăng, đối tượng tính thuế là giá bán hàng hoá, dịch vụ chịu thuế chưa có thuế giá trị gia tăng.Thuế suấtlà yếu tố xác định dựa trên đối tượng tính thuế mà nhà nước điều tiết thông qua thuế, có thể được quy định là tỷ lệ phần trăm (gọi là thuế suất phần trăm) hoặc một giá trị cụ thể (gọi là thuế suất cố định), ví dụ thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25%.

- *Chế độ thu nộp:* Là quy định về kỳ tính thuế và các thủ tục có liên quan đến việc thu nộp thuế. Hiện nay, các quy định về thủ tục thu nộp thuế thường được dẫn chiếu đến Luật Quản lý thuế. Kỳ tính thuế là khoảng thời gian để xác định số tiền thuế phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế. Về bản chất, kỳ tính thuế là khoảng thời gian phát sinh một nghĩa vụ thuế trọn vẹn. Ví dụ: kỳ tính thuế giá trị gia tăng là một tháng, kỳ tính thuế thu nhập là một năm.Trong một số trường hợp, kỳ tính thuế được xác định là một thời điểm cụ thể, chứ không phải một khoảng thời gian. Đó là nghĩa vụ thuế phát sinh từng lần, như trong trường hợp nhập khẩu, xuất khẩu hàng hoá, chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng tài sản thuộc diện chịu thuế, v.v..

- *Chế độ ưu đãi thuế:*các quy định trong luật thuế cho phép chủ thể nộp thuế được hưởng những ưu tiên nhất định so với mặt bằng chung trong quan hệ thuế với nhà nước.Ưu đãi thuế có các hình thức cơ bản như quy định mức thuế suất thấp hơn mức bình quân, giảm thuế hoặc miễn thuế.

- *Hiệu lực của luật thuế*: Là quy định trong luật thuế xác định thời điểm luật thuế có hiệu lực. Quy định này khá quan trọng vì từ thời điểm có hiệu lực, luật thuế mới sẽ có hiệu lực thi hành và thay thế luật thuế cũ (nếu có).

1.7.2. Quy định về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ pháp luật thuế

Các chủ thể trong quan hệ pháp luật thuế bao gồm người nộp thuế và cơ quan quản lý thuế.

Đối với người nộp thuế, pháp luật quy định các quyền sau đây:[236]

- Được hỗ trợ, hướng dẫn thực hiện việc nộp thuế; cung cấp thông tin, tài liệu để thực hiện nghĩa vụ, quyền lợi về thuế; Được nhận văn bản liên quan đến nghĩa vụ thuế của các cơ quan chức năng khi tiến hành thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; Yêu cầu cơ quan quản lý thuế giải thích về việc tính thuế, ấn định thuế; yêu cầu giám định số lượng, chất lượng, chủng loại hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu.

- Được giữ bí mật thông tin, trừ các thông tin phải cung cấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc thông tin công khai về thuế theo quy định của pháp luật.

- Được hưởng các ưu đãi về thuế, hoàn thuế theo quy định của pháp luật về thuế; được biết thời hạn giải quyết hoàn thuế, số tiền thuế không được hoàn và căn cứ pháp lý đối với số tiền thuế không được hoàn.

- Được Ký hợp đồng với tổ chức kinh doanh dịch vụ làm thủ tục về thuế, đại lý làm thủ tục hải quan để thực hiện dịch vụ đại lý thuế, đại lý làm thủ tục hải quan.

- Được nhận quyết định xử lý về thuế, biên bản kiểm tra thuế, thanh tra thuế, được yêu cầu giải thích nội dung quyết định xử lý về thuế; được bảo lưu ý kiến trong biên bản kiểm tra thuế, thanh tra thuế; được nhận văn bản kết luận kiểm tra thuế, thanh tra thuế, quyết định xử lý về thuế sau thanh tra, kiểm tra của cơ quan quản lý thuế.

- Được bồi thường thiệt hại do cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế gây ra theo quy định của pháp luật; Yêu cầu cơ quan quản lý thuế xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế của mình; Được tra cứu, xem, in toàn bộ chứng từ điện tử mà mình đã gửi đến cổng thông tin điện tử của cơ quan quản lý thuế theo quy định của Luật này và pháp luật về giao dịch điện tử

- Có quyền khiếu nại, khởi kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình; Quyền tố cáo hành vi vi phạm pháp luật của công chức quản lý thuế và tổ chức, cá nhân khác theo quy định của pháp luật về tố cáo.

- Không bị xử phạt vi phạm hành chính về thuế, không tính tiền chậm nộp đối với trường hợp do người nộp thuế thực hiện theo văn bản hướng

---

[236] Luật Quản lý thuế năm 2019, Điều 16

dẫn và quyết định xử lý của cơ quan thuế, cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến nội dung xác định nghĩa vụ thuế của người nộp thuế.

- Được sử dụng chứng từ điện tử trong giao dịch với cơ quan quản lý thuế và cơ quan, tổ chức có liên quan.

Bên cạnh những quyền trên đây, người nộp thuế có những trách nhiệm sau:[237]

- Thực hiện đăng ký thuế, sử dụng mã số thuế theo quy định của pháp luật.

- Khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng thời hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế.

- Nộp tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm.

- Chấp hành chế độ kế toán, thống kê và quản lý, sử dụng hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật; Ghi chép chính xác, trung thực, đầy đủ những hoạt động phát sinh nghĩa vụ thuế, khấu trừ thuế và giao dịch phải kê khai thông tin về thuế.

- Lập và giao hóa đơn, chứng từ cho người mua theo đúng số lượng, chủng loại, giá trị thực thanh toán khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật.

- Cung cấp chính xác, đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế, bao gồm cả thông tin về giá trị đầu tư; số hiệu và nội dung giao dịch của tài khoản được mở tại ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng khác; giải thích việc tính thuế, khai thuế, nộp thuế theo yêu cầu của cơ quan quản lý thuế.

- Chấp hành quyết định, thông báo, yêu cầu của cơ quan quản lý thuế, công chức quản lý thuế theo quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật trong trường hợp người đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền thay mặt người nộp thuế thực hiện thủ tục về thuế sai quy định.

- Người nộp thuế thực hiện hoạt động kinh doanh tại địa bàn có cơ sở hạ tầng về công nghệ thông tin phải thực hiện kê khai, nộp thuế, giao dịch

---

[237] Luật Quản lý thuế năm 2019, Điều 17

với cơ quan quản lý thuế thông qua phương tiện điện tử theo quy định của pháp luật.Căn cứ tình hình thực tế và điều kiện trang bị công nghệ thông tin, Chính phủ quy định chi tiết việc người nộp thuế không phải nộp các chứng từ trong hồ sơ khai, nộp thuế, hồ sơ hoàn thuế và các hồ sơ thuế khác mà cơ quan quản lý nhà nước đã có.

- Xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật bảo đảm việc thực hiện giao dịch điện tử với cơ quan quản lý thuế, áp dụng kết nối thông tin liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ thuế với cơ quan quản lý thuế.

- Người nộp thuế có phát sinh giao dịch liên kết có nghĩa vụ lập, lưu trữ, kê khai, cung cấp hồ sơ thông tin về người nộp thuế và các bên liên kết của người nộp thuế bao gồm cả thông tin về các bên liên kết cư trú tại các quốc gia, vùng lãnh thổ ngoài Việt Nam theo quy định của Chính phủ.

Cơ quan quản lý thuế bao gồm cơ quan thuế và cơ quan hải quan. Cơ quan thuế bao gồm Tổng cục Thuế, Cục Thuế, Chi cục Thuế, Chi cục Thuế khu vực. Cơ quan hải quan bao gồm Tổng cục Hải quan, Cục Hải quan, Cục Kiểm tra sau thông quan, Chi cục Hải quan.

Để thực hiện chức năng quản lý thuế, pháp luật quy định nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế bao gồm[238]:

- Tổ chức thực hiện quản lý thu thuế và các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thuế và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn pháp luật về thuế; công khai các thủ tục về thuế tại trụ sở, trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý thuế và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Giải thích, cung cấp thông tin liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế cho người nộp thuế; cơ quan thuế có trách nhiệm công khai mức thuế phải nộp của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên địa bàn xã, phường, thị trấn; Xác nhận việc thực hiện nghĩa vụ thuế của người nộp thuế khi có đề nghị theo quy định của pháp luật.

- Bảo mật thông tin của người nộp thuế, trừ các thông tin cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền hoặc thông tin được công bố công khai theo quy định của pháp luật.

---

[238] Luật Quản lý thuế năm 2019, Điều 18

- Thực hiện việc miễn thuế; giảm thuế; xóa nợ tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt; miễn tiền chậm nộp, tiền phạt; không tính tiền chậm nộp; gia hạn nộp thuế; nộp dần tiền thuế nợ; khoanh tiền thuế nợ, không thu thuế; xử lý tiền thuế, tiền chậm nộp, tiền phạt nộp thừa; hoàn thuế theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Giải quyết khiếu nại, tố cáo liên quan đến việc thực hiện pháp luật về thuế theo thẩm quyền; Giao biên bản, kết luận, quyết định xử lý về thuế sau kiểm tra thuế, thanh tra thuế cho người nộp thuế và giải thích khi có yêu cầu.

- Bồi thường thiệt hại cho người nộp thuế theo quy định của pháp luật về trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.

- Giám định để xác định số tiền thuế phải nộp của người nộp thuế theo trưng cầu, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Xây dựng, tổ chức hệ thống thông tin điện tử và ứng dụng công nghệ thông tin để thực hiện giao dịch điện tử trong lĩnh vực thuế.

Để thực hiện những nhiệm vụ trên, pháp luật quy định quyền hạn của cơ quan quản lý thuế như sau:[239]

- Yêu cầu người nộp thuế cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế, bao gồm cả thông tin về giá trị đầu tư; số hiệu, nội dung giao dịch của các tài khoản được mở tại ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng khác và giải thích việc tính thuế, khai thuế, nộp thuế.

- Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thuế và phối hợp với cơ quan quản lý thuế để thực hiện pháp luật về thuế; Ấn định thuế.

- Kiểm tra thuế, thanh tra thuế theo quy định của pháp luật; Xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế theo thẩm quyền; công khai trên phương tiện thông tin đại chúng các trường hợp vi phạm pháp luật về thuế.

- Cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế; Áp dụng biện pháp ngăn chặn và bảo đảm việc xử phạt vi phạm hành chính về quản lý thuế theo quy định của pháp luật.

- Ủy nhiệm cho cơ quan, tổ chức, cá nhân thu một số loại thuế theo quy định của Chính phủ.

---

[239] Luật Quản lý thuế, Điều 19

- Cơ quan thuế áp dụng cơ chế thỏa thuận trước về phương pháp xác định giá tính thuế với người nộp thuế, với cơ quan thuế nước ngoài, vùng lãnh thổ mà Việt Nam đã ký hiệp định tránh đánh thuế hai lần và ngăn ngừa việc trốn lậu thuế đối với thuế thu nhập.

- Mua thông tin, tài liệu, dữ liệu của các đơn vị cung cấp trong nước và ngoài nước để phục vụ công tác quản lý thuế; chi trả chi phí ủy nhiệm thu thuế từ tiền thuế thu được hoặc từ nguồn kinh phí của cơ quan quản lý thuế theo quy định của Chính phủ.

1.7.3. Quy định cơ bản về thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) ở Việt Nam hiện được điều chỉnh bởi Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024(có hiệu lực từ ngày 01/7/2025) cùng các văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành. Theo đó, thuế giá trị gia tăng là thuế tính trên giá trị tăng thêm của hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong quá trình từ sản xuất, lưu thông đến tiêu dùng.

1.7.3.1. Đối tượng chịu thuế GTGT

Tất cả hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam đều là đối tượng chịu thuế GTGT, trừ các đối tượng không thuộc diện chịu thuế. Những hàng hóa, dịch vụ không thuộc diện chịu thuế bao gồm[240]:

- Sản phẩm cây trồng, rừng trồng, chăn nuôi, thủy sản nuôi trồng, đánh bắt chưa chế biến thành các sản phẩm khác hoặc chỉ qua sơ chế thông thường của tổ chức, cá nhân tự sản xuất, đánh bắt bán ra và ở khâu nhập khẩu.

- Sản phẩm giống vật nuôi theo quy định của pháp luật về chăn nuôi, vật liệu nhân giống cây trồng theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

- Thức ăn chăn nuôi theo quy định của pháp luật về chăn nuôi; thức ăn thủy sản theo quy định của pháp luật về thủy sản.

- Sản phẩm muối được sản xuất từ nước biển, muối mỏ tự nhiên, muối tinh, muối i-ốt mà thành phần chính là Na-tri-clo-rua (NaCl).

- Nhà ở thuộc tài sản công do Nhà nước bán cho người đang thuê.

- Tưới, tiêu nước; cày, bừa đất; nạo vét kênh, mương nội đồng phục vụ sản xuất nông nghiệp; dịch vụ thu hoạch sản phẩm nông nghiệp.

---

[240] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 5

- Chuyển quyền sử dụng đất.

- Bảo hiểm nhân thọ, bảo hiểm sức khỏe, bảo hiểm người học, các dịch vụ bảo hiểm khác liên quan đến con người; bảo hiểm vật nuôi, bảo hiểm cây trồng, các dịch vụ bảo hiểm nông nghiệp khác; bảo hiểm tàu, thuyền, trang thiết bị và các dụng cụ cần thiết khác phục vụ trực tiếp đánh bắt thủy sản; tái bảo hiểm; bảo hiểm các công trình, thiết bị dầu khí, tàu chứa dầu mang quốc tịch nước ngoài do nhà thầu dầu khí hoặc nhà thầu phụ nước ngoài thuê để hoạt động tại vùng biển Việt Nam, vùng biển chồng lấn mà Việt Nam và các quốc gia có bờ biển tiếp liền hay đối diện đã thỏa thuận đặt dưới chế độ khai thác chung.

- Các dịch vụ tài chính, ngân hàng, kinh doanh chứng khoán, thương mại sau đây:

(i) Dịch vụ cấp tín dụng theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng và các khoản phí được nêu cụ thể tại Hợp đồng vay vốn của Chính phủ Việt Nam với Bên cho vay nước ngoài;

(ii) Dịch vụ cho vay của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng;

(iii) Kinh doanh chứng khoán bao gồm môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, bảo lãnh phát hành chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư chứng khoán theo quy định của pháp luật về chứng khoán;

(iv) Chuyển nhượng vốn bao gồm chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số vốn đã đầu tư vào tổ chức kinh tế khác (không phân biệt có thành lập hay không thành lập pháp nhân mới), chuyển nhượng chứng khoán, chuyển nhượng quyền góp vốn và các hình thức chuyển nhượng vốn khác theo quy định của pháp luật, kể cả trường hợp bán doanh nghiệp cho doanh nghiệp khác để sản xuất, kinh doanh và doanh nghiệp mua kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp bán theo quy định của pháp luật. Chuyển nhượng vốn quy định tại điểm này không bao gồm chuyển nhượng dự án đầu tư, bán tài sản;

(v) Bán nợ bao gồm bán khoản phải trả và khoản phải thu;

(vi)Kinh doanh ngoại tệ;

(vii) Sản phẩm phái sinh theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng, pháp luật về chứng khoán và pháp luật về thương mại, bao gồm:

hoán đổi lãi suất; hợp đồng kỳ hạn; hợp đồng tương lai; hợp đồng quyền chọn mua, chọn bán và sản phẩm phái sinh khác;

(viii) Bán tài sản bảo đảm của khoản nợ của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập có chức năng mua, bán nợ để xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng Việt Nam;

- Các dịch vụ y tế, dịch vụ thú y sau đây:

(i) Dịch vụ y tế bao gồm: dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh, phòng bệnh cho người, dịch vụ sinh đẻ có kế hoạch, dịch vụ điều dưỡng sức khoẻ, phục hồi chức năng cho người bệnh; dịch vụ chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật; vận chuyển người bệnh, dịch vụ cho thuê phòng bệnh, giường bệnh của các cơ sở y tế; xét nghiệm, chiếu, chụp; máu và chế phẩm máu dùng cho người bệnh.Dịch vụ chăm sóc người cao tuổi, người khuyết tật bao gồm cả chăm sóc về y tế, dinh dưỡng và tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, giải trí, vật lý trị liệu, phục hồi chức năng cho người cao tuổi, người khuyết tật.Trường hợp trong gói dịch vụ chữa bệnh theo quy định của Bộ Y tế bao gồm cả sử dụng thuốc chữa bệnh thì khoản thu từ tiền thuốc chữa bệnh nằm trong gói dịch vụ chữa bệnh cũng thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng;

(ii) Dịch vụ thú y bao gồm: dịch vụ khám bệnh, chữa bệnh, phòng bệnh cho vật nuôi.

- Dịch vụ tang lễ.

- Hoạt động duy tu, sửa chữa, xây dựng bằng nguồn vốn đóng góp của nhân dân, vốn viện trợ nhân đạo (chiếm từ 50% tổng số vốn sử dụng cho công trình trở lên) đối với các di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, các công trình văn hóa, nghệ thuật, công trình phục vụ công cộng, cơ sở hạ tầng và nhà ở cho đối tượng chính sách xã hội.

- Hoạt động dạy học, dạy nghề theo quy định của pháp luật về giáo dục, giáo dục nghề nghiệp.

- Phát sóng truyền thanh, truyền hình bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước.

- Xuất bản, nhập khẩu, phát hành báo, tạp chí, bản tin, đặc san, sách chính trị, sách giáo khoa, giáo trình, sách văn bản pháp luật, sách khoa học - kỹ thuật, sách phục vụ thông tin đối ngoại, sách in bằng chữ dân tộc thiểu số

và tranh, ảnh, áp phích tuyên truyền cổ động, kể cả dưới dạng băng hoặc đĩa ghi tiếng, ghi hình, dữ liệu điện tử; tiền, in tiền.

- Vận chuyển hành khách công cộng bằng xe buýt, tàu điện, phương tiện thủy nội địa.

- Máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để sử dụng trực tiếp cho hoạt động nghiên cứu khoa học, phát triển công nghệ; máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, phương tiện vận tải chuyên dùng và vật tư thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để tiến hành hoạt động tìm kiếm thăm dò, phát triển mỏ dầu khí; máy bay, trực thăng, tàu lượn, giàn khoan, tàu thuyền thuộc loại trong nước chưa sản xuất được cần nhập khẩu để tạo tài sản cố định của doanh nghiệp hoặc thuê của nước ngoài để sử dụng cho sản xuất, kinh doanh, cho thuê.

- Sản phẩm quốc phòng, an ninh theo danh mục do Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an ban hành; sản phẩm, dịch vụ nhập khẩu phục vụ công nghiệp quốc phòng, an ninh theo danh mục do Thủ tướng Chính phủ ban hành.

- Hàng hóa nhập khẩu trong trường hợp viện trợ nhân đạo, viện trợ không hoàn lại. Hàng hóa, dịch vụ bán cho tổ chức, cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế để viện trợ nhân đạo, viện trợ không hoàn lại cho Việt Nam.

- Hàng hóa chuyển khẩu, quá cảnh qua lãnh thổ Việt Nam; hàng tạm nhập khẩu, tái xuất khẩu; hàng tạm xuất khẩu, tái nhập khẩu; nguyên liệu nhập khẩu để sản xuất, gia công hàng hóa xuất khẩu theo hợp đồng sản xuất, gia công xuất khẩu ký kết với bên nước ngoài; hàng hóa, dịch vụ được mua bán giữa nước ngoài với các khu phi thuế quan và giữa các khu phi thuế quan với nhau; Hàng hóa nhập khẩu từ nước ngoài của công ty cho thuê tài chính được vận chuyển thẳng vào khu phi thuế quan để cho doanh nghiệp trong khu phi thuế quan thuê tài chính.

- Chuyển giao công nghệ theo quy định của Luật Chuyển giao công nghệ; chuyển nhượng quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ; sản phẩm phần mềm và dịch vụ phần mềm theo quy định của pháp luật.

- Vàng dạng thỏi, miếng chưa được chế tác thành sản phẩm mỹ nghệ, đồ trang sức hay sản phẩm khác ở khâu nhập khẩu.

- Sản phẩm xuất khẩu là tài nguyên, khoáng sản khai thác chưa chế biến thành sản phẩm khác và sản phẩm xuất khẩu là tài nguyên, khoáng sản khai thác đã chế biến thành sản phẩm khác theo Danh mục do Chính phủ quy định phù hợp với định hướng của nhà nước về không khuyến khích xuất khẩu, hạn chế xuất khẩu các tài nguyên, khoáng sản thô.

- Sản phẩm nhân tạo dùng để thay thế cho bộ phận cơ thể của người bệnh, bao gồm cả sản phẩm là bộ phận cấy ghép lâu dài trong cơ thể người; nạng, xe lăn và dụng cụ chuyên dùng khác cho người khuyết tật.

- Hàng hóa, dịch vụ của hộ, cá nhân sản xuất, kinh doanh có mức doanh thu hằng năm từ 200 triệu đồng trở xuống; tài sản của tổ chức, cá nhân không kinh doanh, không phải là người nộp thuế giá trị gia tăng bán ra; hàng dự trữ quốc gia do cơ quan dự trữ quốc gia bán ra; các khoản thu phí, lệ phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

- Hàng hóa nhập khẩu trong trường hợp sau đây:

(i) Quà tặng cho cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân trong định mức miễn thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;

(ii) Quà biếu, quà tặng trong định mức miễn thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu của tổ chức, cá nhân nước ngoài cho cá nhân Việt Nam; đồ dùng của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo tiêu chuẩn miễn trừ ngoại giao và tài sản di chuyển trong định mức miễn thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;

(iii) Hàng hoá trong tiêu chuẩn hành lý miễn thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;

(iv) Hàng hóa nhập khẩu ủng hộ, tài trợ cho phòng, chống, khắc phục hậu quả thảm họa, thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh theo quy định của Chính phủ;

(v) Hàng hóa mua bán, trao đổi qua biên giới để phục vụ cho sản xuất, tiêu dùng của cư dân biên giới thuộc Danh mục hàng hóa mua bán, trao đổi của cư dân biên giới theo quy định của pháp luật và trong định mức miễn thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu;

(vi) Di vật, cổ vật, bảo vật quốc gia theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhập khẩu.

1.7.3.2. Chủ thể nộp thuế

Người nộp thuế GTGT là tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế GTGT (sau đây gọi là cơ sở kinh doanh) và tổ chức, cá nhân nhập khẩu hàng hóa chịu thuế GTGT (sau đây gọi là người nhập khẩu) bao gồm các chủ thể sau đây[242]:

- Tổ chức, hộ, cá nhân sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ chịu thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi là cơ sở kinh doanh).

- Tổ chức, cá nhân nhập khẩu hàng hóa chịu thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi là người nhập khẩu).

- Tổ chức, cá nhân sản xuất, kinh doanh tại Việt Nam mua dịch vụ (kể cả trường hợp mua dịch vụ gắn với hàng hóa) của tổ chức nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân ở nước ngoài là đối tượng không cư trú tại Việt Nam, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều này; tổ chức sản xuất, kinh doanh tại Việt Nam mua hàng hóa, dịch vụ để tiến hành hoạt động tìm kiếm thăm dò, phát triển mỏ dầu khí và khai thác dầu khí của tổ chức nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân ở nước ngoài là đối tượng không cư trú tại Việt Nam.

- Nhà cung cấp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam có hoạt động kinh doanh thương mại điện tử, kinh doanh dựa trên nền tảng số với tổ chức, cá nhân tại Việt Nam (sau đây gọi là nhà cung cấp nước ngoài); tổ chức là nhà quản lý nền tảng số nước ngoài thực hiện khấu trừ, nộp thay nghĩa vụ thuế phải nộp của nhà cung cấp nước ngoài; tổ chức kinh doanh tại Việt Nam áp dụng phương pháp tính thuế giá trị gia tăng là phương pháp khấu trừ thuế mua dịch vụ của nhà cung cấp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam thông qua kênh thương mại điện tử hoặc các nền tảng số thực hiện khấu trừ, nộp thay nghĩa vụ thuế phải nộp của nhà cung cấp nước ngoài.

- Tổ chức là nhà quản lý sàn giao dịch thương mại điện tử, nhà quản lý nền tảng số có chức năng thanh toán thực hiện khấu trừ, nộp thuế thay, kê

---

[242] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 4

khai số thuế đã khấu trừ cho hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên sàn thương mại điện tử, nền tảng số.

1.7.3.3. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế GTGT bao gồm giá tính thuế và thuế suất.

Về nguyên tắc, giá tính thuế đối với hàng hoá, dịch vụ do cơ sở sản xuất, kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế GTGT. Tuy nhiên, trong một số trường hợp đặc biệt, Luật Thuế giá trị gia tăng đã quy định cụ thể[243]. Ví dụ:

- Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa, dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa chịu thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng; đối với hàng hóa chịu thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường là giá bán đã có thuế tiêu thụ đặc biệt và thuế bảo vệ môi trường nhưng chưa có thuế giá trị gia tăng;

- Đối với hàng hóa nhập khẩu là trị giá tính thuế nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu cộng với thuế nhập khẩu cộng với các khoản thuế là thuế nhập khẩu bổ sung theo quy định của pháp luật (nếu có), cộng với thuế tiêu thụ đặc biệt (nếu có) và cộng với thuế bảo vệ môi trường (nếu có);

- Đối với hàng hóa, dịch vụ dùng để trao đổi, tiêu dùng nội bộ, biếu, tặng, cho là giá tính thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ cùng loại hoặc tương đương tại thời điểm phát sinh các hoạt động này.

- Đối với hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại theo quy định của pháp luật về thương mại, giá tính thuế được xác định bằng không (0);

- Đối với hoạt động cho thuê tài sản là số tiền cho thuê chưa có thuế giá trị gia tăng.Trường hợp cho thuê theo hình thức trả tiền thuê từng kỳ hoặc trả trước tiền thuê cho thời hạn thuê thì giá tính thuế là số tiền cho thuê trả từng kỳ hoặc trả trước cho thời hạn thuê chưa có thuế giá trị gia tăng;

- Đối với hàng hóa bán theo phương thức trả góp, trả chậm là giá tính theo giá bán trả một lần chưa có thuế giá trị gia tăng của hàng hóa đó, không bao gồm khoản lãi trả góp, lãi trả chậm;

---

[243] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 7 khoản 1

- Đối với hàng hóa, dịch vụ được sử dụng hóa đơn thanh toán ghi giá thanh toán là giá đã có thuế giá trị gia tăng thì giá tính thuế được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá chưa có thuế giá trị gia tăng} = \frac{\text{Giá thanh toán}}{1 + \text{thuế suất}(\%)}$$

- Một số trường hợp khác.

Giá tính thuế đối với hàng hóa, dịch vụ bao gồm cả khoản phụ thu và phí thu thêm mà cơ sở kinh doanh được hưởng.

Thuế suất thuế GTGT bao gồm ba mức là 0%, 5% và 10%, tùy thuộc mức độ khuyến khích sản xuất và tiêu dùng theo chính sách kinh tế của nhà nước hiện nay[244].

Mức thuế suất 0% áp dụng cho các đối tượng chịu thuế sau đây:

- Hàng hóa xuất khẩu bao gồm: hàng hóa từ Việt Nam bán cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài và được tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; hàng hóa từ nội địa Việt Nam bán cho tổ chức trong khu phi thuế quan và được tiêu dùng trong khu phi thuế quan phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất xuất khẩu; hàng hóa đã bán tại khu vực cách ly cho cá nhân (người nước ngoài hoặc người Việt Nam) đã làm thủ tục xuất cảnh; hàng hóa đã bán tại cửa hàng miễn thuế;

- Dịch vụ xuất khẩu bao gồm: dịch vụ cung cấp trực tiếp cho tổ chức, cá nhân ở nước ngoài và được tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; dịch vụ cung cấp trực tiếp cho tổ chức ở trong khu phi thuế quan và được tiêu dùng trong khu phi thuế quan phục vụ trực tiếp cho hoạt động sản xuất xuất khẩu;

- Hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu khác bao gồm: vận tải quốc tế; dịch vụ cho thuê phương tiện vận tải được sử dụng ngoài phạm vi lãnh thổ Việt Nam; dịch vụ của ngành hàng không, hàng hải cung cấp trực tiếp hoặc thông qua đại lý cho vận tải quốc tế; hoạt động xây dựng, lắp đặt công trình ở nước ngoài hoặc ở trong khu phi thuế quan; sản phẩm nội dung thông tin số cung cấp cho bên nước ngoài và có hồ sơ, tài liệu chứng minh tiêu dùng ở ngoài Việt Nam theo quy định của Chính phủ; phụ tùng, vật tư thay thế để

---

[244] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 9

sửa chữa, bảo dưỡng phương tiện, máy móc, thiết bị cho bên nước ngoài và tiêu dùng ở ngoài Việt Nam; hàng hóa gia công chuyển tiếp để xuất khẩu theo quy định của pháp luật; hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng khi xuất khẩu, trừ các trường hợp không áp dụng mức thuế suất 0% quy định tại điểm d khoản này;

Các trường hợp không áp dụng thuế suất 0% bao gồm: chuyển giao công nghệ, chuyển nhượng quyền sở hữu trí tuệ ra nước ngoài; dịch vụ tái bảo hiểm ra nước ngoài; dịch vụ cấp tín dụng; chuyển nhượng vốn; sản phẩm phái sinh; dịch vụ bưu chính, viễn thông; sản phẩm xuất khẩu quy định tại khoản 23 Điều 5 của Luật này; thuốc lá, rượu, bia nhập khẩu sau đó xuất khẩu; xăng, dầu mua tại nội địa bán cho cơ sở kinh doanh trong khu phi thuế quan; xe ô tô bán cho tổ chức, cá nhân trong khu phi thuế quan.

Mức thuế suất 5% áp dụng đối với đối tượng chịu thuế sau đây: Nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt không bao gồm các loại nước uống đóng chai, đóng bình và các loại nước giải khát khác;Phân bón, quặng để sản xuất phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và chất kích thích tăng trưởng vật nuôi theo quy định của pháp luật;Dịch vụ đào đắp, nạo vét kênh, mương, ao hồ phục vụ sản xuất nông nghiệp; nuôi trồng, chăm sóc, phòng trừ sâu bệnh cho cây trồng; sơ chế, bảo quản sản phẩm nông nghiệp;Sản phẩm cây trồng, rừng trồng (trừ gỗ, măng), chăn nuôi, thuỷ sản nuôi trồng, đánh bắt chưa chế biến thành các sản phẩm khác hoặc chỉ qua sơ chế thông thường, trừ sản phẩm quy định tại khoản 1 Điều 5 của Luật Thuế Giá trị gia tăng;Mủ cao su dạng mủ cờ rếp, mủ tờ, mủ bún, mủ cốm; lưới, dây giềng và sợi để đan lưới đánh cá; Sản phẩm bằng đay, cói, tre, nứa, lá, rơm, vỏ dừa, sọ dừa, bèo tây và các sản phẩm thủ công khác sản xuất bằng nguyên liệu tận dụng từ nông nghiệp; xơ bông đã qua chải thô, chải kỹ; giấy in báo;Tàu khai thác thủy sản tại vùng biển; máy móc, thiết bị chuyên dùng phục vụ cho sản xuất nông nghiệp theo quy định của Chính phủ; Thiết bị y tế theo quy định của pháp luật về quản lý thiết bị y tế; thuốc phòng bệnh, chữa bệnh; dược chất, dược liệu là nguyên liệu sản xuất thuốc chữa bệnh, thuốc phòng bệnh;Thiết bị dùng để giảng dạy và học tập bao gồm: các loại mô hình, hình vẽ, bảng, phấn, thước, com-pa; Hoạt động nghệ thuật biểu diễn truyền thống, dân gian; Đồ chơi cho trẻ em; sách các loại, trừ sách quy định tại khoản 15 Điều 5 của Luật Thuế Giá trị gia tăng;Dịch vụ khoa học, công nghệ theo quy định

của Luật Khoa học và công nghệ; Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

Mức thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hoá, dịch vụ còn lại trên thị trường,bao gồm cả dịch vụ được các nhà cung cấp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam cung cấp cho tổ chức, cá nhân tại Việt Nam qua kênh thương mại điện tử và các nền tảng số.

1.7.3.4.Quy định về phương pháp tính thuế

Về cơ bản, các chủ thể nộp thuế GTGT được chia thành hai nhóm chính. Nhóm thứ nhất là các chủ thể có cơ cấu tổ chức kinh doanh chặt chẽ, có hệ thống kế toán và sổ sách chứng từ đạt tiêu chuẩn do pháp luật quy định và hoạt động kinh doanh thường xuyên với mức độ doanh thu tương đối lớn. Nhóm thứ hai là các chủ thể các cá nhân, không có cơ cấu tổ chức kinh doanh chặt chẽ hoặc có những doanh thu phát sinh thuế GTGT không lớn. Căn cứ vào cách phân loại này, Luật Thuế giá trị gia tăng hiện hành đã quy định hai phương pháp tính thuế là phương pháp khấu trừ thuế và phương pháp tính trực tiếp[246].

Phương pháp khấu trừ thuế áp dụng đối với cơ sở kinh doanh thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật về kế toán, hoá đơn, chứng từ và đăng ký nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế.[247]

Số thuế GTGT phải nộp = Số thuế GTGT đầu ra - Số thuế GTGT đầu vào được khấu trừ

Trong đó:

- Số thuế giá trị gia tăng đầu ra bằng tổng số thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ bán ra ghi trên hóa đơn giá trị gia tăng.

- Thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ bán ra ghi trên hóa đơn giá trị gia tăng bằng giá tính thuế của hàng hóa, dịch vụ chịu thuế bán ra nhân với thuế suất thuế giá trị gia tăng của hàng hóa, dịch vụ đó.Trường hợp sử dụng hóa đơn ghi giá thanh toán là giá đã có thuế giá trị gia tăng thì thuế

---

[246] Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2024, Điều 10
[247] Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2024, Điều 11

giá trị gia tăng đầu ra được xác định bằng giá thanh toán trừ giá tính thuế giá trị gia tăng xác định theo quy định.

- Số thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ bằng tổng số thuế giá trị gia tăng ghi trên hóa đơn giá trị gia tăng mua hàng hóa, dịch vụ, chứng từ nộp thuế giá trị gia tăng của hàng hóa nhập khẩu hoặc chứng từ nộp thuế đối với trường hợp mua dịch vụ quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 4 và đáp ứng điều kiện quy định tại Điều 14 của Luật Thuế giá trị gia tăng.

Phương pháp khấu trừ thuế áp dụng đối với cơ sở kinh doanh thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hoá đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật về kế toán, hoá đơn, chứng từ bao gồm:

- Cơ sở kinh doanh có doanh thu hằng năm từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ từ 01 tỷ đồng trở lên, trừ hộ, cá nhân sản xuất, kinh doanh;

- Cơ sở kinh doanh tự nguyện áp dụng phương pháp khấu trừ thuế, trừ hộ, cá nhân sản xuất, kinh doanh;

- Tổ chức, cá nhân nước ngoài cung cấp hàng hóa, dịch vụ để tiến hành hoạt động tìm kiếm thăm dò, phát triển mỏ dầu khí và khai thác dầu khí nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế do bên Việt Nam kê khai, khấu trừ, nộp thay.

Để đảm bảo việc khấu trừ là chính xác và phòng, chống gian lận thuế GTGT thông qua việc kê khai tăng thuế GTGT ở đầu vào hoặc giảm thuế GTGT ở đầu ra, Luật Thuế giá trị gia tăng đã quy định các điều kiện để được khấu trừ như sau[248]:

- Có hóa đơn giá trị gia tăng mua hàng hóa, dịch vụ hoặc chứng từ nộp thuế giá trị gia tăng ở khâu nhập khẩu hoặc chứng từ nộp thuế giá trị gia tăng thay cho phía nước ngoài theo quy định.

- Có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt đối với hàng hóa, dịch vụ mua vào, trừ một số trường hợp đặc thù theo quy định của Chính phủ;

Đối với hàng hóa, dịch vụ xuất khẩu, ngoài các điều kiện nêu trên còn phải có thêm các điều kiện sau:

- Có hợp đồng ký kết với bên nước ngoài về việc bán, gia công hàng hóa, cung cấp dịch vụ; hóa đơn bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ;

---

[248] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 14 khoản 2

- Có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt;

- Có tờ khai hải quan đối với hàng hóa xuất khẩu; phiếu đóng gói, vận đơn, chứng từ bảo hiểm hàng hóa (nếu có). Chính phủ quy định về điều kiện khấu trừ đối với trường hợp xuất khẩu hàng hóa qua sàn thương mại điện tử ở nước ngoài và một số trường hợp đặc thù khác.

Phương pháp tính trực tiếp trên GTGT là phương pháp tính thuế không dựa trên phát sinh thuế giá trị gia tăng ở đầu vào và được áp dụng cho các chủ thể kinh doanh không nộp thuế GTGT bằng phương pháp khấu trừ.

Đối với hàng hóa và dịch vụ liên quan đến vàng, bạc, đá quý:

+ Số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng bằng giá trị gia tăng nhân với thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động mua, bán, chế tác vàng, bạc, đá quý.

+ Giá trị gia tăng của hoạt động mua, bán, chế tác vàng, bạc, đá quý được xác định bằng giá thanh toán của vàng, bạc, đá quý bán ra trừ giá thanh toán của vàng, bạc, đá quý mua vào tương ứng.

+ Trường hợp cơ sở kinh doanh có hoạt động mua, bán, chế tác vàng, bạc, đá quý thì cơ sở kinh doanh phải hạch toán riêng hoạt động này để nộp thuế theo phương pháp tính trực tiếp trên giá trị gia tăng.

Đối với các loại hàng hóa, dịch vụ khác:

+ Số thuế giá trị gia tăng phải nộp theo phương pháp tính trực tiếp theo doanh thu bằng tỷ lệ % nhân với doanh thu áp dụng như sau:

+ Đối tượng áp dụng phương pháp tính trực tiếp theo doanh thu bao gồm: (i) Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã có doanh thu hằng năm dưới mức ngưỡng doanh thu 01 tỷ đồng, trừ trường hợp tự nguyện áp dụng phương pháp khấu trừ thuế; (ii) Hộ, cá nhân sản xuất, kinh doanh, trừ trường hợp bắt buộc phải thực hiện theo hình thức khoán thuế; (iii) Tổ chức nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam, cá nhân ở nước ngoài là đối tượng không cư trú tại Việt Nam có doanh thu phát sinh tại Việt Nam chưa thực hiện đầy đủ chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ, không bao gồm các nhà cung cấp nước ngoài được tổ chức, cá nhân Việt Nam kê khai và nộp thuế thay theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Luật Thuế giá trị gia tăng; (iv) Tổ chức khác, trừ trường hợp nộp thuế theo phương pháp khấu trừ thuế;

+ Tỷ lệ % để tính thuế giá trị gia tăng được quy định như sau: Đối với phân phối, cung cấp hàng hóa là 1%; Đối với dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu là 5%; Đối với sản xuất, vận tải, dịch vụ có gắn với hàng hóa, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu là 3%; Đối với các hoạt động kinh doanh khác là 2%.

+ Doanh thu để tính thuế giá trị gia tăng là tổng số tiền bán hàng hóa, dịch vụ ghi trên hóa đơn bán hàng, bao gồm các khoản phụ thu và phí thu thêm mà cơ sở kinh doanh được hưởng.

Chủ thể kinh doanh áp dụng phương pháp tính thuế khấu trừ được sử dụng hóa đơn giá trị gia tăng, chủ thể áp dụng phương pháp tính trực tiếp trên GTGT thì sử dụng hóa đơn bán hàng[249].

1.7.3.5. Những hành vi bị nghiêm cấm:

Để đảm bảo phòng, chống gian lận trong quản lý thuế GTGT, pháp luật quy định các hành vi sau đây bị nghiêm cấm trong khấu trừ, hoàn thuế:[250]

- Mua, cho, bán, tổ chức quảng cáo, môi giới mua, bán hóa đơn.

- Tạo lập giao dịch mua, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ không có thật hoặc giao dịch không đúng quy định của pháp luật.

- Lập hóa đơn bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ trong thời gian tạm ngừng hoạt động kinh doanh, trừ trường hợp lập hóa đơn giao cho khách hàng để thực hiện các hợp đồng đã ký trước ngày thông báo tạm ngừng kinh doanh.

- Sử dụng hóa đơn, chứng từ không hợp pháp, sử dụng không hợp pháp hóa đơn, chứng từ theo quy định của Chính phủ.

- Không chuyển dữ liệu hóa đơn điện tử về cơ quan thuế theo quy định.

- Làm sai lệch, sử dụng sai mục đích, truy cập trái phép, phá hủy hệ thống thông tin về hóa đơn, chứng từ.

- Đưa, nhận, môi giới hối lộ hoặc thực hiện các hành vi khác liên quan đến hóa đơn, chứng từ để được khấu trừ thuế, hoàn thuế, chiếm đoạt tiền thuế, trốn thuế giá trị gia tăng.

---

[249] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 16
[250] Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024, Điều 13

- Thông đồng, bao che; móc nối giữa công chức quản lý thuế, cơ quan quản lý thuế và cơ sở kinh doanh, người nhập khẩu, giữa các cơ sở kinh doanh, người nhập khẩu trong việc sử dụng hóa đơn, chứng từ không hợp pháp, sử dụng không hợp pháp hóa đơn, chứng từ để được khấu trừ thuế, hoàn thuế, chiếm đoạt tiền thuế, trốn thuế giá trị gia tăng.

1.7.4. Quy định cơ bản về thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp là loại thuế trực thu mà đối tượng chịu thuế là thu nhập của doanh nghiệp, tổ chức có hoạt động sản xuất kinh doanh.Ở Việt Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được điều chỉnh bởi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013 và một số luật khác[251] (*sau đây gọi tắt là Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung)*).

1.7.4.1. Đối tượng chịu thuế

Thu nhập chịu thuế bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và thu nhập khác[252].

Thu nhập từ kinh doanh là các khoản thu nhập có được từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Thu nhập khác bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn; thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản; thu nhập từ quyền sử dụng tài sản, quyền sở hữu tài sản, kể cả thu nhập từ quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật; thu nhập từ chuyển nhượng, cho thuê, thanh lý tài sản, trong đó có các loại giấy tờ có giá; thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay vốn, bán ngoại tệ; khoản thu từ nợ khó đòi đã xoá nay đòi được; khoản thu từ nợ phải trả không xác định được chủ; khoản thu nhập từ kinh doanh của những năm trước bị bỏ sót và các khoản thu nhập khác.

---

[251] Bao gồm các luật: Luật số 71/2014/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015; Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2021; Luật Dầu khí số 12/2022/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2023; Luật Khám bệnh, chữa bệnh số 15/2023/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2024.

[252] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 3

Trong các khoản thu nhập chịu thuế nêu trên, có một số khoản thu nhập được miễn thuế, cụ thể[253]:

- Thu nhập từ trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng, chế biến nông sản, thủy sản, sản xuất muối của hợp tác xã; thu nhập của hợp tác xã hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp, diêm nghiệp ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn hoặc ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thu nhập của doanh nghiệp từ trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng, chế biến nông sản, thủy sản ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; thu nhập từ hoạt động đánh bắt hải sản.

- Thu nhập từ việc thực hiện dịch vụ kỹ thuật trực tiếp phục vụ nông nghiệp.

- Thu nhập từ việc thực hiện hợp đồng nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ, sản phẩm đang trong thời kỳ sản xuất thử nghiệm, sản phẩm làm ra từ công nghệ mới lần đầu áp dụng tại Việt Nam.

- Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ của doanh nghiệp có từ 30% số lao động bình quân trong năm trở lên là người khuyết tật, người sau cai nghiện, người nhiễm vi rút gây ra hội chứng suy giảm miễn dịch mắc phải ở người (HIV/AIDS) và có số lao động bình quân trong năm từ hai mươi người trở lên, không bao gồm doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tài chính, kinh doanh bất động sản.

- Thu nhập từ hoạt động dạy nghề dành riêng cho người dân tộc thiểu số, người tàn tật, trẻ em có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, đối tượng tệ nạn xã hội.

- Thu nhập được chia từ hoạt động góp vốn, liên doanh, liên kết với doanh nghiệp trong nước, sau khi đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật này.

- Khoản tài trợ nhận được để sử dụng cho hoạt động giáo dục, nghiên cứu khoa học, văn hóa, nghệ thuật, từ thiện, nhân đạo và hoạt động xã hội khác tại Việt Nam.

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng chỉ giảm phát thải (CERs) của doanh nghiệp được cấp chứng chỉ giảm phát thải.

---

[253] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 4

- Thu nhập từ thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao của Ngân hàng Phát triển Việt Nam trong hoạt động tín dụng đầu tư phát triển, tín dụng xuất khẩu; thu nhập từ hoạt động tín dụng cho người nghèo và các đối tượng chính sách khác của Ngân hàng Chính sách xã hội; thu nhập của các quỹ tài chính nhà nước và quỹ khác của Nhà nước hoạt động không vì mục tiêu lợi nhuận theo quy định của pháp luật; thu nhập của tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập để xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng Việt Nam.

- Phần thu nhập không chia của cơ sở khám bệnh, chữa bệnh để lại để đầu tư phát triển cơ sở khám bệnh, chữa bệnh đó; phần thu nhập không chia của cơ sở y tế thực hiện xã hội hóa nhưng không phải là cơ sở khám bệnh, chữa bệnh và phần thu nhập không chia của cơ sở thực hiện xã hội hóa trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, lĩnh vực xã hội hóa khác để lại để đầu tư phát triển cơ sở đó theo quy định của luật chuyên ngành về lĩnh vực giáo dục - đào tạo, y tế và lĩnh vực xã hội hóa khác; phần thu nhập hình thành tài sản không chia của hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của Luật Hợp tác xã.

- Thu nhập từ chuyển giao công nghệ thuộc lĩnh vực ưu tiên chuyển giao cho tổ chức, cá nhân ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

1.7.4.2. Chủ thể nộp thuế

Người nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ có thu nhập chịu thuế theo quy định của Luật này (sau đây gọi là doanh nghiệp), bao gồm[254]:

- Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật nước ngoài (sau đây gọi là doanh nghiệp nước ngoài) có cơ sở thường trú hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam.

- Tổ chức được thành lập theo Luật Hợp tác xã;

- Đơn vị sự nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- Tổ chức khác có hoạt động sản xuất, kinh doanh có thu nhập.

---

[254] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 2

Các doanh nghiệp nêu trên khi có thu nhập chịu thuế phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam nộp thuế đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại Việt Nam và thu nhập chịu thuế phát sinh ngoài Việt Nam;

- Doanh nghiệp nước ngoài có cơ sở thường trú tại Việt Nam nộp thuế đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại Việt Nam và thu nhập chịu thuế phát sinh ngoài Việt Nam liên quan đến hoạt động của cơ sở thường trú đó;

- Doanh nghiệp nước ngoài có cơ sở thường trú tại Việt Nam nộp thuế đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại Việt Nam mà khoản thu nhập này không liên quan đến hoạt động của cơ sở thường trú;

- Doanh nghiệp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam nộp thuế đối với thu nhập chịu thuế phát sinh tại Việt Nam.

Cơ sở thường trú của doanh nghiệp nước ngoài là cơ sở sản xuất, kinh doanh mà thông qua cơ sở này, doanh nghiệp nước ngoài tiến hành một phần hoặc toàn bộ hoạt động sản xuất, kinh doanh tại Việt Nam, bao gồm:

+ Chi nhánh, văn phòng điều hành, nhà máy, công xưởng, phương tiện vận tải, mỏ dầu, mỏ khí, mỏ hoặc địa điểm khai thác tài nguyên thiên nhiên khác tại Việt Nam;

+ Địa điểm xây dựng, công trình xây dựng, lắp đặt, lắp ráp;

+ Cơ sở cung cấp dịch vụ, bao gồm cả dịch vụ tư vấn thông qua người làm công hoặc tổ chức, cá nhân khác;

+ Đại lý cho doanh nghiệp nước ngoài;

+ Đại diện tại Việt Nam trong trường hợp là đại diện có thẩm quyền ký kết hợp đồng đứng tên doanh nghiệp nước ngoài hoặc đại diện không có thẩm quyền ký kết hợp đồng đứng tên doanh nghiệp nước ngoài nhưng thường xuyên thực hiện việc giao hàng hóa hoặc cung ứng dịch vụ tại Việt Nam.

1.7.4.3. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế là thu nhập tính thuế và thuế suất[255].

[255] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 6

Cách xác định thu nhập tính thuế như sau[256]:

- Thu nhập tính thuế trong kỳ tính thuế được xác định bằng thu nhập chịu thuế trừ thu nhập được miễn thuế và các khoản lỗ được kết chuyển từ các năm trước.

Thu nhập chịu thuế bằng doanh thu trừ các khoản chi được trừ của hoạt động sản xuất, kinh doanh cộng thu nhập khác, kể cả thu nhập nhận được ở ngoài Việt Nam.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác, chế biến khoáng sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế. Thu nhập từ chuyển nhượng dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản), thu nhập từ chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư (trừ chuyển nhượng quyền tham gia dự án thăm dò, khai thác khoáng sản), thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản nếu lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế.

Doanh thu là toàn bộ tiền bán hàng, tiền gia công, tiền cung ứng dịch vụ, trợ giá, phụ thu, phụ trội mà doanh nghiệp được hưởng. Doanh thu được tính bằng đồng Việt Nam; trường hợp có doanh thu bằng ngoại tệ thì phải quy đổi ngoại tệ ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm phát sinh doanh thu bằng ngoại tệ[257].

Trừ các khoản chi không được trừ theo quy định, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi khi xác định thu nhập chịu thuế nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây[258]:

- Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; khoản chi cho hoạt động giáo dục nghề nghiệp; khoản chi thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật;

- Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật. Đối với hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở

---

[256] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 7
[257] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 8
[258] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 9 khoản 1

lên phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt, trừ các trường hợp không bắt buộc phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt theo quy định của pháp luật.

Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

- Khoản chi không đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, trừ phần giá trị tổn thất do thiên tai, dịch bệnh và trường hợp bất khả kháng khác không được bồi thường;

- Khoản tiền phạt do vi phạm hành chính;

- Khoản chi được bù đắp bằng nguồn kinh phí khác;

- Phần chi phí quản lý kinh doanh do doanh nghiệp nước ngoài phân bổ cho cơ sở thường trú tại Việt Nam vượt mức tính theo phương pháp phân bổ do pháp luật Việt Nam quy định;

- Phần chi vượt mức theo quy định của pháp luật về trích lập dự phòng;

- Phần chi trả lãi tiền vay vốn sản xuất, kinh doanh của đối tượng không phải là tổ chức tín dụng hoặc tổ chức kinh tế vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm vay;

- Khoản trích khấu hao tài sản cố định không đúng quy định của pháp luật;

- Khoản trích trước vào chi phí không đúng quy định của pháp luật;

- Tiền lương, tiền công của chủ doanh nghiệp tư nhân; thù lao trả cho sáng lập viên doanh nghiệp không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất, kinh doanh; tiền lương, tiền công, các khoản hạch toán chi khác để chi trả cho người lao động nhưng thực tế không chi trả hoặc không có hóa đơn, chứng từ theo quy định của pháp luật;

- Phần chi trả lãi tiền vay vốn tương ứng với phần vốn điều lệ còn thiếu;

- Phần thuế giá trị gia tăng đầu vào đã được khấu trừ, thuế giá trị gia tăng nộp theo phương pháp khấu trừ, thuế thu nhập doanh nghiệp;

- Khoản tài trợ, trừ khoản tài trợ cho giáo dục, y tế, nghiên cứu khoa học, khắc phục hậu quả thiên tai, làm nhà đại đoàn kết, nhà tình nghĩa, nhà cho các đối tượng chính sách theo quy định của pháp luật, khoản tài trợ theo

chương trình của Nhà nước dành cho các địa phương thuộc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

- Phần trích nộp quỹ hưu trí tự nguyện hoặc quỹ có tính chất an sinh xã hội, mua bảo hiểm hưu trí tự nguyện cho người lao động vượt mức quy định theo quy định của pháp luật;

- Các khoản chi của hoạt động kinh doanh: ngân hàng, bảo hiểm, xổ số, chứng khoán và một số hoạt động kinh doanh đặc thù khác theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Để tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong quá trình hoạt động, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp còn cho phép trừ ra khỏi thu nhập chịu thuế các khoản lỗ của năm trước thông qua quy định về chuyển lỗ[259]. Doanh nghiệp có lỗ được chuyển lỗ sang năm sau; số lỗ này được trừ vào thu nhập tính thuế. Thời gian được chuyển lỗ không quá năm năm, kể từ năm tiếp theo năm phát sinh lỗ.

Doanh nghiệp có lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia dự án đầu tư sau khi đã thực hiện bù trừ với hoạt động kinh doanh khác mà còn lỗ và doanh nghiệp có lỗ từ hoạt động chuyển nhượng quyền thăm dò, khai thác khoáng sản được chuyển lỗ sang năm sau vào thu nhập tính thuế của hoạt động đó theo quy định.

Để khuyến khích doanh nghiệp thực hiện các hoạt động phát triển nghiên cứu khoa học và công nghệ, pháp luật cho phép doanh nghiệp được trích tối đa 10% thu nhập tính thuế hàng năm để lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ của doanh nghiệp. Riêng doanh nghiệp nhà nước, ngoài việc thực hiện trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ theo quy định của Luật này còn phải bảo đảm tỷ lệ trích Quỹ phát triển khoa học và công nghệ tối thiểu theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.Trong thời hạn 5 nămkể từ khi trích lập, nếu Quỹ phát triển khoa học và công nghệ không được sử dụng hoặc sử dụng không hết 70% hoặc sử dụng không đúng mục đích thì doanh nghiệp phải nộp ngân sách nhà nước phần thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên khoản thu nhập đã trích lập quỹ mà không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích và phần lãi phát sinh từ số thuế thu nhập doanh nghiệp đó.

---

[259] Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung) Điều 16

Như vậy, có thể xác định thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp bằng cách lấy thu nhập từ hoạt động kinh doanh cộng với thu nhập khác, rồi trừ đi các khoản được miễn thuế, các khoản lỗ đã kết chuyển và tiền trích lập Quỹ phát triển khoa học và công nghệ.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện nay là 20% kể từ ngày 01/01/2016 đến nay. Riêng thuế suất áp dụng đối với thu nhập từ hoạt động tìm kiếm, thăm dò, khai thác dầu, khí và tài nguyên quý hiếm khác tại Việt Nam là từ 32% đến 50% phù hợp với từng dự án, từng cơ sở kinh doanh. Ngoài ra, thuế suất được áp dụng mức thấp hơn trong một thời hạn nhất định khi được ưu đãi về thuế suất.

Thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được xác định theo công thức sau đây:

$$\text{Thuế thu nhập doanh nghiệp} = \left[\text{Thu nhập chịu thuế} - \text{Thu nhập được miễn thuế (nếu có)} - \text{Lỗ kết chuyển (nếu có)} - \text{Trích Quỹ phát triển KHCN (nếu có)}\right] \times \text{Thuế suất}$$

Trường hợp doanh nghiệp đã nộp thuế thu nhập ở ngoài Việt Nam thì được trừ số thuế thu nhập đã nộp nhưng tối đa không quá số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật Việt Nam.

4. Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp được hiểu là những ưu tiên dành riêng cho một số chủ thể nhất định vì mục đích khuyến khích hoặc để phục vụ chính sách phát triển của nhà nước. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành quy định việc ưu đãi thuế có hai dạng là ưu đãi về thuế suất và ưu đãi về miễn, giảm thuế. Những ưu đãi này có thể là có thời hạn hoặc vô thời hạn, tùy từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật.

Ưu đãi về thuế suất là việc đối tượng chịu thuế được áp dụng mức thuế suất thấp hơn so với mức thông thường. Bên cạnh ưu đãi về thuế suất là những trường hợp ưu đãi miễn thuế, giảm thuế có thời hạn, chủ yếu áp dụng cho các doanh nghiệp thực hiện các dự án đầu tư mới, đầu tư công nghệ cao, đầu tư mở rộng tại các địa bàn được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp. Ngoài ra, đối với doanh nghiệp sản xuất, xây dựng, vận tải sử dụng nhiều lao động nữ được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp bằng số chi thêm cho lao động nữ; doanh nghiệp sử dụng nhiều lao động là người dân tộc thiểu số được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp bằng số chi thêm cho lao

động là người dân tộc thiểu số; doanh nghiệp thực hiện chuyển giao công nghệ thuộc lĩnh vực ưu tiên chuyển giao cho tổ chức, cá nhân ở địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên phần thu nhập từ chuyển giao công nghệ[260].

1.8. PHÁP LUẬT VỀ SỞ HỮU TRÍ TUỆ

1.8.1. Tổng quan về pháp luật sở hữu trí tuệ

Pháp luật sở hữu trí tuệ là hệ thống quy phạm pháp luật có cấu trúc chặtchẽ với phạm vi điềuchỉnh riêng và có phương pháp điều chỉnh đặc trưng. Một cách chung nhất, phápluật sở hữu trí tuệ được hiểu là tổng hợp của các quy phạm pháp luật điềuchỉnh các quan hệ tài sản và quan hệ nhân thân liên quan đến việc tạora, xác lập, sử dụng, định đoạt và bảo vệ quyền đối với các đối tượng sở hữu trí tuệ. Các quan hệ pháp luật sở hữu trí tuệ với bản chất là quan hệ tài sản hoặcquan hệ nhân thân gắn với tài sản là quan hệ pháp luật dân sự và được"tách" ra khi phát triển đến mức độ nhất định để phục vụ cho việc điềuchỉnh pháp luật một cách phù hợp và hiệu quả, tương tự như các quanhệ thương mại, lao động, đất đai... Pháp luật sở hữu trí tuệ thực chất là mộtnhánh phát triển từ pháp luật dân sự[261].

Đối tượng điều chỉnh của pháp luật sở hữu trí tuệ là các quan hệ sở hữu trí tuệ, bao gồm các quan hệ tài sản và quan hệ nhân thân liên quan đến việc tạo ra,xác lập, sử dụng, định đoạt và bảo vệ quyền đối với các đối tượng sở hữu trí tuệ. Quan hệ SHTT khá đa dạng và có thể phân nhóm theo đốitượng, bao gồm: quan hệ về quyền tác giả; quan hệ về quyền liên quan đến quyền tác giả; quan hệ về quyền sở hữu công nghiệp; quan hệ về quyền đối với giống cây trồng.

Tại Việt Nam, pháp luật về sở hữu trí tuệ được bắt đầu ghi nhận tại Pháp lệnh Bảohộ quyền sở hữu công ngjiệp năm 1989 và Pháp lệnh Bảo hộ quyền tác giả năm 1994. Sau đó, Bộ luật Dân sự năm 1995(*Bộ luật Dân sự đầu tiên của Việt Nam*) đã dành mộtphần đáng kể để điều chỉnh các quan hệ sở hữu trí tuệ, đánh dấu bước phát triểnvề trình độ và kĩ thuật lập pháp trong lĩnh vực dân sự nói chung và lĩnh vực sở hữu trí tuệ nói riêng.

---

[260] Xem thêm: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung), Điều 13 đến 15.

[261] PGS,TS. Vũ Thị Hải Yến (chủ biên), Giáo trình Luật Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2024, tr.20

Giai đoạn tiếp theo đánh dấu bước ngoặt lớn trong quá trình phát triểncủa hệ thống pháp luật sở hữu trí tuệ của Việt Nam bằng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005.Thời gian sau đó, cụ thể là năm 2009, 2019 và năm 2022, Luật Sở hữu trí tuệ được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng những cam kết quốc tế của Việt Nam trong lĩnh vực sở hữu trí tuệ.

Các văn bản pháp luật chủ yếu điều chỉnh về lĩnh vực sở hữu trí tuệ bao gồm:

- Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung các năm 2009, 2019, 2022)[262];

- Nghị định 17/2023/NĐ-CP ngày 26/4/2023 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Sở hữu trí tuệ về quyền tác giả;

- Nghị định 65/2023/NĐ-CP ngày 23/8/2023 của Chính phủ hướng dẫn Luật Sở hữu trí tuệ về sở hữu công nghiệp;

- Nghị định 79/2023/NĐ-CP ngày 15/11/2023 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Sở hữu trí tuệ về giống cây trồng;

- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

1.8.2. Những vấn đề chung về quyền sở hữu trí tuệ

Quyền sở hữu trí tuệ là quyền của tổ chức, cá nhân đối với tài sản trí tuệ, bao gồm quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp và quyền đối với giống cây trồng.

Quyền tác giả là quyền của tổ chức, cá nhân đối với tác phẩm do mình sáng tạo ra hoặc sở hữu.*Quyền liên quan đến quyền tác giả* (sau đây gọi là *quyền liên quan*) là quyền của tổ chức, cá nhân đối với cuộc biểu diễn, bản ghi âm, ghi hình, chương trình phát sóng, tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa.

Quyền sở hữu công nghiệp là quyền của tổ chức, cá nhân đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí mạch tích hợp bán dẫn, nhãn

---

[262] Được sửa đổi, bổ sung bởi các luật:
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2010;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Kinh doanh bảo hiểm, Luật Sở hữu trí tuệ, có hiệu lực kể từ ngày 01/11/2019;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Sở hữu trí tuệ, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2023.

hiệu, tên thương mại, chỉ dẫn địa lý, bí mật kinh doanh do mình sáng tạo ra hoặc sở hữu và quyền chống cạnh tranh không lành mạnh.

Quyền đối với giống cây trồng là quyền của tổ chức, cá nhân đối với giống cây trồng mới do mình chọn tạo hoặc phát hiện và phát triển hoặc được hưởng quyền sở hữu.

Chủ thể quyền sở hữu trí tuệ là chủ sở hữu quyền sở hữu trí tuệ hoặc tổ chức, cá nhân được chủ sở hữu chuyển giao quyền sở hữu trí tuệ.

Căn cứ phát sinh, xác lập quyền sở hữu trí tuệ được quy định như sau[263]:

- Quyền tác giả phát sinh kể từ khi tác phẩm được sáng tạo và được thể hiện dưới một hình thức vật chất nhất định, không phân biệt nội dung, chất lượng, hình thức, phương tiện, ngôn ngữ, đã công bố hay chưa công bố, đã đăng ký hay chưa đăng ký.

- Quyền liên quan phát sinh kể từ khi cuộc biểu diễn, bản ghi âm, ghi hình, chương trình phát sóng, tín hiệu vệ tinh mang chương trình được mã hóa được định hình hoặc thực hiện mà không gây phương hại đến quyền tác giả.

- Quyền sở hữu công nghiệp được xác lập như sau:

+ Quyền sở hữu công nghiệp đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, nhãn hiệu được xác lập trên cơ sở quyết định cấp văn bằng bảo hộ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thủ tục đăng ký quy định tại Luật này hoặc công nhận đăng ký quốc tế theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

+ Quyền sở hữu công nghiệp đối với nhãn hiệu nổi tiếng được xác lập trên cơ sở sử dụng, không phụ thuộc vào thủ tục đăng ký.

+ Quyền sở hữu công nghiệp đối với chỉ dẫn địa lý được xác lập trên cơ sở quyết định cấp văn bằng bảo hộ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thủ tục đăng ký quy định tại Luật này hoặc theo điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên;

+ Quyền sở hữu công nghiệp đối với tên thương mại được xác lập trên cơ sở sử dụng hợp pháp tên thương mại đó;

---

[263] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 6

+ Quyền sở hữu công nghiệp đối với bí mật kinh doanh được xác lập trên cơ sở có được một cách hợp pháp bí mật kinh doanh và thực hiện việc bảo mật bí mật kinh doanh đó;

+ Quyền chống cạnh tranh không lành mạnh được xác lập trên cơ sở hoạt động cạnh tranh trong kinh doanh.

- Quyền đối với giống cây trồng được xác lập trên cơ sở quyết định cấp Bằng bảo hộ giống cây trồng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thủ tục đăng ký quy định tại Luật Sở hữu trí tuệ.

Tuy nhiên, quyền sở hữu trí tuệ cũng có những giới hạn nhất định nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của các chủ thể và góp phần phát triển các tài sản trí tuệ. Giới hạn quyền sở hữu trí tuệ được quy định như sau[264]:

- Chủ thể quyền sở hữu trí tuệ chỉ được thực hiện quyền của mình trong phạm vi và thời hạn bảo hộ theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ.

- Việc thực hiện quyền sở hữu trí tuệ không được xâm phạm lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân và không được vi phạm quy định khác của pháp luật có liên quan. Tổ chức, cá nhân thực hiện quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến Quốc kỳ, Quốc huy, Quốc ca nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam không được ngăn chặn, cản trở việc phổ biến, sử dụng Quốc kỳ, Quốc huy, Quốc ca.

- Trong trường hợp nhằm bảo đảm mục tiêu quốc phòng, an ninh, dân sinh và các lợi ích khác của Nhà nước, xã hội quy định tại Luật Sở hữu trí tuệ, Nhà nước có quyền cấm hoặc hạn chế chủ thể quyền sở hữu trí tuệ thực hiện quyền của mình hoặc buộc chủ thể quyền sở hữu trí tuệ phải cho phép tổ chức, cá nhân khác sử dụng một hoặc một số quyền của mình với những điều kiện phù hợp; việc giới hạn quyền đối với sáng chế thuộc bí mật nhà nước được thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Tổ chức, cá nhân có quyền áp dụng các biện pháp mà pháp luật cho phép để tự bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ của mình và có trách nhiệm tôn trọng quyền sở hữu trí tuệ của tổ chức, cá nhân khác theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ và các quy định khác của pháp luật có liên quan[265].

---

[264] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 7

[265] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 9

Để đảm bảo cho hoạt động sở hữu trí tuệ phát triển và bảo vệ quyền, lợi ích của các bên liên quan, pháp luật quy định nội dung quản lý nhà nước về sở hữu trí tuệ như sau[266]:

- Xây dựng, chỉ đạo thực hiện chiến lược, chính sách bảo hộ quyền sở hữu trí tuệ; Ban hành và tổ chức thực hiện các văn bản pháp luật về sở hữu trí tuệ.

- Tổ chức bộ máy quản lý về sở hữu trí tuệ; đào tạo, bồi dưỡng cán bộ về sở hữu trí tuệ.

- Cấp và thực hiện các thủ tục khác liên quan đến Giấy chứng nhận đăng ký quyền tác giả, Giấy chứng nhận đăng ký quyền liên quan, văn bằng bảo hộ các đối tượng sở hữu công nghiệp, Bằng bảo hộ giống cây trồng.

- Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành pháp luật về sở hữu trí tuệ; giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về sở hữu trí tuệ.

- Tổ chức hoạt động thông tin, thống kê về sở hữu trí tuệ.

- Tổ chức, quản lý hoạt động giám định về sở hữu trí tuệ.

- Giáo dục, tuyên truyền, phổ biến kiến thức, pháp luật về sở hữu trí tuệ.

- Hợp tác quốc tế về sở hữu trí tuệ.

1.8.3. Quy định về quyền tác giả và quyền sở hữu công nghiệp

1.8.3.1. Quy định về quyền tác giả

Tác giả là người trực tiếp sáng tạo tác phẩm. Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trực tiếp sáng tạo tác phẩm với chủ ý là sự đóng góp của họ được kết hợp thành một tổng thể hoàn chỉnh thì những người đó là các đồng tác giả[267].Quyền tác giả đối với tác phẩm quy định tại Luật này bao gồm hai quyền riêng biệt là quyền nhân thân và quyền tài sản[268].

Quyền nhân thân thuộc quyền tác giả bao gồm[269]:

- Đặt tên cho tác phẩm.Tác giả có quyền chuyển quyền sử dụng quyền đặt tên tác phẩm cho tổ chức, cá nhân nhận chuyển giao quyền tài sản quy định của pháp luật.

---

[266] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 10
[267] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 12a khoản 1
[268] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 18
[269] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 19

- Đứng tên thật hoặc bút danh trên tác phẩm; được nêu tên thật hoặc bút danh khi tác phẩm được công bố, sử dụng;

- Công bố tác phẩm hoặc cho phép người khác công bố tác phẩm;

- Bảo vệ sự toàn vẹn của tác phẩm không cho người khác xuyên tạc; không cho người khác sửa đổi, cắt xén tác phẩm dưới bất kỳ hình thức nào gây phương hại đến danh dự và uy tín của tác giả.

Quyền tài sản thuộc quyền tác giả bao gồm[270]:

- Làm tác phẩm phái sinh. Tác phẩm phái sinh là tác phẩm được sáng tạo trên cơ sở một hoặc nhiều tác phẩm đã có thông qua việc dịch từ ngôn ngữ này sang ngôn ngữ khác, phóng tác, biên soạn, chú giải, tuyển chọn, cải biên, chuyển thể nhạc và các chuyển thể khác

- Biểu diễn tác phẩm trước công chúng trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các bản ghi âm, ghi hình hoặc bất kỳ phương tiện kỹ thuật nào tại địa điểm mà công chúng có thể tiếp cận được nhưng công chúng không thể tự do lựa chọn thời gian và từng phần tác phẩm;

- Sao chép trực tiếp hoặc gián tiếp toàn bộ hoặc một phần tác phẩm bằng bất kỳ phương tiện hay hình thức nào, trừ trường hợp sao chép tác phẩm chỉ để thực hiện các quyền khác hoặc sao chép tạm thời theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ.

- Phân phối, nhập khẩu để phân phối đến công chúng thông qua bán hoặc hình thức chuyển giao quyền sở hữu khác đối với bản gốc, bản sao tác phẩm dưới dạng hữu hình, trừ trường hợp phân phối lần tiếp theo, nhập khẩu để phân phối đối với bản gốc, bản sao tác phẩm đã được chủ sở hữu quyền tác giả thực hiện hoặc cho phép thực hiện việc phân phối.

- Phát sóng, truyền đạt đến công chúng tác phẩm bằng phương tiện hữu tuyến, vô tuyến, mạng thông tin điện tử hoặc bất kỳ phương tiện kỹ thuật nào khác, bao gồm cả việc cung cấp tác phẩm đến công chúng theo cách mà công chúng có thể tiếp cận được tại địa điểm và thời gian do họ lựa chọn;

- Cho thuê bản gốc hoặc bản sao tác phẩm điện ảnh, chương trình máy tính, trừ trường hợp chương trình máy tính đó không phải là đối tượng chính của việc cho thuê.

---

[270] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 20 khoản 1

Các quyền quy định tại khoản 1 Điều này do tác giả, chủ sở hữu quyền tác giả độc quyền thực hiện hoặc cho phép tổ chức, cá nhân khác thực hiện theo quy định của Luật này.

Tổ chức, cá nhân khi khai thác, sử dụng một, một số hoặc toàn bộ các quyền tài sản thuộc quyền tác giả phải được sự cho phép của chủ sở hữu quyền tác giả và trả tiền bản quyền, các quyền lợi vật chất khác (nếu có) cho chủ sở hữu quyền tác giả, trừ một số trường hợp theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ. Trường hợp làm tác phẩm phái sinh mà ảnh hưởng đến quyền nhân thân thì còn phải được sự đồng ý bằng văn bản của tác giả.

Để bảo vệ quyền tác giả, pháp luật xác định các hành vi sau đây là hành vi xâm phạm quyền tác giả:[271]

- Xâm phạm quyền nhân thân và/hoặc quyền tài sản theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ; Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ quy định cho các trường hợp ngoại lệ không xâm phạm quyền tác giả, các trường hợp ngoại lệ không xâm phạm quyền tác giả dành cho người khuyết tật hoặc trường hợp giới hạn quyền tác giả theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ.

- Cố ý hủy bỏ hoặc làm vô hiệu biện pháp công nghệ hữu hiệu do tác giả, chủ sở hữu quyền tác giả thực hiện để bảo vệ quyền tác giả đối với tác phẩm của mình nhằm thực hiện hành vi vi phạm.

- Sản xuất, phân phối, nhập khẩu, chào bán, bán, quảng bá, quảng cáo, tiếp thị, cho thuê hoặc tàng trữ nhằm mục đích thương mại các thiết bị, sản phẩm hoặc linh kiện, giới thiệu hoặc cung cấp dịch vụ khi biết hoặc có cơ sở để biết thiết bị, sản phẩm, linh kiện hoặc dịch vụ đó được sản xuất, sử dụng nhằm vô hiệu hóa biện pháp công nghệ hữu hiệu bảo vệ quyền tác giả.

- Cố ý xóa, gỡ bỏ hoặc thay đổi thông tin quản lý quyền mà không được phép của tác giả, chủ sở hữu quyền tác giả khi biết hoặc có cơ sở để biết việc thực hiện hành vi đó sẽ xúi giục, tạo khả năng, tạo điều kiện thuận lợi hoặc che giấu hành vi xâm phạm quyền tác giả theo quy định của pháp luật.

- Cố ý phân phối, nhập khẩu để phân phối, phát sóng, truyền đạt hoặc cung cấp đến công chúng bản sao tác phẩm khi biết hoặc có cơ sở để biết

---

[271] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 28

thông tin quản lý quyền đã bị xóa, gỡ bỏ, thay đổi mà không được phép của chủ sở hữu quyền tác giả; khi biết hoặc có cơ sở để biết việc thực hiện hành vi đó sẽ xúi giục, tạo khả năng, tạo điều kiện thuận lợi hoặc che giấu hành vi xâm phạm quyền tác giả theo quy định của pháp luật.

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ quy định để được miễn trừ trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ trung gian quy định của Luật Sở hữu trí tuệ.

1.8.3.2. Quy định về quyền sở hữu công nghiệp

Luật Sở hữu trí tuệ quy định riêng đối với từng loại hình quyền sở hữu công nghiệp bao gồm sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí, tên thương mại, chỉ dẫn địa lý và bí mật kinh doanh.

- Điều kiện chung đối với sáng chế được bảo hộ dưới hình thức cấp Bằng độc quyền sáng chế nếu đáp ứng các điều kiện bao gồm: Có tính mới;Có trình độ sáng tạo;Có khả năng áp dụng công nghiệp.[272]

- Điều kiện chung đối với sáng chế được bảo hộ dưới hình thức cấp Bằng độc quyền giải pháp hữu ích nếu không phải là hiểu biết thông thường và đáp ứng các điều kiện bao gồm: Có tính mới;Có khả năng áp dụng công nghiệp.[273]

- Điều kiện chung đối với kiểu dáng công nghiệp được bảo hộ bao gồm: Có tính mới;Có tính sáng tạo;Có khả năng áp dụng công nghiệp.[274]

- Điều kiện chung đối với thiết kế bố trí được bảo hộ bao gồm: Có tính nguyên gốc;Có tính mới thương mại.[275]

- Điều kiện chung đối với nhãn hiệu được bảo hộ bao gồm: Là dấu hiệu nhìn thấy được dưới dạng chữ cái, từ ngữ, hình vẽ, hình ảnh, hình ba chiều hoặc sự kết hợp các yếu tố đó, được thể hiện bằng một hoặc nhiều màu sắc hoặc dấu hiệu âm thanh thể hiện được dưới dạng đồ họa;Có khả năng phân biệt hàng hóa, dịch vụ của chủ sở hữu nhãn hiệu với hàng hóa, dịch vụ của chủ thể khác.[276]

---

[272] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 58 khoản 1
[273] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 58 khoản 2
[274] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 63
[275] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 68
[276] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 72

- Điều kiện chung đối với tên thương mại được bảo hộ nếu thương mại được bảo hộ nếu có khả năng phân biệt chủ thể kinh doanh mang tên thương mại đó với chủ thể kinh doanh khác trong cùng lĩnh vực và khu vực kinh doanh.[277]

- Điều kiện chung đối với chỉ dẫn địa lý được bảo hộ bao gồm: Sản phẩm mang chỉ dẫn địa lý có nguồn gốc địa lý từ khu vực, địa phương, vùng lãnh thổ hoặc quốc gia tương ứng với chỉ dẫn địa lý;Sản phẩm mang chỉ dẫn địa lý có danh tiếng, chất lượng hoặc đặc tính chủ yếu do điều kiện địa lý của khu vực, địa phương, vùng lãnh thổ hoặc quốc gia tương ứng với chỉ dẫn địa lý đó quyết định.[278]

-Điều kiện chung đối với bí mật kinh doanh được bảo hộ bao gồm: Không phải là hiểu biết thông thường và không dễ dàng có được;Khi được sử dụng trong kinh doanh sẽ tạo cho người nắm giữ bí mật kinh doanh lợi thế so với người không nắm giữ hoặc không sử dụng bí mật kinh doanh đó;Được chủ sở hữu bảo mật bằng các biện pháp cần thiết để bí mật kinh doanh đó không bị bộc lộ và không dễ dàng tiếp cận được.[279]

Pháp luật quy định cụ thể về chủ sở hữu đối tượng sở hữu công nghiệp như sau:[280]

- Chủ sở hữu sáng chế, thiết kế bố trí là tổ chức, cá nhân được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bằng bảo hộ các đối tượng sở hữu công nghiệp tương ứng.

- Chủ sở hữu kiểu dáng công nghiệp là tổ chức, cá nhân được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bằng bảo hộ kiểu dáng công nghiệp hoặc có kiểu dáng công nghiệp đã đăng ký quốc tế được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

- Chủ sở hữu nhãn hiệu là tổ chức, cá nhân được cơ quan có thẩm quyền cấp văn bằng bảo hộ nhãn hiệu hoặc có nhãn hiệu đã đăng ký quốc tế được cơ quan có thẩm quyền công nhận hoặc có nhãn hiệu nổi tiếng.

- Chủ sở hữu tên thương mại là tổ chức, cá nhân sử dụng hợp pháp tên thương mại đó trong hoạt động kinh doanh.

---

[277] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 76
[278] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 79
[279] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 84
[280] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 121

- Chủ sở hữu bí mật kinh doanh là tổ chức, cá nhân có được bí mật kinh doanh một cách hợp pháp và thực hiện việc bảo mật bí mật kinh doanh đó. Bí mật kinh doanh mà bên làm thuê, bên thực hiện nhiệm vụ được giao có được trong khi thực hiện công việc được thuê hoặc được giao thuộc quyền sở hữu của bên thuê hoặc bên giao việc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- Chủ sở hữu chỉ dẫn địa lý của Việt Nam là Nhà nước. Nhà nước trao quyền sử dụng chỉ dẫn địa lý cho tổ chức, cá nhân tiến hành sản xuất sản phẩm mang chỉ dẫn địa lý tại địa phương tương ứng và đưa sản phẩm đó ra thị trường. Nhà nước trực tiếp thực hiện quyền quản lý chỉ dẫn địa lý hoặc trao quyền quản lý chỉ dẫn địa lý cho tổ chức đại diện quyền lợi của tất cả các tổ chức, cá nhân được trao quyền sử dụng chỉ dẫn địa lý.

Để bảo vệ lợi ích của các chủ sở hữu đối tượng sở hữu công nghiệp, pháp luật xác định cụ thể các hành vi xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp đối với từng nhóm đối tượng, cụ thể:

Thứ nhất, các hành vi sau đây bị coi là xâm phạm quyền của chủ sở hữu sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí[281]:

- Sử dụng sáng chế được bảo hộ, kiểu dáng công nghiệp được bảo hộ hoặc kiểu dáng công nghiệp không khác biệt đáng kể với kiểu dáng đó, thiết kế bố trí được bảo hộ hoặc bất kỳ phần nào có tính nguyên gốc của thiết kế bố trí đó trong thời hạn hiệu lực của văn bằng bảo hộ mà không được phép của chủ sở hữu;

- Sử dụng mà không trả tiền đền bù theo quy định về quyền tạm thời đối với sáng chế, kiểu dáng công nghiệp, thiết kế bố trí.

Thứ hai, các hành vi sau đây bị coi là xâm phạm quyền đối với bí mật kinh doanh[282]:

- Tiếp cận, thu thập thông tin thuộc bí mật kinh doanh bằng cách chống lại các biện pháp bảo mật của người kiểm soát hợp pháp bí mật kinh doanh đó. Người kiểm soát hợp pháp bí mật kinh doanh quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm chủ sở hữu bí mật kinh doanh, người được chuyển giao hợp pháp quyền sử dụng bí mật kinh doanh, người quản lý bí mật kinh doanh.

---

[281] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 126
[282] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 127

- Bộc lộ, sử dụng thông tin thuộc bí mật kinh doanh mà không được phép của chủ sở hữu bí mật kinh doanh đó.

- Vi phạm hợp đồng bảo mật hoặc lừa gạt, xui khiến, mua chuộc, ép buộc, dụ dỗ, lợi dụng lòng tin của người có nghĩa vụ bảo mật nhằm tiếp cận, thu thập hoặc làm bộc lộ bí mật kinh doanh.

- Tiếp cận, thu thập thông tin thuộc bí mật kinh doanh của người nộp đơn theo thủ tục xin cấp phép kinh doanh hoặc lưu hành sản phẩm bằng cách chống lại các biện pháp bảo mật của cơ quan có thẩm quyền.

- Sử dụng, bộc lộ bí mật kinh doanh dù đã biết hoặc có nghĩa vụ phải biết bí mật kinh doanh đó do người khác thu được có liên quan đến một trong các hành vi quy định nêu trên.

- Không thực hiện nghĩa vụ bảo mật dữ liệu thử nghiệm theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ.

Thứ ba, các hành vi sau đây được thực hiện mà không được phép của chủ sở hữu nhãn hiệu thì bị coi là xâm phạm quyền đối với nhãn hiệu[283]:

- Sử dụng dấu hiệu trùng với nhãn hiệu được bảo hộ cho hàng hóa, dịch vụ trùng với hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục đăng ký kèm theo nhãn hiệu đó;

- Sử dụng dấu hiệu trùng với nhãn hiệu được bảo hộ cho hàng hóa, dịch vụ tương tự hoặc liên quan tới hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục đăng ký kèm theo nhãn hiệu đó, nếu việc sử dụng có khả năng gây nhầm lẫn về nguồn gốc hàng hóa, dịch vụ;

- Sử dụng dấu hiệu tương tự với nhãn hiệu được bảo hộ cho hàng hóa, dịch vụ trùng, tương tự hoặc liên quan tới hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục đăng ký kèm theo nhãn hiệu đó, nếu việc sử dụng có khả năng gây nhầm lẫn về nguồn gốc hàng hóa, dịch vụ;

- Sử dụng dấu hiệu trùng hoặc tương tự với nhãn hiệu nổi tiếng hoặc dấu hiệu dưới dạng dịch nghĩa, phiên âm từ nhãn hiệu nổi tiếng cho hàng hóa, dịch vụ bất kỳ, kể cả hàng hóa, dịch vụ không trùng, không tương tự và không liên quan tới hàng hóa, dịch vụ thuộc danh mục hàng hóa, dịch vụ mang nhãn hiệu nổi tiếng, nếu việc sử dụng có khả năng gây nhầm lẫn về

---

[283] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 129 khoản 1

nguồn gốc hàng hóa hoặc gây ấn tượng sai lệch về mối quan hệ giữa người sử dụng dấu hiệu đó với chủ sở hữu nhãn hiệu nổi tiếng.

Thứ tư, hành vi bị coi là xâm phạm quyền đối với tên thương mại bao gồm mọi hành vi sử dụng chỉ dẫn thương mại trùng hoặc tương tự với tên thương mại của người khác đã được sử dụng trước cho cùng loại sản phẩm, dịch vụ hoặc cho sản phẩm, dịch vụ tương tự, gây nhầm lẫn về chủ thể kinh doanh, cơ sở kinh doanh, hoạt động kinh doanh dưới tên thương mại đó.

Thứ năm, các hành vi sau đây bị coi là xâm phạm quyền đối với chỉ dẫn địa lý được bảo hộ:

- Sử dụng chỉ dẫn địa lý được bảo hộ cho sản phẩm mặc dù có nguồn gốc xuất xứ từ khu vực địa lý mang chỉ dẫn địa lý, nhưng sản phẩm đó không đáp ứng các tiêu chuẩn về tính chất, chất lượng đặc thù của sản phẩm mang chỉ dẫn địa lý;

- Sử dụng chỉ dẫn địa lý được bảo hộ cho sản phẩm tương tự với sản phẩm mang chỉ dẫn địa lý nhằm mục đích lợi dụng danh tiếng, uy tín của chỉ dẫn địa lý;

- Sử dụng bất kỳ dấu hiệu nào trùng hoặc tương tự với chỉ dẫn địa lý được bảo hộ cho sản phẩm không có nguồn gốc từ khu vực địa lý mang chỉ dẫn địa lý đó làm cho người tiêu dùng hiểu sai rằng sản phẩm có nguồn gốc từ khu vực địa lý đó;

- Sử dụng chỉ dẫn địa lý được bảo hộ đối với rượu vang, rượu mạnh cho rượu vang, rượu mạnh không có nguồn gốc xuất xứ từ khu vực địa lý tương ứng với chỉ dẫn địa lý đó, kể cả trường hợp có nêu chỉ dẫn về nguồn gốc xuất xứ thật của hàng hóa hoặc chỉ dẫn địa lý được sử dụng dưới dạng dịch nghĩa, phiên âm hoặc được sử dụng kèm theo các từ loại, kiểu, dạng, phỏng theo hoặc những từ tương tự như vậy.

1.8.4. Quy định về bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ

Pháp luật quy định nhiều hình thức, biện pháp để bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm những biện pháp từ tự bảo vệ, đến các biện pháp về dân sự, hành chính hoặc hình sự.

Trước tiên và quyền tự bảo vệ của chủ thể quyền sở hữu trí tuệ. Đây được xem là những biện pháp hiệu quả và được áp dụng ưu tiên. Theo quy

định của pháp luật, chủ thể quyền sở hữu trí tuệ có quyền áp dụng các biện pháp sau đây để bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ của mình[284]:

- Áp dụng biện pháp công nghệ bảo vệ quyền, đưa thông tin quản lý quyền hoặc áp dụng các biện pháp công nghệ khác nhằm ngăn ngừa hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ;

- Yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ phải chấm dứt hành vi xâm phạm, gỡ bỏ và xóa nội dung vi phạm trên môi trường mạng viễn thông và mạng Internet, xin lỗi, cải chính công khai, bồi thường thiệt hại;

- Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ và các quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Khởi kiện ra tòa án hoặc trọng tài để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Chủ thể quyền sở hữu trí tuệ có thể ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác áp dụng các biện pháp quy định nêu trên để bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ của mình.Tổ chức, cá nhân bị thiệt hại do hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ hoặc phát hiện hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ gây thiệt hại cho người tiêu dùng hoặc cho xã hội có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Các biện pháp xử lý hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ được quy định như sau[285]:

- Tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ của tổ chức, cá nhân khác thì tùy theo tính chất, mức độ xâm phạm, có thể bị xử lý bằng biện pháp dân sự, hành chính hoặc hình sự.

- Trong trường hợp cần thiết, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp kiểm soát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu liên quan đến sở hữu trí tuệ, biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử phạt hành chính theo quy định của Luật Sở hữu trí tuệ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

---

[284] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 198 khoản 1
[285] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 199

Thẩm quyền xử lý hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ được quy định như sau[286]:

- Trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình, các cơ quan Tòa án, Thanh tra, Quản lý thị trường, Hải quan, Công an, Ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền xử lý hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ.

- Việc áp dụng biện pháp dân sự, hình sự thuộc thẩm quyền của Tòa án. Trong trường hợp cần thiết, Tòa án có thể áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật.

- Việc áp dụng biện pháp hành chính thuộc thẩm quyền của các cơ quan Thanh tra, Công an, Quản lý thị trường, Hải quan, Ủy ban nhân dân các cấp. Trong trường hợp cần thiết, các cơ quan này có thể áp dụng biện pháp ngăn chặn và bảo đảm xử phạt hành chính theo quy định của pháp luật.

- Việc áp dụng biện pháp kiểm soát hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu liên quan đến sở hữu trí tuệ thuộc thẩm quyền của cơ quan hải quan.

Tòa án áp dụng các biện pháp dân sự sau đây để xử lý tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ[287]:

- Buộc chấm dứt hành vi xâm phạm;

- Buộc xin lỗi, cải chính công khai;

- Buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự;

- Buộc bồi thường thiệt hại;

- Buộc tiêu hủy hoặc buộc phân phối hoặc đưa vào sử dụng không nhằm mục đích thương mại đối với hàng hóa, nguyên liệu, vật liệu và phương tiện được sử dụng chủ yếu để sản xuất, kinh doanh hàng hóa xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ với điều kiện không làm ảnh hưởng đến khả năng khai thác quyền của chủ thể quyền sở hữu trí tuệ.

Tổ chức, cá nhân thực hiện một trong các hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ sau đây bị xử phạt vi phạm hành chính:[288]

- Xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ gây thiệt hại cho tác giả, chủ sở hữu, người tiêu dùng hoặc cho xã hội;

---

[286] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 200
[287] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 202
[288] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung). Điều 211

- Sản xuất, nhập khẩu, vận chuyển, buôn bán hàng hóa giả mạo về sở hữu trí tuệ hoặc giao cho người khác thực hiện hành vi này;

- Sản xuất, nhập khẩu, vận chuyển, buôn bán, tàng trữ tem, nhãn hoặc vật phẩm khác mang nhãn hiệu hoặc chỉ dẫn địa lý giả mạo hoặc giao cho người khác thực hiện hành vi này.

Tổ chức, cá nhân thực hiện hành vi cạnh tranh không lành mạnh về sở hữu trí tuệ thì bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định của pháp luật về cạnh tranh. Cá nhân, pháp nhân thương mại thực hiện hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ có đủ yếu tố cấu thành tội phạm thì bị truy cứu trách nhiệm hình sự.[289]

CÂU HỎI ÔN TẬP

1. Pháp luật về thẩm định giá:

1.1.Trình bày đặc điểm của thẩm định giá? Phân biệt thẩm định giá với định giá?

1.2. Trình bày điều kiện đăng ký hành nghề thẩm định giá? Quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên?

1.3. Trình bày đặc trưng của doanh nghiệp thẩm định giá? Những quy định cấm đối với doanh nghiệp thẩm định giá?

1.4.Thế nào là thẩm định giá của Nhà nước? So sánh hoạt động thẩm định giá của Nhà nước với hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp?

2. Pháp luật về tài sản và quyền sở hữu:

2.1.Khái niệm tài sản và phân loại tài sản? Quyền sử dụng đất được coi là động sản hay bất động sản?

2.2. Trình bày nội dung quyền sở hữu? Trong trường hợp nào thì chấm dứt quyền sở hữu của chủ sở hữu?

2.3. Phân biệt các hình thức sở hữu: Sở hữu toàn dân, sở hữu chung, sở hữu riêng? Sở hữu vốn và tài sản trong công ty cổ phần là sở hữu chung hay sở hữu riêng?

d) Trình bày các trường hợp chấm dứt quyền sở hữu?

---

[289] Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung), Điều 212

3. Pháp luật về đất đai

3.1. Nhà nước có phải là chủ sở hữu đối với đất đai không? Chủ sử dụng đất có những quyền và nghĩa vụ cơ bản nào?

3.2. Phân biệt giữa quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất và quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất?

3.3. Trình bày nguyên tắc và căn cứ định giá đất? Các phương pháp định giá đất?

3.4. Trình bày điều kiện để tổ chứctổ chức tư vấn xác định giá đất? Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tổ chức tư vấn xác định giá đất?

4. Pháp luật về doanh nghiệp và phá sản doanh nghiệp

4.1. Trình bày khái niệm doanh nghiệp? Quyền của doanh nghiệp được pháp luật quy định như thế nào?

4.2.So sánh các mô hình doanh nghiệp và nêu ưu điểm, hạn chế của mỗi mô hình doanh nghiệp?

4.3.So sánh giữa các hình thức tổ chức lại doanh nghiệp? Cổ phần hóa có phải là hình thức tổ chức lại doanh nghiệp?

4.4. Trình bày những chủ thể có quyền yêu cầu tuyên bố phá sản doanh nghiệp? Trật tự thanh toán khi phá sản như thế nào?

5. Pháp luật về kinh doanh bất động sản

5.1. Trình bày những điều kiện thành lập và hoạt động đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản? Trường hợp nào không phải thành lập doanh nghiệp khi kinh doanh bất động sản?

5.2. Trình bày điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh? Điều kiện nhà ở, công trình xây dựng trong tương lai đưa vào kinh doanh có nội dung gì khác với điều kiện của nhà ở, công trình xây dựng có sẵn đưa vào kinh doanh?

5.3. Trình bày các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản và các loại hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản?

5.4. Trình bày nội dung cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản?

6. Pháp luật về hợp đồng và giải quyết tranh chấp

6.1. Trình bày khái niệm và đặc trưng của hợp đồng? Nêu các loại hợp đồng theo những tiêu chí phân loại phổ biến.

6.2. Trình bày về hiệu lực của hợp đồng? Trong trường hợp nào thì hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý khi hợp đồng bị tuyên vô hiệu?

6.3.Nêu những nội dung chủ yếu của hợp đồng dịch vụ thẩm định giá? Tại sao hợp đồng dịch vụ thẩm định giá cần được lập bằng hình thức văn bản?

6.4. Trình bày các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng? Phương thức nào về lý thuyết được coi là hiệu quả nhất, vì sao?

7. Nội dung pháp luật về thuế

7.1. Trình bày quyền và nghĩa vụ của người nộp thuế?

7.2.Trình bày chủ thể nộp thuế giá trị gia tăng? Tại sao pháp luật lại quy định hai phương pháp tính thuế giá trị gia tăng?

7.3. Trình bày đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp? Các khoản chi nào không được trừ khi xác định thu nhập tính thuế?

7.4. Nêu các cơ quan quản lý thuế? Trình bày nhiệm vụ của cơ quan quản lý thuế?

8. Nội dung pháp luật về sở hữu trí tuệ

8.1. Quyền tác giả là gì? Quyền tác giả bao gồm những quyền nào và nội dung những quyền đó?

8.2. Các loại hình quyền sở hữu công nghiệp? Điều kiện chung để được bảo hộ đối với mỗi loại hình quyền sở hữu công nghiệp?

8.3.Chủ thể quyền sở hữu trí tuệ có quyền áp dụng các biện pháp như thế nào để bảo vệ quyền sở hữu trí tuệ của mình?

8.4.Tòa án áp dụng các biện pháp dân sự nào để xử lý tổ chức, cá nhân có hành vi xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ?

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Châu Tiến Khương, Kinh tế học, Quyển II "Sản xuất - Thị trường", Đại học Sài Gòn, 1972

2. International Valuation Standard Council, International Valuation Standard 2013 - Framework and Requirements, 2013, www.ivsc.org

3. Bryan A. Garner (2014), Black's Law Dictionary, 10th edition, Thomson Reuters press.

4. Trần Vũ Hải và Đào Ánh Tuyết (2017), "Vai trò của pháp luật về giá và sự cần thiết đào tạo pháp luật về giá trong chương trình cử nhân luật", Tạp chí Luật học, số 9.

5. PGS,TS. Vũ Thị Hải Yến (chủ biên), Giáo trình Luật Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Nxb. Tư pháp, Hà Nội, 2024

6. Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam

7. Luật Giá năm 2023

8. Luật Đầu tư năm 2020, Phụ lục IV

9. Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 115

10. Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

11. Luật Đất đai năm 2024

12. Luật Doanh nghiệp năm 2020

13. Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp năm 2014

14. Luật Chứng khoán năm 2019

15. Luật Phá sản năm 2014

16. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

17. Luật Trọng tài thương mại năm 2010

18. Luật Quản lý thuế năm 2019

19. Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 (sửa đổi, bổ sung)

20. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 (sửa đổi, bổ sung)

21. Luật Sở hữu trí tuệ năm 2005 (sửa đổi, bổ sung)

22. Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020

23. Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản năm 2023

24. Nghị định 22/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ về hòa giải thương mại.

25. Các chuẩn mực thẩm định giá được ban hành kèm theo các thông tư của Bộ Tài chính năm 2024

CHUYÊN ĐỀ 2

NGUYÊN LÝ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG VÀ NGUYÊN LÝ CĂN BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

A. NỘI DUNG THỨ NHẤT:

2.1. NGUYÊN LÝ HÌNH THÀNH GIÁ CẢ THỊ TRƯỜNG

2.1.1. Bản chất kinh tế của phạm trù giá cả trong nền kinh tế thị trường

2.1.1.1. Khái niệm giá trị, giá cả

Hoạt động kinh tế luôn giữ vị trí trọng tâm trong mọi hoạt động xã hội. Hoạt động này làm nảy sinh nhiều vấn đề cần giải đáp, từ đó hình thành và phát triển các quan điểm kinh tế, tư tưởng kinh tế nhằm giải đáp hiện tượng kinh tế.

Trải qua quá trình phát triển, các tư tưởng kinh tế được hình thành, tiến hóa và phát triển. Bản chất của giá cả, giá trị cũng nằm trong quá trình này và đến nay có thể khái quát thành hai cách tiếp cận sau:

(1) Cách tiếp cận từ các học thuyết kinh tế

a - Học thuyết kinh tế coi lao động là nguồn gốc của giá trị

Học thuyết kinh tế chính trị tư sản cổ điển Anh và học thuyết kinh tế tiểu tư sản

Học thuyết kinh tế chính trị tư sản cổ điển Anh được đại diện bởi William Petty (1623-1687), Adam Smith (1723-1790), David Racardo (1772-1823); học thuyết kinh tế tiểu tư sản được đại diện bởi Sismondi (1773-1842); Dierre-Proudon (1809-1865). Tư tưởng chính của các học thuyết này cho rằng:

Một là, sản xuất hàng hoá chỉ ra đời, khi có đủ hai điều kiện là: phân công lao động xã hội và quan hệ sở hữu khác nhau về tư liệu sản xuất. Sự khác nhau này đã làm cho những người sản xuất độc lập, đối lập với nhau, nhưng họ lại nằm trong hệ thống phân công lao động xã hội nên họ phụ thuộc lẫn nhau về sản xuất và tiêu dùng, từ đó nảy sinh quan hệ trao đổi, mua bán.

Hai là, người lao động sản xuất ra hàng hóa, do đó lao động kết tinh trong hàng hóa là nguồn gốc, cơ sở của giá trị hàng hóa.

Ba là, hàng hoá là sản phẩm của lao động có thể thoả mãn nhu cầu nào đó của con người và dùng để trao đổi với nhau. Trong mỗi hình thái kinh tế - xã hội, sản xuất hàng hoá có bản chất khác nhau, nhưng hàng hoá đều có hai thuộc tính là giá trị và giá trị sử dụng. Giá trị, muốn hiểu được giá trị phải đi từ giá trị trao đổi. Giá trị trao đổi là quan hệ tỷ lệ về lượng mà giá trị sử dụng này trao đổi với giá trị sử dụng khác. Ví dụ: 1 m vải = 10 kg thóc. Vải và thóc là hai hàng hoá có giá trị sử dụng khác nhau về chất, tại sao chúng lại có thể trao đổi được với nhau và trao đổi theo tỷ lệ nào đó. Giá trị sử dụng là công dụng của sản phẩm có thể thoả mãn nhu cầu nào đó của con người, ví dụ: cơm để ăn, xe đạp để đi, máy móc, nguyên, nhiên vật liệu để sản xuất... Giá trị sử dụng của hàng hóa là công dụng cho người khác, cho xã hội thông qua trao đổi - mua bán. Trong kinh tế hàng hoá, giá trị sử dụng là vật mang giá trị trao đổi.

Khi hai sản phẩm khác nhau (vải và thóc) có thể trao đổi được với nhau thì giữa chúng phải có một cơ sở chung nào đó. Cái chung ấy không phải là giá trị sử dụng, tuy nhiên, sự khác nhau về giá trị sử dụng của chúng là điều kiện cần thiết của sự trao đổi. Nhưng cái chung đó phải nằm ngay ở trong cả hai hàng hoá. Nếu gạt giá trị sử dụng của sản phẩm sang một bên, thì giữa chúng chỉ còn một cái chung làm cơ sở cho quan hệ trao đổi. Đó là chúng đều là sản phẩm của lao động. Để sản xuất ra vải hoặc thóc, những người sản xuất đều phải hao phí lao động. Chính hao phí lao động ẩn giấu trong hàng hoá làm cho chúng có thể so sánh được với nhau khi trao đổi. Chúng được trao đổi theo một tỷ lệ nhất định, một số lượng vải ít hơn đổi lấy một lượng thóc nhiều hơn (1 m vải = 10 kg thóc); nhưng lượng lao động hao phí để sản xuất ra chúng là ngang bằng nhau. Lao động hao phí để sản xuất ra hàng hoá ẩn giấu trong hàng hoá chính là cơ sở để trao đổi, do đó là cơ sở của giá trị.

Bốn là, quá trình trao đổi phát triển từ hiện vật (hàng đổi hàng) đến trao đổi hàng hóa với tiền tệ. Khi tiền tệ xuất hiện thì giá trị của hàng hóa được đo bằng tiền và giá cả hàng hóa là biểu hiện bằng tiền của giá trị.

Năm là, tiền là loại hàng hóa đặc biệt, tách ra khỏi lưu thông, trở thành vật ngang giá chung, để đo lường giá trị của các hàng hóa khác trong trao đổi.

Học thuyết giá trị - lao động của Karl Marx

Karl Marx đã thực hiện một cuộc cách mạng về học thuyết giá trị – lao động. Các nhà kinh tế trước Marx chỉ phân biệt hai thuộc tính của hàng hoá, cho rằng giá trị sử dụng và giá trị trao đổi có mâu thuẫn. Ngược lại, Marx cho rằng hàng hoá là sự thống nhất biện chứng của 2 mặt: giá trị sử dụng và giá trị.

Hàng hóa là sản phẩm của lao động, có thể thỏa mãn nhu cầu nào đó của con người, thông qua trao đổi, mua bán. Hàng hóa có thể ở dạng hữu hình như gạo, sắt... hoặc ở dạng vô hình như dịch vụ du lịch lữ hành, phòng nghỉ... Dù ở dạng nào thì hàng hóa cũng đều có hai thuộc tính: giá trị sử dụng và giá trị. *Giá trị sử dụng* là công dụng của hàng hóa để thỏa mãn nhu cầu nào đó của con người. Hàng hóa có một hoặc nhiều công dụng; công dụng làm nó có giá trị sử dụng, ví dụ: gạo để ăn, thuốc để phòng, chữa bệnh... Giá trị sử dụng của hàng hóa là do thuộc tính (lý, hóa, sinh...) của hàng hóa đó quyết định. Giá trị sử dụng là giá trị sử dụng xã hội. Nó không phải là giá trị sử dụng dành cho người trực tiếp sản xuất ra hàng hóa, mà là cho xã hội, thông qua mua bán, trao đổi. Giá trị sử dụng là vật mang giá trị trao đổi. *Giá trị trao đổi* là một quan hệ về số lượng, là một tỷ lệ theo đó một giá trị sử dụng này trao đổi với một giá trị sử dụng khác. Ví dụ: 1 mét vải = 10 kg thóc. Hai hàng hóa khác nhau như vậy lại có thể trao đổi với nhau, chứng tỏ giữa chúng phải có một cơ sở chung. Lao động hao phí tạo ra hàng hóa chính là cơ sở chung cho việc trao đổi đó và tạo ra giá trị hàng hóa. Giá trị hàng hóa là lao động xã hội của người sản xuất hàng hóa kết tinh trong hàng hóa. Giá trị trao đổi là biểu hiện bên ngoài của giá trị; giá trị là nội dung bên trong, là cơ sở của giá trị trao đổi. Giá trị biểu hiện mối quan hệ giữa người sản xuất hàng hóa. Vì vậy giá trị là phạm trù lịch sử, chỉ tồn tại trong nền kinh tế hàng hóa.

Hai thuộc tính trên vừa mâu thuẫn, vừa thống nhất với nhau. Chúng thống nhất với nhau khi cùng tồn tại trong hàng hóa. Một hàng hóa phải có hai thuộc tính này, nếu thiếu một trong hai thuộc tính thì không phải là hàng hóa. Chúng mâu thuẫn ở chỗ: thứ nhất, về mặt giá trị sử dụng thì hàng hóa khác nhau về chất; thứ hai, giá trị được thực hiện trong quá trình lưu thông, giá trị sử dụng được thực hiện trong quá trình tiêu dùng.

Marx là người đầu tiên phát hiện ra tính hai mặt của lao động sản xuất hàng hóa. Hai thuộc tính của hàng hóa không phải do có hai thứ lao

động khác nhau kết tinh trong hàng hóa, mà là do lao động của người sản xuất hàng hóa có tính chất hai mặt: vừa có tính lao động trừu tượng, vừa có tính lao động cụ thể. *Lao động cụ thể* là lao động có ích dưới một hình thức cụ thể nhất định. Mỗi lao động cụ thể có mục đích riêng, phương pháp riêng, công cụ lao động riêng, đối tượng lao động riêng và kết quả lao động riêng. Do đó, lao động cụ thể tạo ra giá trị sử dụng của hàng hóa. *Lao động trừu tượng* là sự tiêu hao sức lao động (sức cơ bắp, sức thần kinh...) của người sản xuất hàng hóa nói chung. Lao động trừu tượng của người sản xuất hàng hóa tạo ra giá trị hàng hóa. Giá trị hàng hóa là lao động trừu tượng kết tinh trong hàng hóa. Đây chính là mặt chất của giá trị hàng hóa. Chất của giá trị là lao động trừu tượng của người sản xuất hàng hoá, kết tinh trong hàng hoá. Lượng giá trị là do lượng lao động hao phí để sản xuất ra hàng hoá đó quyết định, lượng giá trị của hàng hoá do thời gian lao động quyết định

Thời gian lao động xã hội cần thiết

Chất của giá trị là lao động trừu tượng của người sản xuất hàng hoá kết tinh trong hàng hoá. Vậy lượng giá trị là do lượng lao động hao phí để sản xuất ra hàng hoá đó quyết định. Đo lượng lao động bằng thước đo thời gian như: một giờ lao động, một ngày lao động... Do đó, lượng giá trị của hàng hoá cũng do thời gian lao động quyết định. Trong thực tế, một loại hàng hoá đưa ra thị trường là do rất nhiều người sản xuất ra, nhưng mỗi người sản xuất do điều kiện sản xuất, trình độ tay nghề là không giống nhau, nên thời gian lao động cá biệt để sản xuất ra hàng hoá của họ khác nhau. Thời gian lao động cá biệt quyết định lượng giá trị cá biệt hàng hoá của từng người sản xuất.

Lượng giá trị xã hội của hàng hoá không phải được tính bằng thời gian lao động cá biệt mà bằng thời gian lao động xã hội cần thiết. Thời gian lao động xã hội cần thiết là thời gian cần thiết để sản xuất ra một hàng hoá trong điều kiện bình thường của xã hội, tức là với trình độ kỹ thuật trung bình, trình độ khéo léo trung bình và cường độ lao động trung bình so với hoàn cảnh xã hội nhất định. Thông thường, thời gian lao động xã hội cần thiết trùng hợp với thời gian lao động cá biệt của những người cung cấp đại bộ phận loại hàng hoá nào đó trên thị trường.

Cấu thành lượng giá trị hàng hoá

Để sản xuất ra hàng hoá cần phải chi phí lao động bao gồm lao động quá khứ tồn tại trong các yếu tố tư liệu sản xuất như máy móc, công cụ,

nguyên vật liệu và lao động sống. Vì vậy, lượng giá trị hàng hoá được cấu thành bởi cả giá trị của những tư liệu sản xuất đã sử dụng để sản xuất hàng hoá, tức là giá trị cũ (ký hiệu là c) và hao phí lao động sống của người sản xuất trong quá trình tạo ra hàng hoá, tức là giá trị mới (ký hiệu là v + m). Giá trị hàng hoá = giá trị cũ tái hiện + giá trị mới. Ký hiệu: W = c + v + m.

Định nghĩa giá cả

Theo Marx, "Giá cả là sự biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hoá". Giá cả ở đây là giá cả hàng hoá, là mức giá mà được xã hội thừa nhận. Giá trị hàng hoá là giá trị xã hội, được đo bằng thời gian lao động xã hội cần thiết để sản xuất ra hàng hoá, chứ không phải là giá trị cá biệt của từng người sản xuất.

Giá cả thị trường là sự biểu hiện bằng tiền của giá trị thị trường hàng hoá. Giá trị thị trường là kết quả của sự san bằng các giá trị cá biệt của hàng hoá trong cùng một ngành thông qua cạnh tranh. Cạnh tranh trong nội bộ ngành là sự cạnh tranh giữa các đơn vị trong cùng một ngành, cùng sản xuất ra một loại hàng hoá nhằm giành giật những điều kiện thuận lợi trong sản xuất và tiêu thụ hàng hoá có lợi hơn để thu lợi nhuận siêu ngạch. Kết quả của cạnh tranh nội bộ ngành là hình thành nên giá trị xã hội (giá trị thị trường) của từng loại hàng hoá. Điều kiện sản xuất trung bình trong một ngành thay đổi do kỹ thuật sản xuất phát triển, năng suất lao động tăng lên, giá trị xã hội (giá trị thị trường) của hàng hoá giảm xuống. Một mặt phải coi giá trị thị trường là giá trị trung bình của những hàng hoá được sản xuất ra trong một khu vực sản xuất nào đó. Mặt khác, lại phải coi giá trị thị trường là giá trị cá biệt của những hàng hoá được sản xuất ra trong những điều kiện trung bình của khu vực đó và chiếm một khối lượng lớn trong tổng số những sản phẩm của khu vực này.

b – Học thuyết hữu dụng cận biên quyết định giá trị

Học thuyết hữu dụng cận biên quyết định giá trị được đại diện bởi Jean Baptiste Say (1769-1832), Carl Menger (1840-1921), Bohn Bawerk (1851-1914), Won Wieser (1851-1926). Tư tưởng chính của các học thuyết này cho rằng giá trị được xác định bởi yếu tố chủ quan là hữu dụng (cầu) do sản phẩm đem lại hơn là yếu tố khách quan (chi phí sản xuất hay cung). Giá trị sản phẩm xuất phát từ sự thỏa mãn nhu cầu của con người.

Về "hữu dụng cận biên"

Hữu dụng hay ích lợi là đặc tính cụ thể của vật phẩm, có thể thỏa mãn nhu cầu nào đó của con người.

Khi xu hướng thoả mãn nhu cầu càng tăng thì tính hữu dụng (của một vật phẩm) giảm dần. Cùng với số lượng vật phẩm tăng lên để thoả mãn một nhu cầu thì "mức bão hòa" về vật phẩm tăng, còn "mức độ cấp thiết" của nhu cầu giảm xuống. Do đó, mức thỏa mãn nhu cầu càng tăng thì mức hữu dụng của vật phẩm có xu hướng càng giảm.

Mức hữu dụng cận biên là hữu dụng của sản phẩm cuối cùng thoả mãn nhu cầu. Sản phẩm có mức hữu dụng nhỏ nhất sẽ quyết định mức hữu dụng của các sản phẩm khác. Số đơn vị sản phẩm càng ít thì "mức hữu dụng ích cận biên" càng lớn. Khi số lượng sản phẩm tăng lên thì tổng hữu dụng tăng lên, nhưng "mức hữu dụng cận biên" lại giảm dần. Nếu số sản phẩm tiêu dùng cứ tiếp tục tăng lên mãi thì "mức hữu dụng cận biên" sẽ tiến tới không.

Ví dụ: 1 ngày dùng 4 bình nước. Bình nước thứ nhất để thoả mãn nhu cầu bức thiết nhất để uống, nên có mức hữu dụng cận biên lớn nhất, chẳng hạn là 9. Bình nước thứ 2, để nấu ăn, ít cấp thiết hơn, nên có mức hữu dụng cận biên là 6 (thấp hơn bình thứ nhất). Bình nước thứ 3 để tắm giặt, có mức hữu dụng cận biên là 2 (thấp hơn hai bình nước đầu). Bình nước thứ 4, để tưới hoa có hữu dụng cận biên là 1, ít nhất. Những bình nước sau đó sẽ dư thừa, không để làm gì, có hữu dụng cận biên là 0. Như vậy, "mức hữu dụng cận biên" sẽ là hữu dụng của bình nước thứ 4, với mức hữu dụng bằng 1. Đó là hữu dụng chung của các bình nước.

Giá trị dựa trên cơ sở "mức hữu dụng cận biên" của sản phẩm mang lại

Mức hữu dụng cận biên của một vật phẩm được quyết định bởi hai yếu tố là mức độ thỏa mãn nhu cầu và mức độ khan hiếm của vật phẩm.

Sản phẩm đưa ra sau cùng để thỏa mãn nhu cầu có hữu dụng cận biên nhỏ nhất và nó quyết định hữu dụng cận biên của toàn bộ vật phẩm.

Theo các nhà kinh tế tân cổ điển, giá trị hàng hoá không phải do hữu dụng của nó quyết định một cách giản đơn, mà là hữu dụng có giới hạn của nó (hữu dụng cận biên) quyết định. Nghĩa là, sự đánh giá chủ quan về hữu dụng của một đơn vị hàng hoá được tiêu dùng thêm nữa, tức là hữu dụng trong quan hệ với nhu cầu của người tiêu dùng quyết định. Giá trị hàng hoá

phụ thuộc vào hữu dụng chủ quan và sự khan hiếm của sản phẩm. Mức hữu dụng cận biên mà sản phẩm mang lại sẽ quyết định giá cả của sản phẩm.

Giá cả thị trường sẽ dao động trong giới hạn của sự đánh giá của bên mua và bên bán. Mức độ khan hiếm cũng tác động đến giá cả thị trường (vật phẩm càng khan hiếm thì giá cả thị trường càng cao).

c – Học thuyết cung cầu và giá cả cân bằng

Đây là lý thuyết của trường phái kinh tế học hiện đại về giá trị, giải quyết những vấn đề vướng mắc trong định lượng giá trị bằng cơ chế cung – cầu. Lý thuyết này được đại diện bởi Alfred Marshall (1842-1924)

Giá cả là hình thức biểu hiện quan hệ về lượng, trong đó hàng hóa và tiền tệ được trao đổi với nhau. Giá cả hình thành trên thị trường là kết quả sự thỏa thuận về giá cả từ phía người mua và phía người bán. Giá cả từ phía người mua được xác định bởi hữu ích cận biên; giá cả từ phía người bán được xác định bởi chi phí sản xuất. Trong điều kiện tự do cạnh tranh, giá cả giảm khi tăng số lượng hàng hóa cung ứng ra thị trường.

Giá cả tương tác giữa người mua và người bán thể hiện thành mối quan hệ cung cầu. Thị trường là nơi gặp gỡ cung cầu. Kết quả sự va chạm cung cầu hình thành nên giá cân bằng (còn gọi là giá thị trường).

Nguyên lý cung - cầu hay quy luật cung cầu, phát biểu rằng thông qua sự điều chỉnh của thị trường, một mức giá cân bằng (còn gọi là mức giá thị trường) và một lượng giao dịch hàng cân bằng (lượng cung cấp bằng lượng nhu cầu) sẽ được xác định.

Có hai định nghĩa về giá cả. Một là, giá cả là số tiền người mua trả cho người bán để được quyền sở hữu sản phẩm, dịch vụ. Hai là, giá cả là khoản thu nhập mà người bán nhận được khi tiêu thụ một loại sản phẩm, dịch vụ.

(2) Cách tiếp cận từ thị trường

Trong nền sản xuất hàng hoá, để sản xuất sản phẩm, đưa ra thị trường cần phải hao phí một lượng lao động cần thiết, đó chính là giá trị của hàng hoá. Thông qua hoạt động trao đổi giữa người bán và người mua, mức giá của hàng hoá, dịch vụ được hình thành. Tuy nhiên, do đặc thù của một số ngành, một số sản phẩm mà giá cả có các tên gọi khác nhau. Ví dụ: tiền lương, tiền công đó là giá cả hàng hoá sức lao động, lãi suất là giá cả sử

dụng vốn, giá cước là giá các dịch vụ vận chuyển, thông tin, học phí là giá của các khoá học, tiền thuê là giá nhà ở hay sử dụng các phương tiện nào đó…., giá cả là giá của hầu hết các loại hàng hoá và dịch vụ.

Theo cách tiếp cận này, giá cả được định nghĩa như sau:

Một là với hoạt động trao đổi, giá cả là mối tương quan trao đổi trên thị trường. Khi tiến hành các hoạt động sản xuất kinh doanh, người sản sẽ xuất ra 1 lượng sản phẩm nhất định và những sản phẩm này đưa ra thị trường tiêu thụ, nghĩa là diễn ra hoạt động trao đổi, khi này sản phẩm đó mới là hàng hoá và thông qua hoạt động trao đổi mức giá cả của hàng hoá được hình thành.

Vì vậy, bất kỳ một hoạt động trao đổi nào cũng đều có giá cả. Trao đổi qua giá là trao đổi dựa trên giá trị của những thứ đem trao đổi. Khi thực hiện trao đổi qua giá, trước hết phải đánh giá được giá trị của các thứ đem trao đổi. Nếu tiêu chuẩn của giá trị là lợi ích kinh tế thì sự chấp nhận một mức giá phụ thuộc rất lớn vào sự xét đoán lợi ích mà các bên tham gia trao đổi đánh giá về mức giá đó. Một mức giá không được chấp nhận trong trao đổi thường xuất phát từ vấn đề cốt lõi là lợi ích của một hoặc cả hai bên tham gia trao đổi không được thoả mãn. Cho dù giá cả mang nhiều tên gọi khác nhau nhưng chúng đều chứa đựng một ý nghĩa kinh tế chung, đó là lợi ích được xác định bằng tiền.

Hai là với người bán, giá cả một hàng hoá, dịch vụ là khoản thu nhập người bán nhận được về việc tiêu thụ sản phẩm đó. Trong hoạt động trao đổi, người bán đóng vai trò cung cấp hàng hoá và dịch vụ thoả mãn nhu cầu và mong muốn của người mua và muốn bán được giá cao nhất, cao hơn giá trị hàng hoá. Bởi vì, càng bán được giá cao thì sau khi bù đắp được chi phí sản xuất thì phần dôi ra là lợi nhuận của người bán càng cao. Trong kinh doanh, tối đa hoá lợi nhuận luôn được các nhà sản xuất kinh doanh quan tâm và hướng tới. Tuy nhiên, trong một khoảng thời gian nhất định, thị trường chỉ chấp nhận mức giá phù hợp với giá trị hàng hoá (giá trị xã hội). Giá cả có thể lên cao hoặc giảm xuống phụ thuộc vào quan hệ cung và cầu trên thị trường nhưng luôn xoay quanh giá trị hàng hoá

Đối với người bán,

$$\text{Giá của đơn vị hàng hóa, dịch vụ} = \frac{\text{Tổng doanh thu}}{\text{Số lượng hàng hóa, dịch vụ}}$$

Ba là với người mua, giá là khoản tiền mà người mua phải trả cho người bán để được quyền sở hữu, sử dụng sản phẩm hay dịch vụ đó.

Trong trao đổi hàng hoá, dịch vụ, người mua là người quyết định cuối cùng về một mức giá được thực hiện. Người mua tham gia trao đổi nhằm tìm kiếm những lợi ích mà hàng hoá và dịch vụ có thể thoả mãn nhu cầu và mong muốn của họ. Số tiền mà người mua phải trả cho hàng hoá, dịch vụ để được quyền sở hữu, sử dụng chúng chính là giá cả của hàng hoá, dịch vụ đó.

Giá cả là những chi phí bằng tiền mà người mua phải bỏ ra để có được những lợi ích mà họ tìm kiếm ở hàng hoá, dịch vụ đó. Vì vậy, giá thường là chỉ số quan trọng được sử dụng trong quá trình lựa chọn và mua sản phẩm của người mua. Nó vừa là công cụ kích cầu sản phẩm, vừa kìm hãm nhu cầu của con người về sản phẩm. Thích mua rẻ là xu hướng có tính qui luật trong ứng xử về giá của người mua. Khi các điều kiện khác như nhau (chất lượng sản phẩm, mẫu mã, nhãn hiệu...) người mua luôn tìm đến những người bán có mức giá đưa ra thấp nhất.

Giá cả là một yếu tố quan trọng (trong nhiều trường hợp mang tính quyết định) của người mua trong việc quyết định mua hay không mua sản phẩm. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, giá cả không mang tính quyết định, đối với người mua, các yếu tố phi giá cả (lối sống, tâm lý...) có thể có ảnh hưởng tới hành vi của người mua lớn hơn cả ảnh hưởng của giá cả.

2.1.1.2. Bản chất kinh tế của giá cả

(1) Mối quan hệ giữa giá cả và giá trị

Giá cả và giá trị có mối quan hệ chặt chẽ với nhau.

Trong nền sản xuất hàng hoá, để sản xuất ra 1 loại sản phẩm thường có nhiều người sản xuất cùng tham gia, nhưng điều kiện sản xuất, trình độ tay nghề, máy móc thiết bị không giống nhau. Vì vậy, mức hao phí lao động cá biệt của từng nhà sản xuất sẽ khác nhau – tức là, giá trị cá biệt khác nhau. Trên thị trường, người mua chỉ chấp nhận một mức giá trị của hàng hoá, đó là giá trị thị trường, giá trị được người mua chấp nhận.

Giá trị là lao động của người sản xuất hàng hoá kết tinh trong hàng hoá. Chất của giá trị là lao động, lượng giá trị là do lượng lao động hao phí để sản xuất ra hàng hoá đó quyết định và được đo bằng thời gian lao động xã hội cần thiết. Vì vậy, giá trị là bản chất của giá cả, giá cả là hình thức biểu hiện của giá trị.

Trong nền kinh tế thị trường, cung và cầu là những lực lượng hoạt động trên thị trường. Cung và cầu không chỉ có mối quan hệ với nhau mà còn ảnh hưởng tới giá cả thị trường. Trong thực tế, khi cung bằng cầu, giá cả thị trường ngang bằng với giá trị của hàng hoá; khi cung lớn hơn cầu, giá cả thị trường thấp hơn giá trị; khi cung nhỏ hơn cầu, giá cả thị trường cao hơn giá trị. Như vậy, cung và cầu thay đổi, dẫn đến giá cả thị trường của hàng hoá thay đổi. Đồng thời, giá cả thị trường cũng tác động trở lại tới cung và cầu, làm cho cung và cầu từ không cân bằng trở thành cân bằng và ngược lại.

Giá trị thị trường là kết quả của sự san bằng các giá trị cá biệt của hàng hoá trong cùng một ngành thông qua cạnh tranh. Cạnh tranh trong nội bộ ngành dẫn tới hình thành một giá trị xã hội trung bình, đó là cơ sở của giá cả.

Trên thị trường, giá cả thị trường chịu tác động của các qui luật kinh tế của thị trường (qui luật giá trị, qui luật cạnh tranh, quy luật cung – cầu) nên mức giá cả của từng thứ hàng hoá luôn lên hoặc xuống theo quan hệ cung – cầu, tức là giá cả tách rời giá trị của nó

(2) Mối quan hệ giữa giá cả và tiền tệ

Tiền tệ là một hàng hoá đặc biệt, được tách ra từ trong thế giới hàng hoá làm vật ngang giá chung cho tất cả các hàng hoá đem trao đổi, nó thể hiện lao động xã hội và biểu hiện quan hệ giữa những người sản xuất hàng hoá.

Tiền tệ dùng để biểu hiện và đo lường giá trị của các hàng hoá. Muốn đo lường giá trị của hàng hoá, bản thân tiền tệ phải có giá trị. Tiền tệ mang hai loại giá trị là giá trị danh nghĩa và giá trị thực.

Giá trị hàng hoá được biểu hiện bằng tiền gọi là giá cả hàng hoá. Giá cả là hình thức biểu hiện bằng tiền của giá trị hàng hoá và do các yếu tố quyết định sau đây: Giá trị hàng hoá, giá trị của tiền và quan hệ cung – cầu hàng hoá.

Giá cả thị trường tỷ lệ thuận với giá trị thị trường của hàng hoá và tỷ lệ nghịch với giá trị của tiền. Bởi vậy, ngay cả khi giá trị thị trường của hàng hoá không đổi thì giá cả hàng hoá vẫn có thể biến đổi do giá trị của tiền tăng lên hay giảm xuống. Giá cả quyết định sức mua của tiền tệ và ngược lại tiền tệ cũng ảnh hưởng rất lớn đến giá cả thị trường.

Giá cả là yếu tố quyết định lượng tiền tệ trong lưu thông và có ảnh hưởng tới tốc độ lưu thông tiền tệ. Nền kinh tế cần một lượng tiền nhất định cho việc thực hiện các giao dịch hàng hóa, dịch vụ, số lượng tiền này chịu ảnh hưởng của hai yếu tố cơ bản là tổng giá cả hàng hóa trong lưu thông và tốc độ lưu thông bình quân của tiền tệ, cụ thể như sau:

$$M_n = \frac{P.Q}{V}$$

Trong đó:

M_n: số lượng tiền cần thiết thực hiện chức năng phương tiện lưu thông

PQ: tổng giá cả hàng hóa trong lưu thông

V: tốc độ lưu thông bình quân của tiền tệ

Nếu nhu cầu về tiền không thay đổi theo thời gian, thì sự gia tăng mức cung tiền danh nghĩa sẽ dẫn đến một lượng tăng tương đương trong mức giá.

Giá trị thực của tiền biểu thị qua tỷ lệ lạm phát. Lạm phát là sự tăng lên của các mức giá hàng hóa, dịch vụ trong nền kinh tế. Tỷ lệ lạm phát là tỷ lệ thay đổi của mức giá chung và được tính theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ lạm phát}_t = \frac{\text{Mức giá}_t - \text{Mức giá}_{t-1}}{\text{Mức giá}_{t-1}} \times 100$$

Mức giá được tính bằng giá trị bình quân gia quyền cho hàng hoá và dịch vụ trong nền kinh tế. Trên thực tế, chúng ta tính mức giá chung bằng cách xây dựng các chỉ số giá, là những giá trị trung bình của giá tiêu dùng hay giá sản xuất.

Như vậy, khi mức giá trung bình của các hàng hoá, dịch vụ tăng lên (Các mặt hàng có chỉ số tăng giá khác nhau) thì đó chính là lạm phát. Lạm phát xét về nguồn gốc là hậu quả tất yếu của một nền kinh tế mất cân đối với tình trạng năng suất, chất lượng và hiệu quả kinh tế luôn ở mức thấp

(3) Mối quan hệ giữa giá cả và giá trị sử dụng

Hàng hoá có hai thuộc tính là giá trị và giá trị sử dụng. Hai thuộc tính này là sự thống nhất của 2 mặt đối lập.

Đối với người sản xuất hàng hoá, họ tạo ra giá trị sử dụng, nhưng mục đích của họ không phải là giá trị sử dụng mà là giá trị, họ quan tâm đến giá

trị sử dụng là để nhằm đạt được mục đích giá trị. Ngược lại, đối với người tiêu dùng, họ quan tâm đến giá trị sử dụng. Nhưng muốn có giá trị sử dụng thì phải trả giá trị cho người sản xuất ra nó. Như vậy, trước khi thực hiện giá trị sử dụng, phải thực hiện giá trị của nó. Nếu không thực hiện được giá trị, sẽ không thực hiện được giá trị sử dụng.

Giá cả không những biểu hiện bằng tiền của giá trị, mà còn phản ánh giá trị sử dụng của hàng hoá. Giá trị sử dụng là công dụng của sản phẩm để có thể thoả mãn nhu cầu nào đó của con người. Giá trị sử dụng nói ở đây không phải là giá trị sử dụng cho bản thân người sản xuất hàng hoá, mà là giá trị cho người khác, cho xã hội thông qua trao đổi – mua bán. Trong kinh tế hàng hoá, giá trị sử dụng là vật mang giá trị trao đổi. Vì vậy, đối với người mua, giá trị sử dụng của hàng hoá luôn là mối quan tâm hàng đầu trước khi đưa ra mức giá hàng hoá.

Giá trị sử dụng được biểu hiện thành chất lượng hàng hoá, chi phí sử dụng, khả năng thay thế lẫn nhau của hàng hoá trong sản xuất và tiêu dùng. (1) Chất lượng hàng hoá có liên quan mật thiết tới giá cả. Thông thường để sản xuất ra hàng hoá có chất lượng cao, người sản xuất phải bỏ ra lượng chi phí lớn hơn đối với sản xuất hàng hoá có chất lượng thấp. Vì vậy, mối quan hệ giữa giá cả và chất lượng hàng hoá là mối quan hệ tỷ lệ thuận "hàng nào, giá đó" nghĩa là hàng chất lượng cao thì giá cao và ngược lại. (2) Chi phí sử dụng hàng hoá cũng có quan hệ tới mức giá hàng hoá, người mua thường phải tính toán khi mua hàng hoá; hàng mua về có phải bỏ thêm chi phí ra không để sử dụng nó? Nếu bỏ thêm chi phí ra thì mức là bao nhiêu? Chi phí bỏ thêm ra chính là chi phí sử dụng hàng hoá và liên quan trực tiếp đến mức giá của chúng. Thông thường quan hệ giữa mức giá và chi phí sử dụng hàng hoá là quan hệ tỷ lệ nghịch; hàng hoá phải bỏ ra nhiều chi phí sử dụng thì giá sẽ thấp và ngược lại. (3) Trong sản xuất và tiêu dùng, người tiêu dùng khi cần mua hàng hoá nào đó thì cũng cân nhắc là mua hàng này, hay hàng kia nếu chúng có khả năng thay thế cho nhau: Ví dụ, dùng quạt điện hay điều hoà nhiệt độ, đi ô tô hay xe máy,... Giá cả của những hàng hoá thay thế nhau có quan hệ mật thiết với nhau và phản ánh tính thay thế lẫn nhau đó.

(4) Mối quan hệ giữa giá cả và các mối quan hệ kinh tế - xã hội

Giá cả thị trường chịu tác động của các qui luật kinh tế của thị trường, (qui luật giá trị, qui luật cạnh tranh, qui luật cung – cầu). Các qui luật này

tồn tại khách quan, Nhà nước cần vận dụng các qui luật để phục vụ mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội. Điều này có nghĩa là, Nhà nước phải sử dụng công cụ giá cả để giải quyết các quan hệ kinh tế – chính trị – xã hội của đất nước, làm cho nền kinh tế phát triển hài hoà, ổn định chính trị và xây dựng công bằng trong xã hội.

Giá cả phản ánh tổng hợp và đồng bộ các quan hệ kinh tế – chính trị – xã hội. Trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước thực hiện đảm bảo sự ổn định chính trị – kinh tế - xã hội và thiết lập khuôn khổ luật pháp để tạo điều kiện cần thiết cho hoạt động kinh tế. Vì ổn định chính trị, xã hội là điều kiện cần thiết để phát triển kinh tế. Kinh tế phát triển, hàng hoá sản xuất ra nhiều hơn, đáp ứng nhu cầu tốt hơn, giá cả sẽ ổn định hơn. Ngược lại, giá cả cũng tác động trở lại các quan hệ chính trị – kinh tế – xã hội. Khi giá cả thị trường ổn định, sức mua của đồng tiền được giữ vững, thu nhập của người lao động ổn định và dần dần tăng lên, thì các quan hệ kinh tế – chính trị – xã hội cũng được ổn định

2.1.1.3. Chức năng của giá cả

Giá cả có bốn chức năng chủ yếu, gồm chức năng thông tin, chức năng phân bổ các nguồn lực kinh tế, chức năng thúc đẩy tiến bộ khoa học kỹ thuật và chức năng làm phương tiện tính toán chi phí.

(1) Chức năng thông tin

Những thông tin về giá cả thị trường cho người sản xuất biết được tình hình sản xuất trong các ngành, biết được tương quan cung – cầu, biết được sự khan hiếm đối với các loại hàng hoá. Nhờ đó mà những nhà sản xuất có liên quan đưa ra được những quyết định thích hợp. Như vậy, những thông tin về giá cả giúp cho việc điều chỉnh lượng sản xuất và qui mô sản xuất, từ đó điều chỉnh cơ cấu sản xuất sản phẩm phù hợp với nhu cầu của xã hội.

Tối đa hóa lợi nhuận là mục tiêu của mọi doanh nghiệp trên thị trường; trong môi trường cạnh tranh hoàn hảo, doanh nghiệp là người chấp nhận giá (price-taker), điều đó đồng nghĩa với mục tiêu tối thiểu hóa chi phí. Nghĩa là mức giá phổ biến của loại sản phẩm tương tự trên thị trường là thông tin các doanh nghiệp trong cùng ngành hàng căn cứ vào đó ra các quyết định quản trị sản xuất sao cho chi phí trên đơn vị sản phẩm là thấp nhất, để có lợi nhuận cao nhất

(2) Chức năng phân bổ các nguồn lực kinh tế

Sự biến động của giá cả sẽ dẫn đến sự biến động của cung – cầu sản xuất và tiêu dùng, dẫn đến sự biến đổi trong phân bố các nguồn lực kinh tế. Những người sản xuất sẽ chuyển vốn từ nơi giá cả thấp, do đó lợi nhuận thấp đến nơi giá cả hàng hoá cao, do đó lợi nhuận cao, tức là các nguồn lực ứ đọng chuyển đến nơi mà chúng được sử dụng với hiệu quả cao nhất, cân đối tổng cung và tổng cầu.

(3) Chức năng thúc đẩy tiến bộ khoa học kỹ thuật

Để có thể cạnh tranh được về giá cả, buộc những người sản xuất phải giảm chi phí đến mức tối thiểu bằng cách áp dụng kỹ thuật và công nghệ tiên tiến. Do đó, thúc đẩy sự tiến bộ của kỹ thuật, công nghệ và sự phát triển của lực lượng sản xuất.

(4) Chức năng làm phương tiện tính toán chi phí

Giá cả là phương tiện tính toán chi phí, tính toán lợi nhuận của người bán hàng hoá, của người sản xuất, cũng như của nhà đầu tư trên thị trường. Trong nền kinh tế, một bộ phận hàng hoá được sản xuất và đi vào tiêu dùng trực tiếp như: gạo, thịt... để ăn, vải để mặc... song một bộ phận quan trọng của hàng hoá lại trở thành nguyên liệu đầu vào để sản xuất ra các hàng hoá khác như đường để làm bánh kẹo, sắt thép để chế tạo máy móc thiết bị, xây dựng các công trình... Tức là giá của các nguyên liệu, nhiên liệu, động lực ... là cơ sở để tính toán chi phí sản xuất ra các hàng hoá khác.

Trên cơ sở tính toán chi phí sản xuất, người sản xuất dự kiến được giá bán sản phẩm và khi giá bán được thị trường chấp nhận thì sẽ biết được lợi nhuận đối với từng sản phẩm và tổng lợi nhuận trong từng thời kỳ nhất định.

Trong quản lý kinh tế vĩ mô, giá cả là phương tiện để tính toán các chỉ tiêu quan trọng như: tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP), tỷ lệ lạm phát...

Ngoài 4 chức năng chủ yếu trên, giá cả còn thực hiện chức năng phân phối lại. Thông qua định mức giá cao (qua thuế) của một số hàng hoá (hàng cao cấp, hàng xa xỉ phẩm,...) mà điều tiết thu nhập của những người có thu nhập cao. Đồng thời, những hàng hoá thiết yếu, thông thường thì có chính sách (chủ yếu thông qua thuế) để mức giá thấp, không ảnh hưởng lớn đến người tiêu dùng có thu nhập thấp.

2.1.2. Sự hình thành giá cả thị trường và các yếu tố tác động

Thị trường là một cơ chế trong đó người mua và người bán tương tác với nhau để xác định giá cả và sản lượng của hàng hoá hay dịch vụ.

Nền kinh tế thị trường là một cơ chế tinh vi để phối hợp mọi người, mọi hoạt động và mọi doanh nghiệp thông qua hệ thống giá cả và thị trường. Nó là một phương tiện giao tiếp để tập hợp tri thức và hành động của hàng triệu cá nhân khác nhau.Trong nền kinh tế thị trường, không có một cá nhân hay tổ chức đơn lẻ nào có trách nhiệm sản xuất, tiêu dùng, phân phối hay định giá.

Cơ chế thị trường là cơ chế tự điều tiết của nền kinh tế thị trường do sự tác động của các qui luật vốn có của nó. Nói một cách khác cụ thể hơn, cơ chế thị trường là hệ thống hữu cơ của sự thích ứng lẫn nhau, tự điều tiết lẫn nhau của các yếu tố giá cả, cung – cầu, cạnh tranh... trực tiếp phát huy tác dụng trên thị trường để điều tiết nền kinh tế thị trường.Cơ chế thị trường tự phát sinh và phát triển cùng với sự phát triển của kinh tế thị trường. Ở đâu có sản xuất và trao đổi hàng hoá thì ở đó có thị trường và do đó có cơ chế thị trường hoạt động.

2.1.2.1 Cơ chế vận động của giá cả thị trường

a – Đặc điểm hình thành và vận động của giá cả thị trường

Giá cả thị trường là hiện tượng kinh tế xuất hiện trong trao đổi hàng hóa, do sự thỏa thuận trực tiếp giữa người mua và người bán trên cơ sở nhận thức những điều kiện cụ thể của thị trường. Giá cả thị trường do cung và cầu quyết định. Giá cả thị trường thỏa mãn lợi ích kinh tế của cả bên mua và bên bán, là "bàn tay vô hình" điều tiết nền sản xuất xã hội.

Giá cả thị trường có các đặc điểm chủ yếu sau:

Một là, sự hình thành và vận động của giá cả thị trường chịu sự chi phối mạnh mẽ của các quy luật kinh tế của thị trường (qui luật giá trị, qui luật cạnh tranh, qui luật cung – cầu). Các quy luật này tác động tới người mua và người bán như những lực lượng vô hình.

Hai là, giá cả trên thị trường trong nước không những phảm ánh các quan hệ kinh tế ở trong nước, mà còn chịu ảnh hưởng lớn của giá cả trên thị trường thế giới.

b – Các quy luật kinh tế chi phối sự vận động của giá cả thị trường

Quy luật kinh tế là những mối quan hệ nhân quả, tất yếu và thường xuyên lặp đi lặp lại trong những hiện tượng và quá trình kinh tế khách quan. Quy luật kinh tế có tính khách quan và tác động đến giá cả, đến các yếu tố

thị trường theo những chiều hướng khác nhau tạo nên sự đa dạng và phong phú của giá trị thị trường.

Các quy luật kinh tế chi phối sự vận động của giá cả thị trường gồm có quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh và quy luật cung cầu.

(1) Quy luật giá trị

Qui luật giá trị là qui luật căn bản của sản xuất hàng hoá. Sản xuất hàng hoá là sản xuất để bán, trao đổi.

Theo qui luật giá trị, sản xuất và trao đổi hàng hoá phải dựa trên cơ sở hao phí lao động xã hội cần thiết. Trong kinh tế hàng hoá, mỗi người sản xuất tự quyết định hao phí lao động cá biệt của mình, nhưng giá trị của hàng hoá không phải được quyết định bởi hao phí lao động cá biệt của từng người sản xuất hàng hoá, mà bởi hao phí lao động xã hội cần thiết. Vì vậy, muốn bán được hàng hoá, bù đắp được chi phí và có lợi nhuận, người sản xuất phải điều chỉnh làm cho hao phí lao động cá biệt của mình phù hợp với mức hao phí mà xã hội chấp nhận được.

Trao đổi hàng hoá cũng phải dựa trên cơ sở hao phí lao động xã hội cần thiết, có nghĩa là trao đổi theo nguyên tắc ngang giá.

Sự vận động của qui luật giá trị thông qua sự vận động của giá cả hàng hoá. Vì giá trị là cơ sở của giá cả, nên trước hết giá cả phụ thuộc vào giá trị. Hàng hoá nào có giá trị cao thì giá cả của nó sẽ cao và ngược lại. Trên thị trường, ngoài giá trị, giá cả còn phụ thuộc vào các nhân tố như cạnh tranh, cung cầu, sức mua của đồng tiền. Sự tác động của các nhân tố này làm cho giá cả hàng hoá trên thị trường tách rời giá trị và lên xuống xoay quanh giá trị của nó. Sự vận động của giá cả xoay quanh giá trị của nó chính là cơ chế hoạt động của qui luật giá trị. Thông qua sự vận động của giá cả thị trường mà qui luật giá trị phát huy tác dụng.

(2) Quy luật cạnh tranh

Trong nền kinh tế thị trường, các doanh nghiệp, các chủ thể hành vi kinh tế, vì lợi ích riêng của bản thân mình mà tiến hành cạnh tranh với nhau.

Cạnh tranh là sự đấu tranh giữa các chủ thể hành vi kinh tế, nhằm dành lợi ích tối đa cho mình.

Cạnh tranh là yếu tố cơ bản của cơ chế thị trường. Nó là hiện tượng tự nhiên, tất yếu của kinh tế thị trường, ở đâu có sản xuất và trao đổi hàng hoá, thì ở đó có cạnh tranh.

Cạnh tranh là cơ chế điều chỉnh linh hoạt sản xuất xã hội và do đó làm cho sự phân bổ các nguồn lực kinh tế của xã hội một cách tối ưu nhất. Cạnh tranh kích thích tiến bộ khoa học, kỹ thuật, áp dụng kỹ thuật mới vào sản xuất và góp phần tạo lên cơ sở cho sự phân phối thu nhập lần đầu.

Cạnh tranh là hoạt động phổ biến trên thị trường. Cạnh tranh thường diễn giữa người bán với người mua, giữa người bán với người bán và giữa người mua với người mua. Do mâu thuẫn về lợi ích kinh tế, nên những người bán và người mua cạnh tranh gay gắt với nhau. Tuy nhiên, sự cạnh tranh này lại được khắc phục bằng cơ chế thoả thuận trực tiếp giữa người bán và người mua, để đạt được mức giá mà mỗi bên đều không có khả năng ảnh hưởng tới. Cạnh tranh qua những người bán với nhau chủ yếu là dùng những thủ đoạn để chiếm lĩnh thị trường, chiếm thị phần tiêu thụ cao nhất. Trong mối quan hệ cạnh tranh này, giá cả là công cụ mạnh nhất, quan trọng nhất và phổ biến nhất. Người bán có thể áp dụng mức giá thấp để thu hút người mua. Như vậy cạnh tranh tạo ra một xu thế ép giá cả thị trường sát với giá trị thị trường. Trong mối quan hệ cạnh tranh giữa những người mua với nhau, người mua cũng dùng thủ đoạn để mua được nhiều hàng nhất (nếu hàng đó đang khan hiếm hoặc giá rẻ) với hiệu quả cao nhất. Mục tiêu của việc cạnh tranh này là nhằm tối đa hoá lợi ích sử dụng.

(3) Quy luật cung cầu

Giữa cung và cầu tồn tại một mối quan hệ biện chứng, sự tác động qua lại giữa chúng hình thành nên giá cả cân bằng hay giá cả thị trường

Quy luật cung cầu quyết định trực tiếp mức giá thị trường thông qua sự vận động của quan hệ cung cầu. Mức giá thị trường thực hiện các chức năng: một là: cân đối cung-cầu ở ngay thời điểm mua bán; hai là: là tín hiệu chỉ cho các nhà sản xuất tăng hay giảm khối lượng hàng hóa sản xuất, cung ứng ra thị trường. Xét về mặt thời gian, giá cả thị trường là cái có trước quan hệ cung cầu, thông qua giá cả thị trường, các nhà sản xuất có thể nhận biết tương đối chính xác cầu của thị trường và họ có thể chủ động đưa ra thị trường một khối lượng hàng hóa phù hợp với lượng nhu cầu đó. Sự cân bằng cung cầu là cơ sở quan trọng để ổn định giá cả từng loại hàng hóa.

2.1.2.2. Các yếu tố tác động đến giá cả thị trường

(1) Giá trị thị trường

Giá trị thị trường nói ở đây là giá trị xã hội – giá trị được xã hội thừa nhận và được đo bằng thời gian lao động xã hội cần thiết. Giá trị thị trường

là kết quả của sự san bằng các giá trị cá biệt của hàng hoá trong cùng một ngành thông qua cạnh tranh. Cạnh tranh trong nội bộ ngành dẫn tới hình thành một giá trị xã hội trung bình. Tuỳ thuộc vào trình độ phát triển của sức sản xuất của mỗi ngành mà giá trị thị trường có thể ứng với một trong ba trường hợp sau đây:

Trường hợp thứ nhất: Giá trị thị trường của hàng hoá do giá trị của đại bộ phận hàng hoá được sản xuất ra trong điều kiện trung bình quyết định. Đây là trường hợp phổ biến nhất, ở hầu hết các loại hàng hoá.

Ví dụ: Để sản xuất quần áo, thì có nhiều doanh nghiệp cùng tham gia sản xuất, các doanh nghiệp này về cơ bản có điều kiện sản xuất như; máy móc thiết bị, nguyên vật liệu, nhân công... là như nhau. Trên thị trường, giá trị thị trường của quần, áo sẽ do giá trị cá biệt trung bình của các doanh nghiệp quyết định.

Trường hợp thứ hai: Giá trị thị trường của hàng hoá do giá trị của bộ phận hàng hoá được sản xuất ra trong điều kiện xấu quyết định.

Ví dụ: Trong ngành khai thác than, do chịu ảnh hưởng của điều kiện tự nhiên, các doanh nghiệp khai thác than ngày càng phải khai thác ở những điều kiện khó khăn hơn như; khai thác hầm lò phải đi vào sâu trong lòng đất, điều kiện vận chuyển than từ nơi khai thác ra bến cảng xa hơn, năng xuất lao động có thể thấp hơn... nhưng những doanh nghiệp này vẫn chiếm một tỷ trọng lớn sản lượng tiêu thụ của ngành khai thác than và xã hội vẫn cần than để sản xuất và tiêu dùng. Cho nên, giá trị cá biệt của những doanh nghiệp này có ảnh hưởng quan trọng, đôi khi quyết định giá trị thị trường của sản phẩm than.

Trường hợp thứ ba: Giá trị thị trường hàng hoá do giá trị của đại bộ phận hàng hoá được sản xuất ra trong điều kiện tốt quyết định.

Ví dụ: Trong ngành trồng lúa ở nước ta. Đồng bằng Sông hồng và đồng bằng Nam bộ là 2 vùng trồng lúa chính, cung cấp đại bộ phận thóc (gạo) cho cả nước và xuất khẩu. Đây là 2 vùng có điều kiện tự nhiên thuận lợi hơn so với các vùng khác. Vì vậy, giá trị cá biệt để sản xuất ra thóc (gạo) ở 2 vùng này có ảnh hưởng quyết định đến giá thị trường của thóc (gạo) trong cả nước.

Trong thời đại ngày nay, xu thế toàn cầu hoá đã trở thành xu thế tất yếu, sự phát triển kinh tế của mỗi nước không thể tách rời các nước khu vực

và thế giới. Thị trường trong nước và thị trường thế giới có quan hệ mật thiết với nhau. Do đó, giá trị xã hội về một loại hàng hoá nào đó sản xuất trong nước sẽ là giá trị cá biệt trên thị trường khu vực và thế giới. Giá trị cá biệt ảnh hưởng ở mức độ nào đến giá trị thị trường thế giới tuỳ thuộc vào mức sản lượng hàng hoá cung ứng ra thị trường và các điều kiện về thuế quan, chính sách xuất nhập khẩu của mỗi nước.

Từ những vấn đề trên, trong công tác định giá, quản lý giá hiện nay chúng ta không chỉ quan tâm tới giá trị thị trường của từng loại hàng hoá sản xuất trong nước mà còn quan tâm tới giá trị thị trường thế giới, giá trị thị trường khu vực đối với hàng hoá đó, để có những chính sách quản lý kinh tế vĩ mô phù hợp, giữ được ổn định và phát triển sản xuất trong nước.

(2) Giá trị (sức mua) của tiền

Trong nền sản xuất hàng hoá, tiền tệ dùng để biểu hiện và đo lường giá trị của các hàng hoá. Muốn đo lường giá trị của hàng hoá, bản thân tiền phải có giá trị. Vì vậy, tiền tệ làm chức năng thước đo giá trị phải là tiền vàng. Để đo lường giá trị hàng hoá không cần thiết phải là tiền mặt, mà chỉ cần so sách với lượng vàng nào đó một cách tưởng tượng. Sở dĩ có thể làm được như vậy, vì giữa giá trị của vàng và giá trị của hàng hoá trong thực tế đã có một tỷ lệ nhất định. Cơ sở của tỷ lệ đó là thời gian lao động xã hội cần thiết hao phí để sản xuất ra hàng hoá đó. Trong quá trình trao đổi hàng hoá, tiền đứng ra làm môi giới và đó là tiền mặt. Như vậy, Giá trị thực của tiền tách rời giá trị doanh nghĩa của nó và để làm phương tiện lưu thông, người ta đã sử dụng tiền giấy.

Bản thân tiền giấy không có giá trị mà chỉ là dấu hiệu của giá trị và được công nhận trong phạm vi quốc gia. Vì vậy, trong việc phát hành, lưu thông tiền giấy phải được tính toán kỹ lưỡng, chính xác, phù hợp với lượng tiền cần thiết trong lưu thông. Nếu nhu cầu về tiền thực tế không thay đổi theo thời gian, thì sự gia tăng mức cung tiền danh nghĩa nhất định phải dẫn đến một lượng tăng tương ứng trong mức giá. Có thể nói, sự thay đổi trong mức cung tiền gây ra sự thay đổi về giá cả. Sự thay đổi giá cả này phụ thuộc vào sự tăng lượng cung tiền gây ra sự tăng giá và do tác động của một số nhân tố làm cho giá cả tăng lên và Chính phủ điều tiết sự tăng lên của giá cả bằng cách in thêm tiền thì cả khối lượng tiền và giá cả cũng tăng lên.

Trên thực tế, nếu như sự tăng lượng cung tiền danh nghĩa kéo theo sự thay đổi tương ứng của tiền lương và giá cả thì điều đó sẽ dẫn đến hậu quả nguy hiểm đối với nền kinh tế. Khi tiền lương danh nghĩa tăng nhanh, về cơ bản nó sẽ làm cho giá tăng lên nhanh, để đảm bảo ổn định nền kinh tế thì mức cung tiền thực tế chỉ thay đổi một cách chậm chạp tương ứng với những thay đổi về nhu cầu tiền tệ.

Từ sự phân tích trên cho thấy, giá cả thị trường tỷ lệ thuận với giá trị thị trường của hàng hoá và tỷ lệ nghịch với giá trị (hay sức mua) của tiền.

Sự tác động của yếu tố tiền tệ đến sự hình thành và vận động của giá cả thị trường là hết sức phức tạp. Do vậy, trong công tác quản lý giá cả không thể tách rời với quản lý tiền tệ.

Để quản lý giá cả thị trường thì không thể chỉ chú ý tới việc quản lý và điều tiết thị trường hàng hoá, mà còn cần chú ý đến việc quản lý và điều tiết thị trường tiền tệ, chính sách, cơ chế để phát triển thị trường tiền tệ có ý nghĩa to lớn đối với việc bình ổn giá cả và phát triển kinh tế, chính sách đó phải thể hiện được:

Lãi suất cho vay > lãi suất tiền gửi > tốc độ tăng giá.

Đây là biện pháp quan trọng để giữ giá đồng tiền và giá cả hàng hoá. Đi đôi với việc quản lý đồng tiền trong nước, Nhà nước cũng cần có những chính sách xuất nhập khẩu hợp lý để thu hút ngoại tệ mạnh, vàng và đá quí, đây là nguồn tiền tệ quan trọng để thực hiện phát triển kinh tế và giữ ổn định giá cả trong nước.

Lượng tiền trong lưu thông và tốc độ vòng quay của đồng tiền quyết định tổng cầu của toàn xã hội. Để quản lý được giá cả, Chính phủ cần tạo ra sự cân đối giữa tổng cung và tổng cầu. Nếu tổng cung chưa thay đổi, thì sự sai lầm trong phát hành, đầu tư,... dẫn đến tổng cầu tăng đột ngột sẽ làm cho giá cả tăng đồng loạt và làm cho nền kinh tế lâm vào lạm phát.

(3) Cung và cầu hàng hóa

Trong nền kinh tế thị trường, cung và cầu là những lực lượng hoạt động trên thị trường. Cung – cầu không chỉ có mối quan hệ với nhau mà còn ảnh hưởng tới giá cả thị trường.

a - Các yếu tố tác động đến sự vận động của giá cả thị trường thông qua cung hàng hóa

Cung, tổng cung

Cung về một loại hàng hóa là số lượng hàng hóa mà người sản xuất sẵn sàng cung ứng ra thị trường với các mức giá khác nhau. Ở mỗi mức giá nhất định của hàng hóa, người sản xuất sẵn sàng cung ứng một khối lượng hàng hóa nhất định, gọi tắt là lượng cung.

Tổng tất cả các lượng cung về một mặt hàng bởi tất cả những người sản xuất trong nền kinh tế gọi là cung thị trường. Tổng tất cả những lượng cung của những hàng hóa, dịch vụ bởi tất cả những người sản xuất trong nền kinh tế gọi là tổng cung.

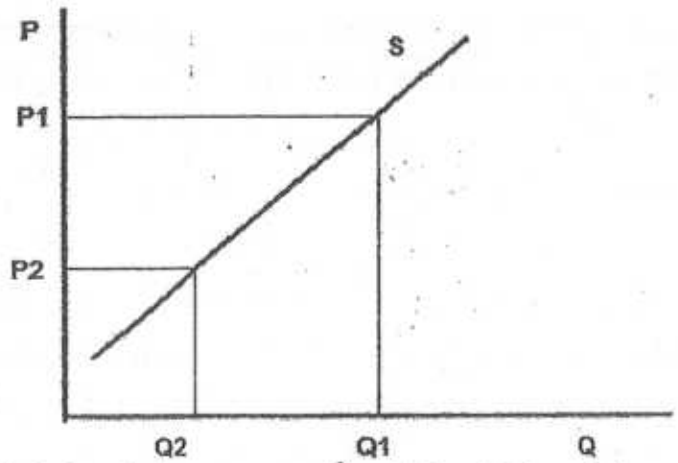
Như vậy, số lượng cung là số lượng hàng hóa mà người bán sẵn sàng bán trong một thời kỳ nhất định. Sẵn sàng bán được hiểu là người sản xuất sẵn sàng cung cấp số lượng cung nếu có đủ người mua. Điều này rất quan trọng để phân biệt giữa số lượng cung và số lượng hàng hóa thực sự bán.

Luật cung

Với những điều kiện khác được giữ nguyên, không thay đổi, khi giá của hàng hóa/dịch vụ tăng lên thì lượng hàng hóa/dịch vụ mà người sản xuất/cung ứng ra thị trường tăng lên (và ngược lại).

Luật cung cho thấy một mức giá cao hơn ứng với một lượng hàng hóa cung ứng lớn hơn vì người sản xuất/cung ứng sẽ tối đa hóa lợi nhuận của họ bằng cách tăng lượng hàng bán ra thị trường.

Đồ thị đường cung mô tả luật cung (Hình 1.1). Đường cung luôn có độ dốc lên trên. Đó là tập hợp các kết hợp giữa mức giá (P) và lượng cung tương ứng (Q). Một điểm cụ thể trên đường cung cho ta thông tin về một lượng hàng hóa cụ thể mà người sản xuất sẵn sàng bán ra tại một mức giá cụ thể. Để đơn giản, người ta thường biểu thị đường cung bằng một đường tuyến tính.



Hình 2.1: Đường cung về một loại hàng hóa

Luật cung là một trong những khái niệm nền tảng trong kinh tế học, cùng với luật cầu, nó giải thích cách thức mà nền kinh tế thị trường phân bổ các nguồn lực và quyết định giá hàng hóa, dịch vụ.

Theo luật cung, sự vận động các biến số lượng cung và mức giá là cùng chiều nhau. Đây là đặc tính của một đường cung điển hình

Các yếu tố tác động đến cung

Một là, những yếu tố nội sinh: giá của hàng hóa đó (giá thay đổi làm lượng cung dịch chuyển dọc theo đường cầu).

Hai là, những yếu tố ngoại sinh: khi các yếu tố này thay đổi làm dịch chuyển toàn bộ đường cung: với một lượng cung như cũ, giá sẽ tăng hoặc giảm.

Trình độ công nghệ

Khi công nghệ sản xuất được cải tiến, khả năng của nhà sản xuất được mở rộng hơn. Nhà sản xuất sử dụng ít đầu vào hơn nhưng có thể sản xuất ra sản lượng nhiều hơn trước. Do vậy, tại mỗi lượng cung cho trước, giá giảm xuống.

Ví dụ, sự cải tiến trong công nghệ dệt vải, giúp các nhà sản xuất chuyển từ công nghệ khung cửi sang dệt kim, đã sản xuất ra một khối lượng vải khổng lồ trong xã hội, từ đó giá mỗi mét vải giảm xuống.

Giá của các yếu tố đầu vào

Để tiến hành sản xuất, các doanh nghiệp cần mua các yếu tố đầu vào trên thị trường các yếu tố sản xuất như mặt bằng, lao động, xăng dầu, điện, nước, ... Giá cả của các yếu tố đầu vào quyết định chi phí sản xuất của các doanh nghiệp. Giá cả của các yếu tố đầu vào giảm xuống (ví dụ như tiền thuê mặt bằng, tiền lương công nhân, giá nguyên liệu, ... trở nên rẻ hơn) làm cho các nhà sản xuất có thể giảm chi phí sản xuất, từ đó giảm giá tại mỗi mức sản lượng nhất định. Khi đó, đường cung sẽ dịch chuyển sang phải. Ngược lại, giá cả các yếu tố đầu vào cao hơn sẽ làm chi phí sản xuất gia tăng, giá tăng tại mỗi mức sản lượng. Chẳng hạn, khi giá bột mì tăng lên, giá bánh mì cao hơn tại mỗi mức sản lượng như cũ...

Kỳ vọng của nhà sản xuất về giá trong tương lai

Các nhà sản xuất cũng dựa vào sự dự báo giá trong tương lai để ra các quyết định về cung ứng hàng hóa. Thông thường, các nhà sản xuất sẽ đẩy mạnh bán ra (cung ứng nhiều hơn) nếu họ dự báo giá hàng hóa trong tương lai sẽ giảm xuống và ngược lại sẽ cung ít đi nếu dự báo giá trong tương lai sẽ tăng, giả sử các yếu tố khác không đổi. Khi giá trong tương lai tăng lên, các doanh nghiệp có lẽ sẽ dự trữ lại hàng hóa và trì hoãn việc bán trong hiện tại để có thể kiếm được lợi nhuận cao trong tương lai khi giá tăng.

Chính sách thuế và các quy định của chính phủ

Chính sách thuế của chính phủ là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến cung của các nhà sản xuất. Khi chính phủ tăng thuế đối với một ngành sản xuất nào đó, các doanh nghiệp trong ngành sẽ bị gánh nặng thêm chi phí trong sản xuất, giá sẽ tăng cho mỗi mức sản lượng.

Ngoài thuế, các quy định, chính sách khác của chính phủ cũng có ảnh hưởng lớn đến cung. Chính sách chống ô nhiễm để bảo vệ môi trường sẽ làm tăng chi phí và giá bán của xe gắn máy, xe ô tô, ..

Ngược lại, chính sách hỗ trợ (chăn nuôi, mía đường...) sẽ làm giảm giá các sản phẩm này.

Các yếu tố khác

Việc sản xuất của các doanh nghiệp gắn liền với các điều kiện tự nhiên như đất, nước, thời tiết, khí hậu, ... Sự thay đổi của các điều kiện này có thể tác động đến lượng cung và đến giá của một số loại hàng hóa nào đó trên thị trường. Ví dụ, hạn hán, xâm nhập mặn xảy ra trên diện rộng sẽ kìm hãm sản xuất lương thực tại đồng bằng sông Cửu Long, làm giá lúa tăng...

b - Các yếu tố tác động đến sự vận động của giá cả thị trường thông qua cầu hàng hóa

Cầu

Cầu là lượng một mặt hàng mà người mua muốn mua ở mức giá chấp nhận được. Cầu thị trường là một tập hợp các lượng cầu ứng với mỗi mức giá cụ thể có thể có. Lượng cầu (hay mức cầu về hàng hóa) là lượng hàng hóa mà người tiêu dùng sẵn sàng mua, với một mức giá nhất định. Lượng cầu chỉ có ý nghĩa khi gắn với một mức giá cụ thể.

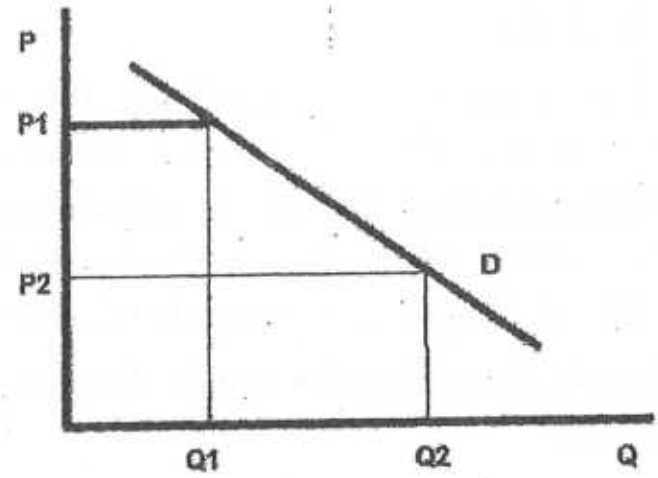
Dưới góc độ giá cả, cầu thị trường là tập hợp nhu cầu có khả năng thanh toán của những người mua muốn mua một mặt hàng nhất định trong thời gian nhất định. Nói cách khác, cầu về một loại hàng hóa biểu thị những khối lượng hàng hóa mà người tiêu dùng mong muốn và sẵn sàng mua tương ứng với các mức giá xác định.

Luật cầu

Với những điều kiện khác được giữ nguyên, không thay đổi, khi giá của hàng hóa/dịch vụ tăng thì nhu cầu của người tiêu dùng về hàng hóa/dịch vụ giảm xuống (và ngược lại).

Luật cầu cho thấy một mức giá cao hơn ứng với một lượng hàng hóa yêu cầu thấp hơn vì chi phí cơ hội để người tiêu dùng có được một hàng hóa/dịch vụ tăng lên và họ phải đánh đổi để có được một hàng hóa, dịch vụ đắt hơn trước.

Sử dụng đồ thị đường cầu (Hình 2.2) để mô tả luật cầu. Đường cầu luôn luôn có độ dốc đi xuống; đó là tập hợp các kết hợp giữa mức giá (P) và lượng cầu tương ứng (Q). Một điểm cụ thể trên đường cầu cho ta thông tin về một lượng hàng hóa cụ thể mà người tiêu dùng sẵn sàng mua tại một mức giá cụ thể. Để đơn giản, người ta thường biểu thị đường cầu bằng một đường tuyến tính.



Hình 2.2. Đường cầu của một loại hàng hóa

Luật cầu giải thích tác động của giá cả thay đổi đến hành vi của người tiêu dùng. Luật cầu là một trong những khái niệm nền tảng trong kinh tế học, cùng với *luật cung*, nó giải thích cách thức mà nền kinh tế thị trường phân bổ các nguồn lực và quyết định giá hàng hóa, dịch vụ.

Các yếu tố tác động đến cầu

Một là, những yếu tố nội sinh: giá của hàng hóa đó (giá thay đổi làm lượng cầu dịch chuyển dọc theo đường cầu).

Hai là, những yếu tố ngoại sinh: khi các yếu tố này thay đổi làm dịch chuyển toàn bộ đường cầu: với một lượng cầu như cũ, giá sẽ tăng hoặc giảm.

Thu nhập của dân cư

Khi thu nhập tăng, cầu đối với hầu hết các hàng hóa đều gia tăng vì với thu nhập cao hơn, người tiêu dùng có xu hướng chấp nhận trả giá cao hơn với cùng một lượng hàng hóa không đổi hoặc mua nhiều hàng hóa hơn với cùng mức giá không đổi.

Ví dụ, khi thu nhập người tiêu dùng tăng, họ có xu hướng trả cho các dịch vụ giải trí, chăm sóc sức khỏe mức giá cao hơn cho cùng một lượng dịch vụ.

Giá của những hàng hóa liên quan

Hàng hóa thay thế. Hàng hóa thay thế là những loại hàng hóa cùng thỏa mãn một nhu cầu (nhưng có thể mức độ thỏa mãn là khác nhau). Thông thường, hàng hóa thay thế là những loại hàng hóa cùng công dụng và cùng chức năng nên người tiêu dùng có thể chuyển từ mặt hàng này sang mặt hàng khác. Giá của các mặt hàng thay thế sẽ thay đổi cùng chiều nhau. Ví dụ, khi giá thịt tăng thì giá cá cũng có xu thế tăng và ngược lại.

Hàng hóa bổ sung. Hàng hóa bổ sung là những hàng hóa được sử dụng song hành với nhau để bổ sung cho nhau nhằm thỏa mãn một nhu cầu nhất định nào đó. Giá của các mặt hằng bổ sung sẽ thay đổi nghịch chiều nhau. Ví dụ, xăng là hàng hóa bổ sung cho xe gắn máy vì chúng ta không thể sử dụng xe gắn máy mà không có xăng. Khi giá xăng tăng làm cho giá xe gắn máy có xu hướng giảm, nếu các yếu tố khác không đổi.

Kỳ vọng của người tiêu dùng về giá hàng hóa trong tương lai

Cầu đối với một hàng hóa, dịch vụ còn có thể phụ thuộc vào sự dự đoán của người tiêu dùng về giá của hàng hóa, dịch vụ đó trong tương lai. Việc người dân đổ xô mua đất đai trong thời gian gần đây là do họ dự đoán giá đất đai sẽ gia tăng trong thời gian tới khi nhu cầu về đất để sinh sống và đô thị hóa gia tăng. Thông thường, người tiêu dùng sẽ mua nhiều hàng hóa, dịch vụ hơn khi họ dự đoán giá trong tương lai của hàng hóa, dịch vụ đó tăng và ngược lại.

Thị hiếu của người tiêu dùng

Thị hiếu hay sở thích của người tiêu dùng chịu ảnh hưởng của phong tục, tập quán, môi trường văn hóa - xã hội, thói quen tiêu dùng, ... Khi những yếu tố này thay đổi, nhu cầu đối với một số loại hàng hóa thay đổi, giá thay đổi theo.

Quy mô thị trường

Số người tiêu dùng trên thị trường đối với một hàng hóa, dịch vụ cụ thể nào đó có ảnh hưởng quan trọng đến cầu đối với hàng hóa, dịch vụ đó. Có những mặt hàng được tiêu dùng bởi hầu hết người dân như nước giải khát, bột giặt, lúa gạo, ... Vì vậy, số lượng người mua trên thị trường những mặt hàng

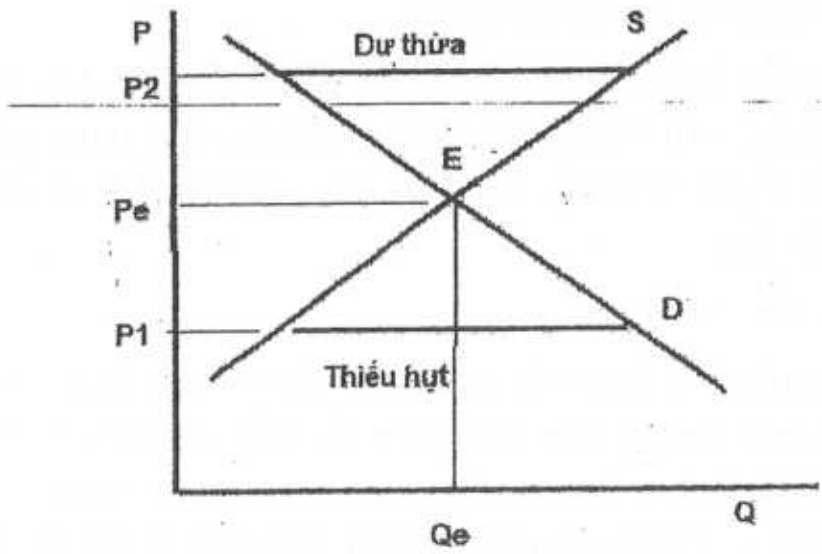
này rất lớn nên cầu đối với những mặt hàng này rất lớn. Ngược lại, có những mặt hàng chỉ phục vụ cho một số ít khách hàng như rượu ngoại, nữ trang cao cấp, kính cận thị, *v.v...* Do số lượng người tiêu dùng đối với những mặt hàng này tương đối ít nên cầu đối với những mặt hàng này cũng thấp. Dân số nơi tồn tại của thị trường là yếu tố quan trọng quyết định quy mô thị trường. Cùng với sự gia tăng dân số, cầu đối với hầu hết các loại hàng hóa đều có thể gia tăng; với một lượng cầu không đổi, đồng nghĩa với giá tăng.

Các yếu tố khác

Sự thay đổi của cầu đối với hàng hóa, dịch vụ còn phụ thuộc vào một số yếu tố khác như: thời tiết, khí hậu... Nói chung, đường cầu đối với một loại hàng hóa, dịch vụ nào đó sẽ dịch chuyển khi các yếu tố khác ảnh hưởng đến cầu (qua đó, đến giá) thay đổi. Mức giá người tiêu dùng sẵn sàng trả tại mỗi lượng cầu sẽ thay đổi khi các yếu tố này thay đổi

c – Cân bằng cung cầu

Nguyên lý cung cầu cho rằng thông qua sự điều chỉnh của thị trường, một mức giá cân bằng (mức giá thị trường) và một lượng giao dịch cân bằng sẽ được xác định. Mức giá và lượng hàng đó tương ứng với điểm giao của đường cung và đường cầu. Trạng thái cân bằng của một mặt hàng như thế gọi là cân bằng bộ phận. Khi đạt trạng thái cân bằng của cùng lúc tất cả các mặt hàng, kinh tế học gọi là cân bằng tổng thể hay cân bằng chung. Ở trạng thái cân bằng sẽ không có dư cung hoặc dư cầu, hụt cung hoặc hụt cầu.



Hình 2.3. Trạng thái cân bằng cung cầu

Theo hình 2.3, thị trường có xu hướng tồn tại ở điểm cân bằng E. Nếu giá cả trên thị trường (P_2) cao hơn giá cân bằng P_e, lượng hàng hóa đưa ra thị trường sẽ lớn hơn số cầu hàng hóa đó. Trên thị trường xuất hiện tình trạng dư cung. Để bán được hàng hóa, các nhà cung ứng có xu hướng giảm giá. Giá giảm làm lượng cung giảm theo, trong khi lượng cầu tăng lên. Kết quả là giá cả hàng hóa sẽ giảm dần đến điểm cân bằng P_e và lượng hàng hóa bán trên thị trường sẽ dịch chuyển về Q_e.

Ngược lại, nếu giá cả trên thị trường (P_2) thấp hơn giá cân bằng P_e, nhu cầu hàng hóa trên thị trường sẽ lớn hơn số cung hàng hóa đó. Trên thị trường xuất hiện tình trạng dư cầu. Do thiếu hàng nên áp lực của cầu sẽ làm giá tăng lên vì người tiêu dùng sẵn sàng trả giá cao hơn. Khi giá cả tăng làm lượng cung tăng theo, trong khi lượng cầu giảm dần. Kết quả là giá cả hàng hóa sẽ tăng dần đến điểm cân bằng P_e và lượng hàng hóa bán trên thị trường sẽ dịch chuyển về Q_e

Thị trường có xu hướng tồn tại tại điểm cân bằng vì tại đó lượng cung bằng với lượng cầu nên không có áp lực nào làm thay đổi giá các hàng hóa thường được mua-bán tại giá cân bằng trên thị trường. Tuy nhiên không phải lúc nào cung cầu cũng đạt được trạng thái cân bằng, khi những yếu tố tác động đến cung, đến cầu thay đổi sẽ làm giá cả thay đổi.

Sự hình thành giá cả của hàng hóa trên thị trường như mô tả gọi là cơ chế thị trường

(4) Cạnh tranh

Cạnh tranh là sự ganh đua về kinh tế giữa những chủ thể trong nền kinh tế thị trường nhằm giành giật những điều kiện thuận lợi trong sản xuất và tiêu thụ hàng hoá.

Cạnh tranh có thể diễn ra giữa người sản xuất với người sản xuất, người sản xuất với người tiêu dùng hoặc giữa người tiêu dùng với người tiêu dùng. Do có mâu thuẫn về lợi ích kinh tế, nên những người sản xuất và người tiêu dùng cạnh tranh gay gắt với nhau. Sự cạnh tranh này dẫn đến sự thoả thuận trực tiếp giữa họ để hình thành nên mức giá thị trường mà 2 bên đều chấp nhận. Cạnh tranh giữa người sản xuất với người sản xuất, nhằm mục đích bán được nhiều hàng hoá với giá hợp lý để thu được lợi nhuận cao nhất. Kết quả của cạnh tranh này, buộc những người sản xuất, muốn chiếm lĩnh thị trường phải áp dụng tiến bộ kỹ thuật mới, đưa công nghệ mới vào

sản xuất, cải tiến công tác quản lý... để sản xuất ra những sản phẩm mới, chất lượng cao, giá thành thấp. Đây là yếu tố tích cực, không những tạo điều kiện cho nhà sản xuất thu được lợi nhuận cao, mà đứng trên phạm vi toàn xã hội, nó có tác dụng rất lớn để thúc đẩy sản xuất phát triển, nâng cao năng suất lao động, hạ giá thành, giá bán sản phẩm. Cạnh tranh giữa người tiêu dùng với người tiêu dùng nhằm tối đa hoá lợi ích sử dụng, người tiêu dùng (người mua) để đạt được nhu cầu tiêu dùng của mình (trong điều kiện khả năng cung về hàng hoá có hạn) thường phải trả giá cao hơn những người khác để mua được hàng hoá và trong sự cạnh tranh này, làm cho giá cả thị trường thay đổi theo xu hướng tăng lên.

2.1.3. Mối quan hệ giữa chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm

2.1.3.1. Chi phí sản xuất

(1) Khái niệm chi phí

Có nhiều khái niệm khác nhau về chi phí sản xuất.

Theo từ điển kinh doanh, chi phí là số tiền mà một doanh nghiệp đã bỏ ra để tạo ra hoặc sản xuất hàng hóa, dịch vụ. Nó không bao gồm lợi nhuận.

Theo góc nhìn của người bán hàng hóa, dịch vụ, chi phí là số tiền đã bỏ ra để sản xuất một hàng hóa hoặc một sản phẩm. Nếu người bán đã bán với giá bằng chi phí sản xuất, nghĩa là hòa vốn.

Theo góc nhìn của người mua hàng hóa, dịch vụ, chi phí của sản phẩm có thể gọi là mức giá. Đó là số tiền người bán định cho sản phẩm nó bao gồm cả chi phí và lợi nhuận của người bán.

Theo góc độ kế toán, chi phí là giá trị thể hiện bằng tiền của những chi phí về nguyên, nhiên vật liệu, năng lượng, lao động, máy, thiết bị, dịch vụ... Đó là tổng số tiền được hạch toán, ghi chép như khoản mục chi phí trong sổ sách.

Có thể nói, chi phí là những nguồn lực hao phí cho những mục tiêu nhất định như cho quá trình sản xuất hoặc quá trình lưu thông hàng hoá. Chi phí có thể hiểu như là một khoản tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra để đạt được một mục đích nào đó, hoặc chi phí là một vật hay phương tiện nào đó mà doanh nghiệp hy sinh đánh đổi để đạt được một điều gì đó. Như vậy, bản chất của chi phí là có sự đánh đổi, mất đi cái này để thu về cái khác. Cái thu về có thể là vật chất hoặc cũng có thể là tinh thần, kiến thức, dịch vụ được phục vụ.

(2) Phân loại chi phí

Chi phí được doanh nghiệp sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau. Do vậy, trong sản xuất kinh doanh, tuỳ theo mục đích sử dụng mà chi phí được phân loại theo nhiều cách. Nhận định, hiểu cách phân loại và ứng xử của từng loại chi phí là chìa khoá của việc đưa ra quyết định đúng đắn trong quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

a – Phân loại chi phí theo chức năng hoạt động

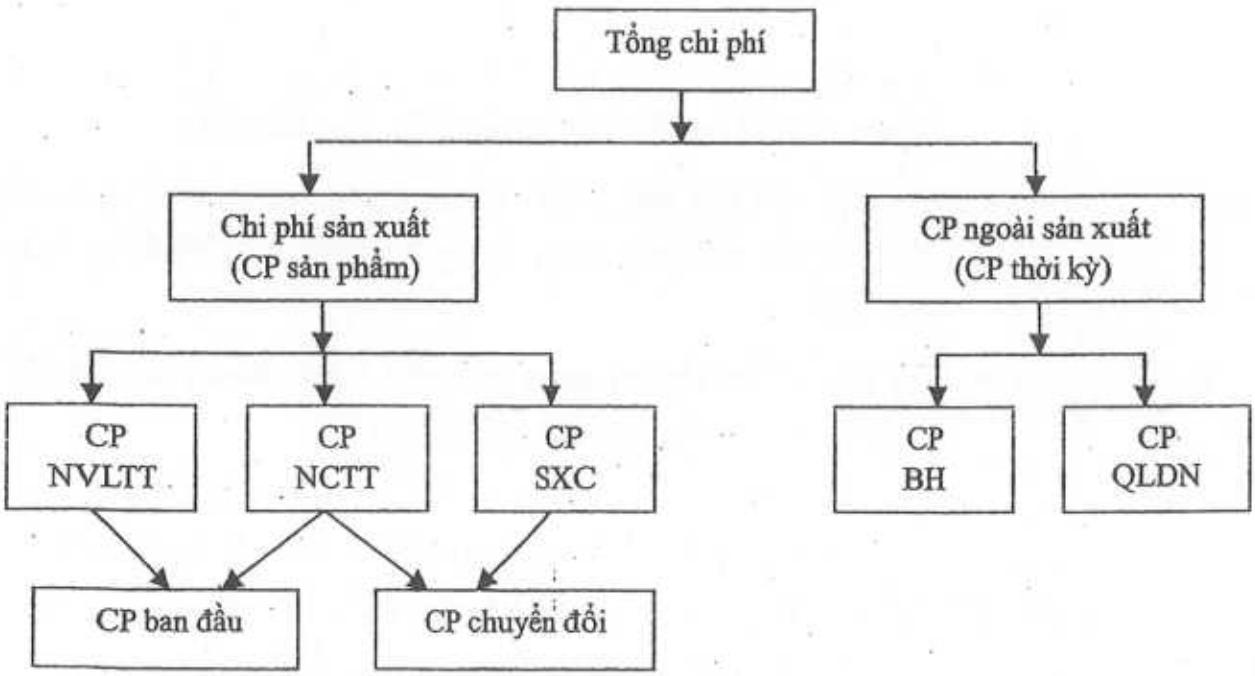
Mục đích của cách phân loại theo chức năng hoạt động:

– Cho thấy vị trí, chức năng hoạt động của từng yếu tố chi phí trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh ở doanh nghiệp

– Làm cơ sở để tính giá thành sản phẩm, tập hợp chi phí

– Cung cấp thông tin cho việc lập báo cáo tài chính

Sơ đồ phân loại chi phí theo chức năng hoạt động



Chi phí sản phẩm

Chi phí sản phẩm là những chi phí liên quan đến sản phẩm, có đặc điểm là khi sản phẩm xác định là đã tiêu thụ thì mới được bù đắp bằng doanh thu của sản phẩm đó. Chi phí sản phẩm gồm 3 bộ phận chi phí cấu thành nên, gồm:

- Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp: Là chi phí của những loại nguyên vật liệu cấu thành nên sản phẩm, có giá trị và có thể xác định được một cách rõ ràng, tách biệt cho từng sản phẩm.

Ví dụ: Số mét vải để may một cái aó

- Chi phí nhân công trực tiếp: Là chi phí thanh toán cho công nhân trực tiếp vận hành dây chuyền, máy móc sản xuất để tạo ra sản phẩm. Loại chi phí này có thể xác định rõ ràng, tách biệt cho từng sản phẩm
- Chi phí sản xuất chung: Hiểu một cách đơn giản, nó bao gồm tất cả các loại chi phí tạo ra sản phẩm ngoài chi phí nguyên vật liệu trực tiếp và chi phí nhân công trực tiếp.

Ví dụ: Chi phí bảo trì máy móc

Chi phí sản xuất chung có các đặc điểm sau:

  - Bao gồm nhiều khoản mục chi phí khác nhau
  - Các khoản mục chi phí có tính chất gián tiếp đối với sản phẩm nên không thể tính trực tiếp vào sản phẩm
  - Cơ cấu chi phí sản xuất chung bao gồm cả biến phí, định phí, và chi phí hỗn hợp, trong đó định phí chiếm tỷ trọng cao nhất.
  - Do có nhiều khoản mục chi phí nên chúng do nhiều bộ phận quản lý nên rất khó kiểm soát.

- Chi phí ban đầu: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp và chi phí nhân công trực tiếp, thể hiện lượng hao phí cần thiết ban đầu để sản xuất sản phẩm. Chi phí ban đầu phản ánh chi phí riêng biệt, cụ thể của từng đơn vị sản phẩm mà ta có thể nhận diện được ngay trong quá trình sản xuất.
- Chi phí chuyển đổi: Bao gồm chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung, thể hiện lượng hao phí cần thiết để biến nguyên vật liệu từ dạng thô sang dạng thành phẩm.

Chi phí ban đầu và chi phí chuyển đổi có tác dụng cung cấp thông tin cho việc lập kế hoạch sản xuất.

Chi phí ngoài sản xuất (Chi phí thời kỳ)

Để tổ chức và thực hiện việc tiêu thụ sản phẩm, doanh nghiệp còn phải chịu một số khoản chi phí ở ngoài khâu sản xuất, gồm:

- Chi phí bán hàng: Bao gồm các khoản chi phí cần thiết để đẩy mạnh quá trình lưu thông hàng hoá, và để đảm bảo việc đưa hàng hoá đến tay người tiêu dùng. Loại chi phí này gồm những khoản như chi phí vận chuyển bốc dỡ, chi phí quảng cáo, tiền hoa hồng bán hàng, ...
- Chi phí quản lý: Là những khoản chi phí liên quan tới việc tổ chức hoạt động của các phòng ban trong doanh nghiệp. Loại chi phí này bao gồm lương của cán bộ quản lý, nhân viên văn phòng, chi phí văn phòng phẩm, chi phí khấu hao thiết bị văn phòng, ...

Chi phí thời kỳ là những khoản chi phí không thuộc yếu tố cấu thành nên sản phẩm, phát sinh trong thời kỳ nào thì được tính trừ vào doanh thu của thời kỳ đó.

Phân loại chi phí theo chức năng hoạt động nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các chủ thể bên ngoài doanh nghiệp như cổ đông, nhà cung cấp tín dụng (ngân hàng), nhà cung ứng vật tư, NVL, khách hàng tiêu thụ sản phẩm, cơ quan thuế, cơ quan chủ quản...

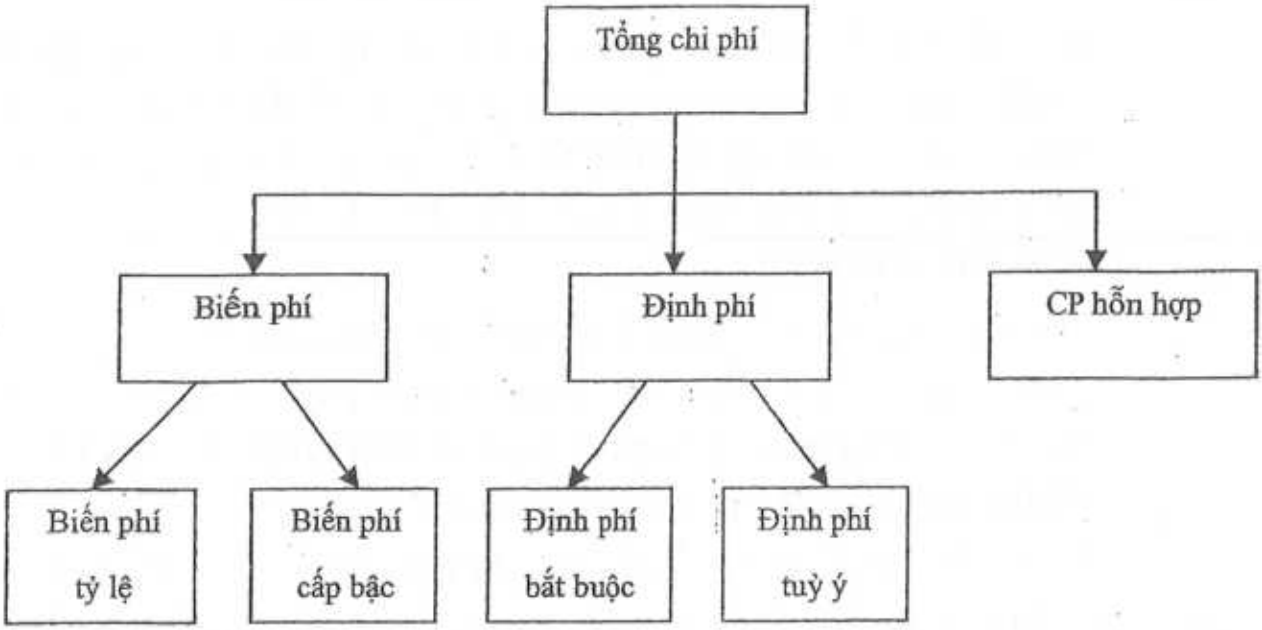
Ưu điểm của phương pháp: giúp ban giám đốc DN so sánh tổng chi phí sản xuất với doanh thu (lãi/lỗ) cũng như so sánh trong dòng sản phẩm sản xuất ra, sản phẩm nào sinh lợi cao nhất.

Nhược điểm: đòi hỏi tính toán thận trọng, tỷ mỷ, chi tiết đến tiểu mục chi phí; đối với chi phí chung cố định phải có tiêu chí phân bổ hợp lý, để tính giá thành đơn vị sản phẩm. Các doanh nghiệp sản xuất nhiều loại sản phẩm khác nhau, khi đó sẽ gặp khó khăn khi phân bổ chi phí chung, cố định. Khắc phục điểm này, người ta áp dụng phương pháp tập hợp theo chi phí biến đổi.

b – Phân loại chi phí theo tính chất của chi phí

Mục đích của việc phân loại này nhằm đáp ứng yêu cầu lập kế hoạch, điều tiết, kiểm tra chi phí của nhà quản lý doanh nghiệp.

Theo cách phân loại này, tổng chi phí của doanh nghiệp được phân loại theo sơ đồ sau:

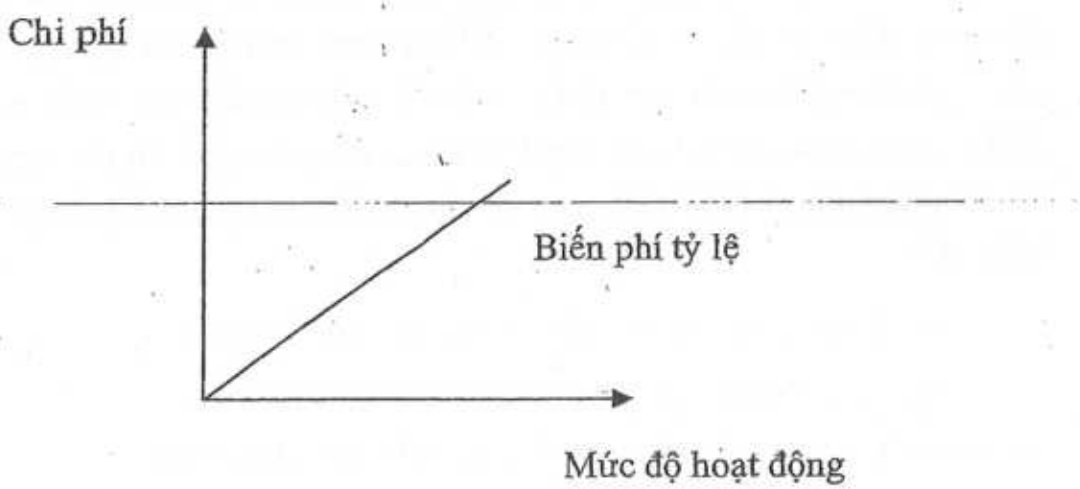


Biến phí

Biến phí là những khoản mục chi phí biến động tỷ lệ thuận với mức độ hoạt động. Biến phí khi tính cho một đơn vị thì nó ổn định, không thay đổi; khi không có hoạt động thì biến phí bằng 0.

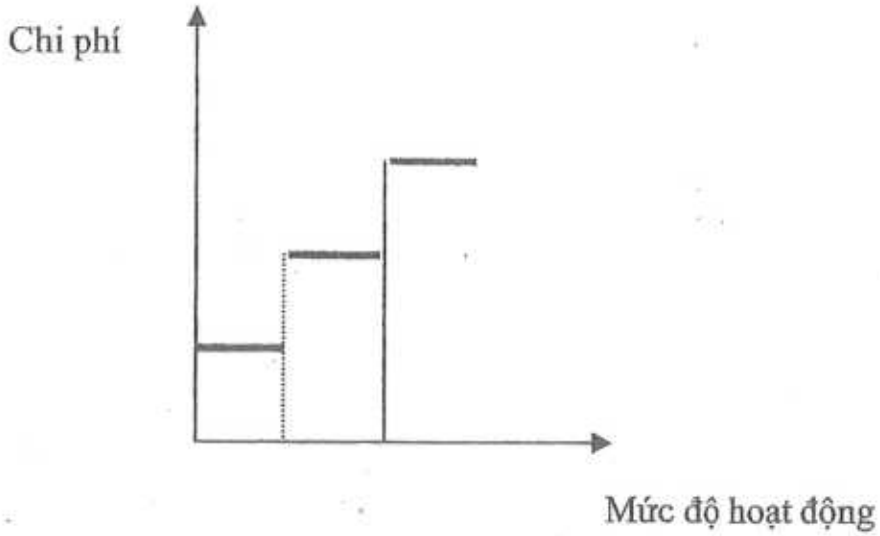
Có 2 loại biến phí:

- ✓ Biến phí tỷ lệ: Là những khoản biến phí quan hệ tuyến tính với mức độ hoạt động kinh doanh.



Ví dụ: Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp

- ✓ Biến phí cấp bậc: Là những khoản biến phí mà khi mức độ hoạt động kinh doanh vượt quá một mức độ nào đó thì chi phí mới biến động.



Ví dụ: Chi phí bảo trì máy móc

Định phí

Định phí là những khoản chi phí không biến động theo mức độ hoạt động kinh doanh. Khi mức độ hoạt động tăng thì định phí tính cho một đơn vị hoạt động sẽ giảm và ngược lại.

Tuỳ theo cách nhìn nhận của nhà quản lý, có thể phân định phí thành 2 loại sau:

- ✓ Định phí bắt buộc: Là những khoản định phí mang tính chất lâu dài, không thể tiến tới 0, không thể thay đổi nhanh chóng vì chúng thường liên quan đến tài sản cố định, cấu trúc cơ bản của doanh nghiệp.

Ví dụ: Chi phí khấu hao tài sản cố định, tiền lương của ban giám đốc, ...

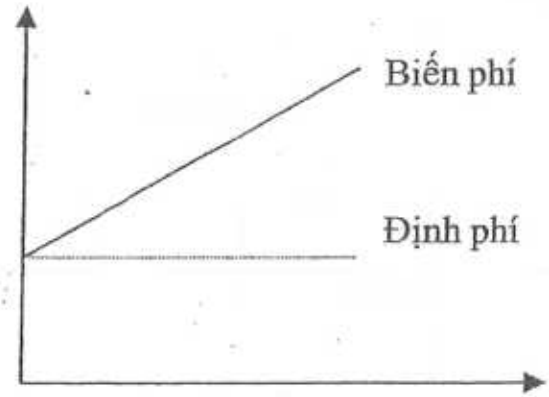
- ✓ Định phí tuỳ ý: Là những khoản định phí có thể thay đổi nhanh chóng bằng các quyết định quản trị, có thể tiến tới 0.

Ví dụ: Chi phí quảng cáo, chi phí đào tạo huấn luyện nhân viên.

Chi phí hỗn hợp

Chi phí hỗn hợp là loại chi phí mà bản thân nó gồm cả các yếu tố biến phí lẫn định phí. Đây là loại chi phí rất quan trọng vì nó phổ biến trong các doanh nghiệp.

Ví dụ: Chi phí điện, nước, điện thoại, chi phí sản xuất chung, ...



Phần định phí của chi phí hỗn hợp phản ảnh phần chi phí căn bản, tối thiểu để duy trì phục vụ và để giữ cho dịch vụ đó luôn ở trạng thái sẵn sàng phục vụ.

Phần biến phí phản ảnh phần thực tế phục vụ hoặc phần sử dụng vượt quá định mức. Do đó, yếu tố biến phí sẽ biến thiên tỷ lệ thuận với mức dịch vụ hoặc mức sử dụng quá định mức.

Phân loại chi phí theo tính chất của chi phí nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các chủ thể bên trong doanh nghiệp như ban giám đốc, các bộ phận sản xuất, bộ phận quản lý, người lao động...

Ưu điểm của phương pháp

- Phân tích điểm (sản lượng sản xuất và tiêu thụ) hòa vốn, nhất là những dự án sản phẩm mới.
- Quyết định đảm phí trên một đơn vị sản phẩm, từ đó nhìn nhận, phân tích mối quan hệ giữa chi phí-sản lượng-lợi nhuận.
- Là một công cụ phân tích bổ sung với các phương pháp khác (như: thời gian hoàn vốn dự án, NPV, IRR, PI...)

Nhược điểm: phạm vi ứng dụng hẹp, thích hợp cho doanh nghiệp quy mô nhỏ, sản xuất một loại/một dòng sản phẩm.

c – Phân loại chi phí theo những quan điểm khác

Chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp

- ✓ Chi phí trực tiếp: Là chi phí phát sinh một cách riêng biệt cho một hoạt động cụ thể của doanh nghiệp.
- ✓ Chi phí gián tiếp: Là loại chi phí không liên quan với hoạt động cụ thể nào mà liên quan cùng lúc với nhiều hoạt động.

Biến phí có tính trực tiếp với một hoạt động hay một sản phẩm cụ thể. Định phí có tính trực tiếp với hoạt động cụ thể này nhưng lại có tính gián tiếp đối với hoạt động cụ thể khác. VD: Lương của nhân viên bán hàng có tính trực tiếp đối với cửa hàng, nhưng có tính gián tiếp đối với sản phẩm (của hàng bán nhiều loại sản phẩm).

Chi phí kiểm soát được và chi phí không kiểm soát được

Đây là những khoản mục chi phí phản ảnh phạm vi, quyền hạn của các cấp quản lý đối với từng khoản mục chi phí. Nhà quản lý cấp càng cao thì phạm vi, quyền hạn đối với chi phí càng rộng.

Chi phí cơ hội

Chi phí cơ hội là khoản mục chi phí không được phản ảnh trên sổ sách kế toán, nhưng rất quan trọng, được doanh nghiệp cân nhắc khi lựa chọn phương án kinh doanh.

Chi phí cơ hội là lợi ích bị mất đi vì chọn phương án và hoạt động này thay vì phương án hoạt động khác. Hoạt động khác ở đây là phương án tối ưu nhất có sẵn so với phương án được chọn.

Từ đó, khi nói đến lợi nhuận cần chú ý phân biệt lợi nhuận kế toán và lợi nhuận kinh tế.

- Lợi nhuận kế toán: Là sự chênh lệch giữa tổng doanh thu và tổng chi phí kinh doanh thể hiện trên sổ sách kế toán. Đây là cơ sở để nhà quản lý doanh nghiệp đánh giá kết quả phương án đang thực hiện.
- Lợi nhuận kinh tế: Là phần chênh lệch giữa số thu được do đầu tư vào phương án đang thực hiện với số thu được nếu đầu tư vào phương án kinh doanh khác.

Chi phí chênh lệch

Chi phí chênh lệch là những khoản chi phí có ở phương án này nhưng chỉ có một phần hoặc không có ở phương án khác.

Chi phí chìm

Chi phí chìm là một loại chi phí mà doanh nghiệp phải chịu cho dù doanh nghiệp có chọn phương án hoạt động nào. Do đó, chi phí chìm không thích hợp để đưa ra các quyết định kinh doanh.

Ví dụ: Chi phí khấu hao máy móc thiết bị của một chiếc máy sẽ luôn luôn tồn tại trong bất kỳ phương án có liên quan đến sản phẩm mà chiếc máy đó sản xuất ra.

Chi phí bình quân- chi phí cận biên

Chi phí bình quân là điều quan tâm cơ bản của người sản xuất, nói một các khác đấy là chi phí sản xuất một đơn vị sản phẩm.

$$\text{Chi phí sản xuất bình quân (ATC)} = \frac{\text{Tổng chi phí (TC)}}{\text{Tổng sản lượng (Q)}}$$

Chi phí cận biên (MC): Là chi phí mà doanh nghiệp cần bổ sung để sản xuất thêm một đơn vị sản phẩm

$$\text{Chi phí cận biên (MC)} = \frac{\Delta TC}{\Delta Q}$$

(3) Xác định chi phí

Xác định chi phí là quá trình tổng hợp chi phí có liên quan đến sản xuất và tiêu thụ sản phẩm. Tính toán đúng chi phí đã bỏ ra sẽ giúp doanh nghiệp có cái nhìn đúng đắn về hiệu quả hoạt động kinh doanh của mình. Vì vậy, tính toán chi phí là một nội dung rất quan trọng trong hoạt động của doanh nghiệp. Toàn bộ công việc tính toán này sẽ do nhân viên kế toán thực hiện bởi vì họ là người nắm rất vững nguyên tắc và phương pháp tính toán, phân bổ chi phí. Ở đây, chúng ta không đi sâu vào những công việc tính toán phức tạp mà chỉ nguyên cứu những nguyên tắc có tính hệ thống.

Có hai phương pháp xác định chi phí:

- *Phương pháp xác định chi phí theo công việc*, ghi chép một cách chi tiết thông tin về chi phí của từng sản phẩm riêng biệt hoặc từng nhóm nhỏ sản phẩm tương tự như nhau. Phương pháp này được sử dụng ở các doanh nghiệp sản xuất theo đơn đặt hàng của khách hàng. Để áp dụng theo phương pháp này thì sản phẩm phải có ít nhất một trong cách đặc điểm sau:
    - Tính độc nhất
    - Có giá trị cao, ví dụ như máy bay
    - Được đặt mua trước khi sản xuất

- Có kích thước lớn, ví dụ công trình xây dựng

- *Phương pháp xác định chi phí theo quá trình sản xuất*, theo từng phân xưởng sản xuất khi sản phẩm được chuyển từ phân xưởng sản xuất này sang phân xưởng sản xuất khác. Phương pháp này được sử dụng trong các doanh nghiệp sản xuất đại trà một loại sản phẩm và quá trình sản xuất đi qua nhiều công đoạn khác nhau. Sản phẩmđược tập hợp chi phí theo phương pháp này có các đặc điểm sau:
  - Có tính đồng nhất, có cùng hình thái, kích thước (đường, quần áo may sẵn)
  - Không có giá trị cao
  - Có kích thước nhỏ, đơn vị đo lường thường là gr, kg, cái, viên
  - Được đặt mua sau khi sản xuất, do sản phẩm được doanh nghiệp tư nghiên cứu, sản xuất đại trà rồi đưa ra tiêu thụ trên thị trường.

Tuy nhiên, dù xác định chi phí theo phương pháp nào thì trong kết cấu của chi phí đều gồm có hai phần: Chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

Chi phí cho một đơn vị sản phẩm = Chi phí trực tiếp + chi phí gián tiếp

2.1.3.2. Giá thành sản phẩm

(1) Khái niệm

Giá thành sản phẩm là biểu hiện bằng tiền của toàn bộ các khoản hao phí lao động sống và lao động vật hoá liên quan đến khối lượng sản phẩm, công việc dịch vụ đã hoàn thành.

Giá thành sản phẩm là một chỉ tiêu kinh tế tổng hợp phản ánh kết quả sử dụng tài sản, vật tư, lao động, tiền vốn trong quá trình sản xuất cũng như tính đúng đắn của các giải pháp tổ chức, kinh tế, kỹ thuật. Những chi phí đưa vào giá thành sản phẩm phản ánh giá trị thực của các tư liệu sản xuất tiêu dùng cho sản xuất và các khoản chi tiêu khác có liên quan tới việc bù đắp giản đơn hao phí, lao động sống. Kết quả thu được là sản phẩm, công việc dịch vụ đã hoàn thành đánh giá được mức độ bù đắp chi phí và hiệu quả của chi phí.

(2) Phân loại giá thành sản phẩm

a - Theo phạm vi phát sinh chi phí

Theo phạm vi phát sinh chi phí, giá thành sản phẩm được phân thành hai loại, giá thành sản xuất và giá thành tiêu thụ, cụ thể như sau:

Giá thành sản xuất (giá thành công xưởng): Giá thành sản xuất của sản phẩm bao gồm các chi phí sản xuất phát sinh liên quan đến việc sản xuất chế tạo sản phẩm trong phạm vi phân xưởng, bộ phận sản xuất như chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung tính cho sản phẩm, dịch vụ hoàn thành.

Giá thành sản xuất được sử dụng để hạch toán thành phẩm nhập kho và giá vốn hàng bán (trong trường hợp bán thẳng cho khách hàng không qua kho). Giá thành sản xuất là căn cứ để xác định giá vốn hàng bán và mức lãi gộp trong kỳ của các doanh nghiệp.

Giá thành tiêu thụ (giá thành toàn bộ): Bao gồm giá thành sản xuất sản phẩm cộng chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp được tính toán xác định khi sản phẩm được tiêu thụ. Giá thành toàn bộ sản phẩm tiêu thụ là căn cứ để xác định mức lợi nhuận trước thuế của doanh nghiệp.

b – Theo thời điểm tính và nguồn số liệu

Theo thời điểm tính và nguồn số liệu, giá thành sản phẩm được phân thành giá thành kế hoạch, giá thành điịnh mức và giá thành thực tế, cụ thể như sau:

Giá thành kế hoạch: Là giá thành sản phẩm được tính trên cơ sở chi phí sản xuất kế hoạch và sản lượng kế hoạch. Giá thành kế hoạch được xác định trước khi bước vào sản xuất trền cơ sở giá thành thực tế kỳ trước và các định mức các dự toán chi phí của kỳ kế hoạch. Gía thành kế hoạch là giá thành mà các doanh nghiệp lấy đó làm mục tiêu phấn đấu, là căn cứ để so sánh phân tích đánh giá tình hình thực hiện hạ giá thành sản phẩm của doanh nghiệp.

Giá thành định mức: là giá thành sản phẩm được tính trên cơ sở các định mức chi phí hiện hành tại từng thời điểm nhất định trong kỳ kế hoạch và chỉ tính cho đơn vị sản phẩm. Giá thành định mức cũng được xác định trước khi bắt đầu sản xuất sản phẩm, là công cụ quản lý định mức của doanh nghiệp, là thước đo chính xác để xác định kết quả sử dụng vật tư, tài sản lao

động trong sản xuất. Giá thành định mức thay đổi phù hợp với sự thay đổi của các định mức chi phí trong quá trình sản xuất. Giá thành định mức giúp cho việc đánh giá tính đúng đắn của các giải pháp kinh tế kỹ thuật mà doanh nghiệp đã áp dụng trong sản xuất nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao.

Giá thành thực tế: Là giá thành sản phẩm được tính trên cơ sở số liệu chi phí thực tế phát sinh tổng hợp trong kỳ và sản lượng sản phẩm đã sản xuất trong kỳ báo cáo. Sau khi đã hoàn thành việc sản xuất sản phẩm dịch vụ và được tính toán cho cả chỉ tiêu tổng giá thành và giá thành đơn vị thực tế, là chỉ tiêu kinh tế tổng hợp phản ánh kết quả phấn đấu của doanh nghiệp là cơ sở để xác định kết quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

2.1.3.3. Phân biệt chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm

Giống nhau

Chi phí sản xuất và tính giá thành sản phẩm là hai mặt biểu hiện của quá trình sản xuất, có mối quan hệ với nhau và giống nhau về chất; chúng đều là các hao phí về lao động và các khoản chi tiêu khác của doanh nghiệp.

Khác nhau

Về mặt phạm vi: Chi phí sản xuất bao gồm cả chi phí chi sản xuất sản phẩm và chi phí cho quản lý doanh nghiệp và tiêu thụ sản phẩm. Còn giá thành sản phẩm chỉ bao gồm chi phí sản xuất ra sản phẩm (chi phí sản xuất trực tiếp và chi phí sản xuất chung).

Mặt khác chi phí sản xuất chỉ tính những chi phí phát sinh trong mỗi kỳ nhất định (tháng, quý, năm) không tính đến chi phí liên quan đến số lượng sản phẩm đã hoàn thành hay chưa. Còn giá thành sản phẩm là giới hạn số chi phí sản xuất liên quan đến khối lượng sản phẩm, dịch vụ đã hoàn thành.

Về mặt lượng: Chi phí sản xuất liên quan đến các hao phí trong một thời kỳ còn giá thành sản phẩm liên quan đến chi phí của cả kỳ trước chuyển sang và số chi phí kỳ này chuyển sang kỳ sau. Sự khác nhau về mặt lượng và mối quan hệ giữa chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm thể hiện ở công thức tính giá thành sản phẩm tổng quát sau:

Tổng giá thành sản phẩm	=	Chi phí sản xuất dở dang đầu kỳ	+	Tổng chi phí sản xuất phát sinh trong kỳ	-	Chi phí sản xuất dở dang cuối kỳ

Như vậy, chi phí sản xuất là cơ sở để xác định giá thành sản phẩm còn giá thành là cơ sở để xác định giá bán. Trong điều kiện nếu giá bán không thay đổi thì sự tiết kiệm hoặc lãng phí của doanh nghiệp về chi phí sản xuất có ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành thấp hoặc cao từ đó sẽ tác động tới lợi nhuận của doanh nghiệp. Do đó tiết kiệm chi phí, hạ thấp giá thành là nhiệm vụ quan trọng và thường xuyên của công tác quản lý kinh tế. Điều này giúp cho doanh nghiệp cạnh tranh có hiệu quả trên thị trường.

2.1.3.4. Các phương pháp định giá

(1) Định giá theo chi phí:

Phương pháp giá thành cộng thêm

Giá bán được xác định theo công thức sau:

Giá bán = Giá thành (1 + tỷ suất lợi nhuận)

Trong đó:

- Giá thành là toàn bộ chi phí sản xuất và tiêu thụ tính trung bình cho một sản phẩm

-Tỷ suất lợi nhuận (t): là tỷ lệ lợi nhuận mong muốn.

Có nhiều cách xác định tỷ suất lợi nhuận:

- Ở góc độ kinh tế học:

$$t = \frac{1}{1 - \frac{1}{E_D}} - 1$$

(với E_D là độ co giãn theo giá của cầu)

- Ở góc độ tài chính kế toán: tỷ suất lợi nhuận có thể xác định bằng một tỷ lệ % trên giá trị tài sản cố định, chi phí nguyên vật liệu, giá thành, giá bán, ...

Ưu, nhược điểm của phương pháp này:

- Ưu điểm:
  - + Đơn giản, dễ tính toán, chi phí sản xuất là đại lượng mà người bán hoàn toàn biết trước và kiểm soát được.
  - + Khi tất cả các doanh nghiệp trong một ngành đều sử dụng phương pháp định giá này, thì giá của họ sẽ có xu hướng tương tự nhau. Vì thế, có khả năng giảm thiểu sự cạnh tranh về giá.

+ Cách định giá này nhiều người cảm nhận rằng nó đảm bảo được sự công bằng cho cả người mua và người bán. Người bán sẽ không ép giá khi cầu hàng hoá trở nên căng thẳng vì vẫn tìm kiến được phần lợi nhuận công bằng trên đồng vốn bỏ ra.

- Nhược điểm:

+ Phương pháp này đã bỏ qua sự ảnh hưởng của cầu và sự nhận thức về giá của khách hàng.

+ Phương pháp này khó có thể dung hoà được sự cạnh tranh trên thị trường về giá.

Phương pháp định giá dựa trên chi phí chỉ thích hợp khi mức giá dự kiến trên thực tế đảm bảo được mức tiêu thụ dự kiến, kinh doanh trong ngành ở trạng thái ổn định.

Ví dụ 1:

Doanh nghiệp A có thông tin về hoạt động sản xuất trong năm 2023 như sau:

- Chi phí sản xuất cho một sản phẩm: 116.600đ/SP
- Chi thuê mướn mặt bằng: 540.000.000đ
- Các khoản chi cố định trả cho người lao động: 660.000.000đ
- Chi mua sắm tài sản mới: 300.000.000đ
- Chi phí khấu hao tài sản cố định: 120.000.000đ
- Chi phí lưu thông cho một sản phẩm: 48.400đ/SP
- Các khoản chi cố định khác: 780.000.000đ
- Sản lượng: 50.000 sản phẩm

a. Xác định tổng biến phí của doanh nghiệp A trong năm 2023.

b. Xác định định phí tính cho một đơn vị sản phẩm của doanh nghiệp A trong năm 2023.

c. Xác định chi phí toàn bộ tính cho một đơn vị sản phẩm của doanh nghiệp A trong năm 2023.

d. Xác định giá bán cho sản phẩm với lợi nhuận là 15% giá bán

e. Trong năm 2024, doanh nghiệp A đưa tài sản mới vào sử dụng. Chi phí toàn bộ tính cho một đơn vị sản phẩm của doanh nghiệp A trong năm

2024 thay đổi như thế nào so với năm 2023. Biết doanh nghiệp A áp dụng phương pháp khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian sử dụng tài sản mới này là 3 năm.

f. Xác định giá bán cho sản phẩm trong năm 2024 với tỷ lệ lợi nhuận không đổi

Giải:

V = 116.000 + 48.400 = 165.000 đ/sp

F = 540.000.000 + 660.000.000 + 120.000.000 + 780.000.000 = 2.100.000.000 đ

a. Tổng BP = 165.000 x 50.000 = 8.250.000.000

b. ĐP đơn vị = 2.100.000.000/50.000 = 42.000

c. CP đơn vị = 165.000 + 42.000 = 207.000

d. P = 207.000/(1-15%) = 243.529,4

e. F 2024 = 2.100.000.000 + 300.000.000/3 = 2.200.000.000

ĐP đơn vị 2024 = 2.200.000.000/50.000 = 44.000

CP 2024 = 165.000 + 44.000 = 209.000

Chênh lệch CP = 209.000 – 207.000 = 2.000

% chênh lệch = 2.000/207.000 = 0.01%

f. P2024 = 209.00/(1-15%) = 245.882

Ví dụ 2:

Doanh nghiệp sản xuất sản phẩm M, N và P với các thông tin như sau:

Nội dung chi phí	SP M	SP N	SP P
Chi phí trực tiếp			
CPNVLTT	250	535	490
CPNCTT	200	400	420
Chi phí gián tiếp			

Nội dung chi phí	SP M	SP N	SP P
CPSXC			
CP nhân viên phân xưởng		90	
CP vật liệu dùng cho phân xưởng		20	
Chi phí công cụ, dung cụ		10	
CP khấu hao TSCĐ tại phân xưởng		2.500	
CP dịch vụ mua ngoài		30	
CP bán hàng			
CP nhân viên bán hàng		180	
CP vật liệu, bao bì		40	
CP khấu hao TSCĐ tại bộ phận bán hàng		800	
CP quảng cáo		300	
CP bốc dỡ, vận chuyển		120	
CP quản lý			
Tiền lương nhân viên quản lý		450	
CP văn phòng phẩm dùng cho quản lý		60	
CP khấu hao TSCĐ tại bộ phận quản lý		400	
Tiền thuê đất		300	
CP tiếp khách		200	

Một số thông tin khác:

- Các sản phẩm M, N, P được sản xuất trên cùng một dây chuyền công nghệ,
- Sản lượng của sản phẩm M, N và P lần lượt là 500, 550, 600
- Chi phí gián tiếp được phân bổ cho M, N và P lần lượt theo tỷ lệ 2:3:5

Yêu cầu:

1. Xác định giá thành toàn bộ của từng đơn vị sản phẩm cho từng sản phẩm

2. Xác định giá bán của từng đơn vị sản phẩm cho từng sản phẩm, biết tỷ lệ lợi nhuận là 15% giá thành.

3. Doanh nghiệp ký hợp đồng bán cho đối tác 100 sản phẩm M/năm trong 5năm. Nếu có xét đến yếu tố thời giá tiền tệ, và tỷ suất c—hiết khấu là 10%, hãy xác định mức giá bán sản phẩm M để tổng lợi nhuận của hợp đồng là 180.

4. Doanh nghiệp ký hợp đồng bán cho đối tác 100 sản phẩm N/năm trong 5năm. Nếu không xét đến yếu tố thời giá tiền tệ, hãy xác định mức giá bán sản phẩm N để tổng lợi nhuận của hợp đồng là 200.

Giải

Nội dung		M	N	P
CP trực tiếp		450	935	910
CP gián tiếp 1. CPSXC 2. CPBH 3. CPQL Tổng	 2.650 1.440 1.410 5.500/(2+3+5)	1.100	1.650	2.750
Tổng CP		1.550	2.580	3.660
Số SP		500	550	600
Giá thành		3,1	4,7	6,1
Giá bán (15% Giá thành)		3,565	5,405	7,015

3. Lợi nhuận = 100P – 3,1 x 100 = 100P – 310

180 = hiện giá của (100P – 310) trong 5 năm → P = 3,5748

4. Lợi nhuận = 100P – 4,7 x 100 = 100P – 470

200 =5(100P – 470) → P = 5,1

(2) Định giá dựa trên cơ sở cạnh tranh

Định giá dựa trên cơ sở cạnh tranh là việc doanh nghiệp căn cứ vào giá của đối thủ cạnh tranh để giải quyết giá sản phẩm của mình. Các doanh nghiệp tham gia cạnh tranh không có khả năng kiểm soát giá cả mà doanh

nghiệp có thể bán sản phẩm, các doanh nghiệp chỉ là "người chấp nhận" giá thị trường. Họ ít quan tâm đến chi phí sản xuất sản phẩm và cầu thị trường, mà chủ yếu căn cứ vào giá bán sản phẩm của các doanh nghiệp khác. Giá bán sản phẩm có thể định cao hơn, thấp hơn hoặc bằng giá của đối thủ cạnh tranh. Tuy nhiên, chi phí sản xuất sản phẩm của mỗi doanh nghiệp luôn là mức tối thiểu để doanh nghiệp định giá. Bởi vì, nếu định giá bằng hoặc thấp hơn chi phí sản xuất, sẽ dẫn tới doanh nghiệp hoà vốn hoặc lỗ vốn và nếu kéo dài trong một thời gian sẽ dẫn tới tình trạng phá sản.

Trước khi đưa ra mức giá bán trên thị trường có sự cạnh tranh về giá và sản lượng, mỗi doanh nghiệp cần phải nghiên cứu kỹ một số yếu tố sau:

- Sản lượng sản phẩm đưa ra thị trường của đối thủ cạnh tranh.
- Số lượng các doanh nghiệp sản xuất sản phẩm cùng loại đưa ra thị trường.
- Mức độ phụ thuộc lẫn nhau của các đối thủ cạnh tranh.
- Phản ứng về giá của các đối thủ cạnh tranh.
- Quy trình công nghệ, khả năng sản xuất... của các đối thủ cạnh tranh.
- Một số yếu tố khác như: điều kiện để gia nhập ngành...

Định giá trên cơ sở cạnh tranh có thể được thực hiện bằng cách định giá cao hơn giá của đối thủ cạnh tranh, hoặc định giá thấp hơn giá của đối thủ cạnh tranh, hoặc định giá ngang bằng giá của đối thủ cạnh tranh

(3) Định giá dựa trên cơ sở khách hàng

Với phương pháp này, các doanh nghiệp định giá bán của mình căn cứ vào cảm nhận của khách hàng về giá trị chứ không phải chi phí mà họ bỏ ra để sản xuất sản phẩm. Khi định giá dựa trên cơ sở khách hàng, doanh nghiệp phải xây dựng được những căn cứ tạo nên giá trị cảm nhận của người mua, giá bán dự kiến được ấn định theo giá trị cảm nhận này.

Những căn cứ này gồm: Quan điểm của khách hàng về mối quan hệ giữa giá cả và chất lượng sản phẩm; uy tín của sản phẩm đối với khách hàng; và mức giá sản phẩm dự kiến bán.

Hiện nay, trên thị trường để áp dụng các phương pháp định giá dựa trên cơ sở khách hàng, các doanh nghiệp có thể vận dụng các phương pháp sau: Định giá để thu hút khách hàng, định giá để tăng số lượng bán, hoặc là định giá gộp.

(4) Định giá theo chi phí mục tiêu

Công thức:

Chi phí mục tiêu = Giá bán thị trường – Lợi nhuận mục tiêu

Trong đó: Chi phí mục tiêu = Giá bán thị trường (1– tỷ suất lợi nhuận mục tiêu (%))

Các bước tiến hành:

Bước 1: Nghiên cứu thị trường để tìm ra mức giá phổ biến của dòng sản phẩm tương tự

Bước 2: Đặt ra mục tiêu lợi nhuận (%) cần đạt với sản phẩm công ty

Bước 3: Tính chi phí mục tiêu/sản phẩn bằng: Giá bán x (1- % lợi nhuận mục tiêu)

Bước 4: Phân tích chi phí sản xuất ra đơn vị sản phẩm, so sánh với chi phí mục tiêu, tìm kiếm khả năng, phương pháp giảm chi phí sản xuất ra đơn vị sản phẩm sao cho bằng hoặc thấp hơn chi phí mục tiêu

Ví dụ 3:

Điều tra thị trường cho thấy giá bán sản phẩm phổ biến, tương tự mà công ty X dự kiến đưa ra thị trường năm tới là 300.000đ/sản phẩm. Tỷ suất sinh lời mong muốn là 15%. Báo cáo tài chính cho thấy các yếu tố chi phí sản xuất/đơn vị sản phẩm như sau:

Chi phí sản xuất (đ/sp)	
Nguyên vật liệu trực tiếp	132.000
Nhân công trực tiếp	124.00
Máy, thiết bị trực tiếp	18.550
Chi phí quản lý đơn hàng	1.200
Chi phí bảo hành chất lượng	2.400
Chi phí gián tiếp (đ/sp)	
Tiếp thị	1.500
Phân phối	2.250
Dịch vụ sau bán hàng	1.300
Chi phí sản xuất/sản phẩm	283.200 đ

Yêu cầu tính chi phí mục tiêu cho đơn vị sản phẩm và chênh lệch giữa chi phí sản xuất dự kiến với chi phí mục tiêu.

Giải:

Bước 1: Xác định mô tả chi tiết sản phẩm

Bước 2: Xác định giá bán: bằng giá sản phẩm tương tự, khảo sát thị trường 300.000đ/sản phẩm

Bước 3: Xác định lợi nhuận cần đạt được: 300.000 đ x 15% = 45.000đ/sản phẩm

Bước 4: Tính chi phí mục tiêu = giá thị trường – lợi nhuận mục tiêu

= 300.000đ – 45.000đ = 255.000đ

Bước 5: Tính chênh lệch giữa chi phí sản xuất dự kiến với chi phí mục tiêu.

283.200 đ – 255.000 đ = 28.200đ/sp

Các biện pháp mà công ty X cần áp dụng để giảm chi phí sản xuất về chi phí mục tiêu bao gồm:

- Áp dụng công nghệ mới, kỹ thuật mới để tăng năng suất, hiệu quả cao hơn
- Đào tạo người lao động để tăng năng suất, hiệu quả
- Loại bỏ những hoạt động không làm tăng giá trị
- Sử dụng những nguyên vật liệu thay thế, có lợi thế về giá rẻ nhưng vẫn bảo đảm chất lượng sản phẩm
- Tiết giảm các chi phí điện, nước, viễn thông... phục vụ quản lý sản xuất...

Ưu điểm của phương pháp: lấy giá thị trường, chi phí bình quân thị trường làm mốc chuẩn phấn đấu để tiết giảm chi phí cá biệt của doanh nghiệp.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2017). *Tài liệu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ thẩm định giá*, Tập 1, NXB Tài chính.

B. NỘI DUNG THỨ HAI:

2.2. NGUYÊN LÝ CĂN BẢN VỀ THẨM ĐỊNH GIÁ

2.2.1. Tổng quan về thẩm Định giá

2.2.1.1 Khái niệm về thẩm định giá

Xét từ khía cạnh kinh tế, thẩm định giá là một quá trình ước tính giá trị của một tài sản xác định, tại một thời gian, địa điểm xác định.

Theo Chuẩn mực thẩm định giá quốc tế IVS 2025: *"Thẩm định giá là một hoạt động hoặc một quá trình đi đến kết luận về giá trịtài sản tại thời điểm thẩm định giá, tuân thủ các chuẩn mực thẩm định giá"*[1].

Theo Luật Giá 2023: *thẩm định giá là hoạt động tư vấn xác định giá trị của tài sản tại một địa điểm, thời điểm, phục vụ cho mục đích nhất định do doanh nghiệp thẩm định giá, Hội đồng thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.*

Mọi người dân đều có thể tự ước lượng giá trị một hàng hóa, tài sản nào đó. Tuy nhiên hoạt động thẩm định giá tài sản chính danh, chuyên nghiệp phải do các cá nhân được đào tạo, có kiến thức, kinh nghiệm, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ... tiến hành, với những thông tin, số liệu thống kê, cơ sở dữ liệu làm căn cứ cho những phân tích, lập luận, kết luận và sử dụng những cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá theo quy định tại luật Giá vàcác Luật liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến/kết luận thẩm định giá đưa ra...

2.2.1.2. Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá, cơ quan tổ chức thẩm định giá

Hoạt động thẩm định giá tài sản có thể được tiến hành bởi thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá (thẩm định giá tư vấn), hoặc bởi các công chức, viên chức trong các cơ quan công quyền (thẩm định giá công).

Tại các nước, thẩm định giá phục vụ đánh thuế tài sản, đền bù khi Nhà nước thu hồi đất, bảo hiểm tài sản là những mảng thẩm định giá công lớn nhất.

Tại Việt Nam, từ những năm 1990 đến nay, cùng với quá trình đổi mới cơ chế kinh tế, hoạt động thẩm định giá tài sản, định giá đất, xác định giá trị doanh nghiệp... đã được xã hội hóa mạnh mẽ, từ đó khai thác nguồn

---

[1] IVS effective 31 January 2025

lực về: vốn, tri thức, kinh nghiệm, con người của dịch vụ thẩm định giá tư vấn, phối hợp cùng hoạt động thẩm định giá nhà nước để phục vụ thẩm định giá tài sản công, tài sản doanh nghiệp và người dân. Cụ thể:

Hoạt động	Thẩm định giá tư vấn	Thẩm định giá công
1. Thẩm định giá tài sản	Doanh nghiệp thẩm định giá, thẩm định viên về giá	Hội đồng thẩm định giá của nhà nước; Bộ phận thẩm định giá tài sản tại cơ quan quản lý nhà nước TW và địa phương
2. Định giá đất	Doanh nghiệp thẩm định giá; doanh nghiệp tư vấn định giá đất; Trung tâm phát triển quỹ đất	Hội đồng thẩm định bảng giá đất; giá đất cụ thể; Bộ phận định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện
3. Thẩm định giá trị doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa, thoái vốn	Doanh nghiệp thẩm định giá; Doanh nghiệp kiểm toán; Doanh nghiệp chứng khoán	Hội đồng thẩm định giá của nhà nước, Hội đồng cổ phần hóa; Bộ phận thẩm định giá doanh nghiệp tại cơ quan quản lý nhà nước TW và địa phương

2.2.1.3. Đặc trưng của hoạt động thẩm định giá

- Nghiên cứu có lựa chọn, chuyên sâu vào một loại hình tài sản, một khu vực thị trường nhất định: thẩm định giá là hoạt động ước tính/ước lượng giá trị của tài sản, biểu hiện bằng tiền. Để kết quả ước lượng mang lại độ tin cậy cao, thẩm định viên cần nghiên cứu chuyên sâu, tập trung, trọng tâm vào loại hình tài sản và thị trường tài sản cần thẩm định.

- Thu thập số liệu/dữ liệu đầu vào thích đáng: ước tính giá trị tài sản cần thẩm định căn cứ vào giá giao dịch của những tài sản tương tự (cách tiếp cận từ thị trường); doanh thu, chi phí, giá trị tài sản cuối kỳ, tỷ suất chiết khấu (cách tiếp cận từ thu nhập), chi phí thay thế, chi phí tái tạo, hao mòn giảm giá của tài sản (cách tiếp cận từ chi phí). Mỗi cách tiếp cận nêu trên đều dựa trên số liệu thực tế, thu được từ điều tra, thống kê. Từ những thông tin thu thập được, thẩm định viên phân loại, phân tích, diễn giải, kết nối số liệu; mô tả đặc điểm cần nghiên cứu, đo lường số liệu về mặt lượng, phân tích số liệu về mặt chất... để đi đến kết luận về mức giá trị cần ước tính của tài sản thẩm định.

Giá trị tài sản cần thẩm định là biến số chưa biết, cần ước lượng khi đã biết những thông số tương ứng với mỗi cách tiếp cận, qua điều tra thị trường. Thông thường không thể điều tra toàn bộ các giao dịch hoặc các thông tin liên quan trên thị trường, mà phải điều tra chọn mẫu. Kích thước mẫu càng nhiều (số lượng tài sản tương tự, so sánh); chất lượng mẫu càng cao (mức độ tương đồng giữa tài sản so sánh với tài sản mục tiêu), thì độ tin cậy của mức giá ước tính của tài sản cần thẩm định càng lớn.

- Sử dụng những kỹ thuật phân tích thống kê phù hợp: phân tích hồi quy tuyến tính đơn biến, đa biến nhằm ước tính giá trị tài sản (chưa biết) từ những thông số đã biết. Máy tính, phần mềm, cơ sở dữ liệu cùng với kỹ thuật phân tích thống kê đã được các thẩm định viên ứng dụng rộng rãi là nhữngcông cụ hỗ trợ đắc lực phục vụ ước tính giá trị tài sản. Tuy nhiên đó chỉ là công cụ, không thể thay thế những đánh giá phân tích của bản thân thẩm định viên. Mức giá cuối cùng bao giờ cũng là sự kết hợp giữa tính toán, phân tích lô gíc, khoa học với những đánh giá, phân tích hợp lý của thẩm định viên.

- Cung cấp cho khách hàng ý kiến về giá trị tài sản, dựa trên cơ sở những căn cứ pháp lý (các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đặc tính pháp lý, quyền lợi, lợi ích, nghĩa vụ trong tài sản thẩm định...), những bằng chứng xác đáng trên thị trường (về tài sản cần thẩm định, tài sản so sánh...).

Tóm lại: thẩm định giá là sự kết hợp giữa quá trình điều tra, thống kê thông tin, số liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định với sự phân tích, đánh giá một cách thận trọng, chặt chẽ những thông tin đó căn cứ vào kiến thức nghiệp vụ chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn của thẩm định viên.

2.2.1.4 Đối tượng thẩm định giá

Bất động sản và động sản

+ Bất động sản: là các tài sản không di dời được.

+ Động sản: là các tài sản không phải là bất động sản.

Tài sản hữu hình: là các tài sản có hình thái vật chất do chủ tài sản nắm giữ để sử dụng phục vụ các mục đích của mình.

Tài sản vô hình: là các tài sản không có hình thái vật chất và có khả năng tạo ra các quyền, lợi ích kinh tế.

Quyền tàisản: là quyền trị giá được bằng tiền theo quy định của pháp luật. Quyền tài sản bao gồm quyền sở hữu trí tuệ và các quyền tài sản khác.

Công cụ tài chính là các tài sản tài chính, được giao dịch trên thị trường tài chính. Gồm:

Tiền mặt.

Công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị khác. Trong đó công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của đơn vị sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ của đơn vị đó.

Quyền theo hợp đồng để:

(i) Nhận tiền mặt hoặc tài sản tài chính khác từ đơn vị khác;

(ii) Trao đổi các tài sản tài chính hoặc nợ phải trả tài chính với đơn vị khác theo các điều kiện có thể có lợi cho đơn vị;

Hợp đồng sẽ hoặc có thể được thanh toán bằng các công cụ vốn chủ sở hữu của đơn vị.

Tài sản tài chính có thể là: trái phiếu Chính phủ, trái phiếu Kho bạc, trái phiếu công ty, các loại trái phiếu khác, hối phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng chỉ tiền gửi, các khoản cho vay vàphải thu, cổ phiếu phổ thông, cổ phiếu ưu đãi, hợp đồng quyền chọn, các giấy tờ có giá khác.

Doanh nghiệp và lợi ích của doanh nghiệp.

2.2.1.5. Đạo đức nghề nghiệp trong hoạt động thẩm định giá

▪ Theo chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024:

"Thẩm định viên phảituân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp bao gồm: chính trực, khách quan, không thiên vị, giữ bí mật, năng lực chuyên môn, sự lành nghề và tuân thủ các chuẩn mực thẩm định giá để cung cấp kết quả thẩm định giá không sai lệch, góp phần duy trì và phát triển niềm tin của xã hội"[2]

▪ Theo chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam:

"Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá bao gồm các yêu cầu cơ bản sau: chính trực; độc lập, khách quan; năng lực chuyên môn và tính thận trọng; bảo mật thông tin; hành vi chuyên nghiệp"[3].

---

[2] IVS 2024

[3] Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

2.2.1.6. Phạm vi công việc thẩm định giá

▪ Theo Chuẩn mực thẩm định giá quốc tế (2024):

Để phạm vi công việc thẩm định giá phù hợp với mục đích thẩm định giá, cần phải có sự thỏa thuận, đồng ý bằng văn bản giữa khách hàng và thẩm định viên/doanh nghiệp thẩm định giá. Cụ thể:

- Thỏa thuận về phạm vi công việc thẩm định phải tiến hành trước khi bắt đầu công việc thẩm định giá. Trong quá trình tiến hành công việc nếu có sự thay đổi so với thỏa thuận ban đầu thì hai bên có sự bàn bạc, đi đến nhất trí.

- Phạm vi công việc thẩm định giá mô tả những vấn đề cơ bản của cuộc thẩm định, bao gồm: tài sản/quyền, nghĩa vụ là đối tượng thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; quyền và nghĩa vụ của khách hàng; quyền và nghĩa vụ của thẩm định viên/doanh nghiệp thẩm định giá liên quan đến cuộc thẩm định.

- Tài sản/quyền, nghĩa vụ là đối tượng thẩm định giá phải được xác định rõ ràng. Khách hàng thẩm định giá là người chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ thông tin về tài sản cần thẩm định.

- Mục đích thẩm định giá: lý do vì sao cuộc thẩm định giá cần tiến hành.

- Người sử dụng kết quả thẩm định giá; bên thứ ba liên quan (nếu có).

- Thẩm định viên: là một cá nhân hoặc một nhóm người, trong nội bộ công ty hoặc thuê ngoài, sở hữu bằng cấp, năng lực, kinh nghiệm chuyên môn đủ để có thể tiến hành cuộc thẩm định một cách chặt chẽ, khách quan, không thiên lệch, tuân thủ đạo đức nghề nghiệp.

- Cơ sở giá trị thẩm định phải phù hợp với mục đích thẩm định giá. Nêu rõ khái niệm giá trị cần thẩm định (giá trị thị trường, giá trị đầu tư, tiền thuê thị trường...).

- Thời điểm tiến hành thẩm định giá: ngày... tháng... năm... Trường hợp cuộc thẩm định giá kéo dài thì phải nêu rõ ngày ban hành báo cáo thẩm định giá.

- Bản chất, phạm vi công việc của thẩm định viên và những hạn chế, giới hạn gặp phải (nếu có): Bất cứ hạn chế, giới hạn gặp phải trong quá trình khảo sát hiện trạng tài sản, thu thập thông tin số liệu phục vụ đánh giá, phân tích phải được thẩm định viên nêu rõ. Trường hợp cần thiết đưa vào thành những điều kiện hạn chế, giả thiết hoặc giả thiết đặc biệt.

- Bản chất và nguồn thông tin, dữ liệu quan trọng mà thẩm định viên dựa vào đó để đưa ra những phân tích, đánh giá, điều chỉnh, kết luận.

- Thuê chuyên gia tư vấn: việc sử dụng và vai trò của chuyên gia tư vấn trong quá trình thẩm định giá.

- Các yếu tố môi trường, xã hội, chính quyền tác động đến giá trị tài sản.

- Loại báo cáo thẩm định giá sẽ chuyển giao cho khách hàng. Phạm vi sử dụng/công bố báo cáo thẩm định giá cho bên thứ ba nếu được sự đồng ý của hai bên.

▪ TheoChuẩn mực thẩm định giá Việt Nam:

"Nội dung phạm vi công việc thẩm định giá:

1. Người thực hiện hoạt động thẩm định giá được trao đổi với bên yêu cầu thẩm định giá về các công việc liên quan đến cuộc thẩm định giá nhưng phải bảo đảm không vi phạm các hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực giá, thẩm định giá quy định tại Điều 7 của Luật Giá.

2. Lập kế hoạch thẩm định giá

a) Người thực hiện hoạt động thẩm định giá có quyền lập hoặc không lập kế hoạch thẩm định giá và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình;

b) Nội dung kế hoạch thẩm định giá bao gồm các nội dung cơ bản sau: Tên những người tham gia thực hiện cuộc thẩm định giá; Dự kiến các công việc thực hiện và thời gian thực hiện; Nội dung công việc cần thuê chuyên gia tư vấn (nếu có).

3. Thu thập thông tin về tài sản thẩm định giá, thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá; thực hiện phân tích thông tin phục vụ cho quá trình thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

4. Căn cứ đặc điểm tài sản thẩm định giá và thông tin thu thập được, tiến hành lựa chọn và áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

5. Xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.

6. Lập và phát hành báo cáo thẩm định giá, chứng thư thẩm định giá đối với hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá; lập báo cáo thẩm định giá, thông báo kết quả thẩm định giá đối với hoạt động thẩm định giá của Nhà nước.

Trước khi phát hành chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá đối với hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc báo cáo thẩm định giá, thông báo kết quả thẩm định giá đối với hoạt động thẩm định giá của Nhà nước:

a) Các nội dung phải trao đổi và thống nhất với bên yêu cầu thẩm định giá gồm: Tên, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật cơ bản, hiện trạng của tài sản thẩm định giá; mục đích thẩm định giá; thời điểm thẩm định giá; bên sử dụng chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá hoặc bên sử dụng thông báo kết quả thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá; giả thiết (nếu có), giả thiết đặc biệt (nếu có); hồ sơ tài liệu mà bên yêu cầu thẩm định giá cần cung cấp;

b) Các nội dung phải thông báo với bên yêu cầu thẩm định giá gồm: cơ sở giá trị thẩm định giá; hạn chế và loại trừ trách nhiệm"[4].

2.2.1.7 Mục đích và vai trò của thẩm định giá trong cơ chế kinh tế thị trường

Cơ chế kinh tế thị trườnglà một hệ thống tổ chức và hoạt động của các quy luật kinh tế tự nhiên và quy tắc xã hội để điều chỉnh quan hệ giữa các đối tác tham gia thị trường, nhằm đạt được sự cân đối giữa cung và cầu.

Cơ chế thị trường dựa trên nguyên tắc cơ bản là tự do kinh tế; người dân, doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp dân doanh, doanh nghiệp có vốn FDI, các đơn vị kinh tế sự nghiệp... tự do tham gia thị trường, ra các quyết định về bán, mua, đầu tư, cổ phần hóa, thoái vốn, góp vốn, liên doanh liên kết, đi thuê, cho thuê... và tự gánh chịu rủi ro từ quyết định của mình. Đi liền với đặc trưng về tự do kinh tế là các đặc điểm: sự cạnh tranh khốc liệt trên thị trường, sự kịp thời ra quyết định; tính tối ưu, mục tiêu theo đuổi hiệu quả kinh tế cao nhất... đòi hỏi các chủ thể tham gia thị trường phải có được thông tin kịp thời, đáng tin cậy, chính xác về giá trị thị trường của các tài sản tiền vốn (lãi suất), đất đai (giá trị quyền sử dụng đất, giá trị quyền thuê đất), sức lao động (tiền công)... để tính toán hiệu quả đầu tư, kịp thời ra quyết định. Từ đó tất yếu khách quan nảy sinh nhu cầu xã hội đối với dịch vụ tư vấn thẩm định giá trị tài sản, với mục đích giúp các bên tham gia ước tính giá trị thị trường của tài sản.

Đối với nước ta, đất đai, tài nguyên, nguồn vốn từ ngân sách nhà nước (tài sản công) chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng giá trị tài sản xã hội.

---

[4]Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Đường lối đổi mới kinh tế cho phép khai thác và phát huy tối đa nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản công đó phục vụ phát triển kinh tế, nâng cao đời sống nhân dân. Xác định giá trị thị trường của tài sản công giúp ngân sách nhà nước trung ương và địa phương tăng thu, tiết kiệm chi thông qua các hoạt động thu thuế, phí, cổ phần hóa, thoái vốn, liên doanh liên kết, đấu giá, đấu thầu, mua sắm thường xuyên, đi thuê, cho thuê, đi vay, cho vay, đền bù, bảo hiểm, thanh lý, phá sản... tài sản công. Đó là nhiệm vụ của Hội đồng thẩm định giá và bộ phận thẩm định giá công tại các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương.

Qua đó, khẳng định vai trò quan trọng của thẩm định giá tư vấn và thẩm định giá công, xét trên các giác độ:

- Góp phần tăng thu, tiết kiệm chi ngân sách nhà nước, cơ quan, đơn vị; nâng cao hiệu quả, hiệu lực quản lý nhà nước.
- Góp phần minh bạch thị trường, thúc đẩy sự phát triển thị trường vốn, thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán.
- Giúp các chủ thể tham gia thị trường ra các quyết định liên quan đến việc mua - bán, đầu tư... kịp thời, giảm thiểu rủi ro.
- Đẩy nhanh quá trình hội nhập sâu rộng kinh tế Việt Nam với khu vực ASEAN và thế giới.

2.2.2. Giá trị và cõ sở giá trị của thẩm Định giá

2.2.2.1 Bản chất giá trị

Về mặt kinh tế học, tài sản vật chất hoặc phi vật chất, thỏa mãn nhu cầu và nằm độc lập với con người, được gọi là hàng hóa. Thế giới hàng hóa được chia làm 2 loại: (i) hàng hóatự do, ví dụ không khí, nước mưa..., loại này không có và không cần ước tính giá trị; (ii)hàng hóa kinh tế, ví dụ: ô tô, xe máy, đất đai, công trình trên đất..., loại hàng hóa này cần ước tính giá trị.

a. Những tiền đề

Để hàng hóa có giá trị, nó phải thỏa mãn 4 điều kiện tiên quyết:

- Tính hữu dụng
- Khan hiếm
- Có khả năng chuyển nhượng
- Có khả năng làm nảy sinh nhu cầu

Tính hữu dụng: là khả năng hàng hóa đó làm con người nảy sinh mong muốn chiếm hữu, sử dụng. Alfred Marshall, nhà kinh tế học người

Anh định nghĩa tính hữu dụngcủa hàng hóa là sức mạnh thỏa mãn nhu cầu con người. Tất cả những khái niệm đó nói lên bản chất của tính hữu dụng: nó là một hiện tượng tâm lý và phụ thuộc vào sự nhìn nhận, đánh giá của mỗi cá nhân. Như vậy, giá trị không chỉ nằm ở trong bản thân hàng hóa, mà nó thể hiện thái độ (sự ưa thích...) của con người với hàng hóa đó.

Trong phần lớn trường hợp, tính hữu dụng là những lợi ích mà tài sản, hàng hóa đó mang lại, dưới dạng lợi nhuận, tiền hoặc hình thức thỏa dụng khác. Ví dụ: bất động sản có tính hữu dụng vì người mua tiềm năng nhận thấy những dịch vụ năng suất của bất động sản đó đem lại trong tương lai.

Sự khan hiếm: tính hữu dụng là điều kiện cần để hàng hóa có giá trị, nhưng không phải là điều kiện duy nhất. Nhiều thứ có công dụng cao, nhưng lại không có giá trị. Không khí chúng ta hít thở hàng ngàycó tính hữu dụng rất cao, nhưng không phải là hàng hóa kinh tế vì không khan hiếm: không khí có ở mọi nơi, với số lượng không giới hạn. Không khan hiếm, hàng hóa không thể có giá trị. Một hàng hóa được coi là khan hiếm chỉ trong mối quan hệ với nhu cầu. Để có giá trị, hàng hóa bắt buộc phải đòi hỏi nỗ lực về thời gian, chi phí, công sức lao động bỏ ra... để có được nó. Mặt khác, mức độ khan hiếm tài sản, hàng hóaphải đủ lớn, để khi sử dụng chúng phải dè sẻn, tiết kiệm, hiệu quả.

Có khả năng chuyển nhượng: trước khi một hàng hóa có giá trị, bắt buộc nó phải có khả năng chuyển nhượng. Một hàng hóa có giá trị kinh tế chỉ khi các thuộc tính hữu dụng và khan hiếm của nó có thể được khai thác thông qua các quyền năng gắn với hàng hóa đónhư quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt. Xem xét giá trị kinh tế của hàng hóa phải gắn với các đặc tính pháp lý của hàng hóa.

Có khả năng làm nảy sinh nhu cầu: một hàng hóa hữu dụng và khan hiếm, hàm ý nảy sinh nhu cầutừ một nhóm người nào đó muốn chiếmhữu. Tuy nhiên, để tạo ra giá trị kinh tế, đằng sau mong muốn chiếmhữu, khai thác công dụng của nó làmột số tiền (hay sức mua thực tế) nhất định.Người mua phải có nhu cầu, sẵn sàng mua và có khả năng chi trả cho một mức giá nhất định đổi lấy hàng hóa đó.

Giá trị là một hiện tượng thị trường, kết quả tương tác giữa cung và cầu. Đến lượt nó, cung và cầu là hàm số của sự khan hiếm tương đối và tính hữu dụng. Đất đai, nhà cửa và những hàng hóa khác có giá trị kinh tế vì

chúng hữu dụng, tương đối khan hiếm và có khả năng thuộcquyền sở hữu tư nhân và là đối tượng của nhu cầu trên thị trường.

b. Cung, cầu và giá trị thị trường

Cái gì quyết định giá trị thị trường? Phần trên chúng ta đã thấy rằng giá trị được quyết định bởi: (i) những thuộc tính hữu ích tài sản, hàng hóa và dẫn dắt qua sức mua có khả năng thanh toán của những người muốn chiếm hữu, sử dụng hàng hóa đó; (ii) sự khan hiếm tương đốicủa hàng hóa và những khó khăn vượt qua sự khan hiếm đó (tức thời gian, nỗ lực và chi phí bỏ ra để chiếm hữuđược nó). Nói cách khác, giá trị thị trường được quyết định bởi cung và cầu. Cung và cầu ảnh hưởng đến mức độ khan hiếm và tính hữu dụng.

Tương tác giữa cung và cầu trên thị trường cạnh tranh sẽ quyết định mức giá và số lượng hàng hóa mua bán, trao đổi lẫn nhau. Khi lượng cầu và lượng cung ngang nhau, thị trường đạt trạng thái cân bằng. Từ vị trí cân bằng, nếu nhu cầu thị trường tăng, cung không thay đổi thì giá có xu hướng bị kéo tăng lên. Ngược lại, nếu cung thị trường tăng, cầu không thay đổi, thì giá có xu hướng bị kéo giảm xuống.

Chỉ cần một trong nhiều biến số tác động đến cung, cầu thay đổi cũng có thể làm giá cả và lượng hàng hóa trên thị trường thay đổi. Sức mạnh tương quan của các lực thị trường thuộc về đường cung và đường cầu sẽ quyết định giá tăng hay giảm, lượng hàng hóa được yêu cầu và được cung ứng tăng hay giảm.

Tuy nhiên, chỉ riêng cung hoặc cầu thì không quyết định được giá trị. Alfred Marshall đã minh họa điều này bằng câu hỏi: lưỡi nào của chiếc kéo cắt được vải? Câu trả lời rõ ràng là: cả hai lưỡi kéo cùng tương tác thì mới cắt được vải. Tương tự như vậy, trên thị trường cạnh tranh, cả cung và cầu tương tác mới quyết định đến giá trị thị trường. Một sự thay đổi trong một biến số nào đó tác động đến cung hoặc cầu đều có thể dẫn đến giá cả thị trường thay đổi.

Bản chất của giá trị thị trường là nó bắt nguồn từ thị trường. Trên một thị trường có sự tương tác giữa cung và cầu, giá trị được quyết định bởi hành vi của người mua và người bán, cạnh tranh lẫn nhau. Khái niệm giá trị thị trường giả định rằng: (i) có sự cạnh tranh để chiếm hữu được những tài sản tương tự; (ii) người mua và người bán có nhiều lựa chọn, thay thế; (iii)

người mua, người bán tiềm năng có quyết định hợp lý. Một thị trường lý tưởng phản ánh những điều kiện cạnh tranh hoàn hảo.

Một thị trường cạnh tranh hoàn hảo yêu cầu: (i) có nhiều người mua, nhiều người bán; không ai có thể tác động đến giá cả thị trường thông qua một cố gắng, nỗ lực cá nhân, riêng lẻ; (ii) sản phẩm chuẩn; (iii)không có những can thiệp, hạn chếhành chính từchính quyền; (iv) người mua, người bán tự do ra nhập hoặc rút lui khỏi thị trường; (v)người mua, người bán có đủ kiến thức, thông tin liên quan đến giá cả, cung, cầu; (vi)người mua, người bán ra quyết định linh hoạt, ngay và luôn.

Thị trường chứng khoán hoặc sàn giao dịch một số nông sản là ví dụ cho thị trường cạnh tranh tương đối hoàn hảo. Ngược lại, thị trường bất động sản mua bán, giao dịch những tài sản không quy chuẩn, trong đó người mua, người bán không có đủ thông tin hoặc thông tin thiếu độ tin cậy cần thiết về giá cả, quy hoạch, pháp lý tài sản... Một số thị trường khác chịu sự can thiệp, hạn chế, chi phối của chính quyền, làm hỏng việc hình thành giá và lượng hàng hóa trao đổi tự nhiên, theo thị trường.

c. **Một số khái niệm giá trị khác**

• Chi phí: liên quan đến quá trình sản xuất hàng hóa, dịch vụ. Quá trình sản xuất liên quan đến nhiều công đoạn, mỗi công đoạn công nhân lại đưa thêm tính hữu ích/công dụng vào sản phẩm, kết thúc khâu cuối cùng, sản phẩm sẵn sàng đến tay người tiêu dùng. Tại mỗi khâu đều phát sinh chi phí. Đó là số tiền đã chi ra để sản xuất hàng hoá, dịch vụ. Chi phí chỉ phản ánh số tiền quá khứ đã chi trả, đối với một nhà sản xuất cá biệt.

• Giá cả: là số tiền thực tế đã trả cho một hàng hóa, dịch vụ trong một cuộc giao dịch,mua bán cụ thể. Mức giá đó thể hiện số tiền trong lịch sử, quá khứ, nó không mang bất cứ ý nghĩa nào về triển vọng tương lai.

Đối tượng ước tính chi phí và định giá là *hàng hóa, dịch vụ;* sản phẩm đã kết thúc quá trình sản xuất, sẵn sàng cho tiêu dùng cuối cùng. Ước tính chi phí sản xuất, giá cả (*pricing*) là hoạt động bình thường docác nhà sản xuất tiến hành, một trong 4 "chữ P"[5] của quá trình marketing. Mục tiêu nhằm so sánh chi phí sản xuất, giá bán sản phẩm dự kiến cá biệt với mức giá phổ biến thị trường để ước tính lãi, lỗ.

---

[5] Product (sản phẩm), Pricing (định giá), Place (bán hàng), Promotion (khuyến mãi)

• Giá trị đầu tư: là giá trị một tài sản/ dự án đầu tư đối với cá nhân một nhà đầu tư riêng lẻ, căn cứ trên nhận định, đánh giá của nhà đầu tư về thu nhập cơ hội, chi phí cơ hội, những rủi ro đi kèm. Giá trị đầu tư là mức giá mà nhà đầu tư sẽ trả cho một tài sản đầu tư, khi nó đáp ứng được các chỉ tiêu đầu tư. Để thẩm định giá trị tài sản đầu tư, phải biết các chỉ tiêu đầu tư: tỷ suất sinh lời cần đạt, số năm đầu tư, giá trị cuối kỳ... Nếu những thông số này của nhà đầu tư là phổ biến thị trường thì giá trị đầu tư xấp xỉ giá trị thị trường.

• Giá trị hoạt động liên tục (*going-concern value*):

+ Áp dụng khi thẩm định giá trị doanh nghiệp đang và sẽ tiếp tục hoạt động không có thời hạn chấm dứt trong tương lai.

+ Là giá trị thị trường của doanh nghiệp tiếp tục hoạt động trong tương lai. Những tài sản có tuổi đời kinh tế hữu hạn (công trình trên đất, tài sản khác...) là một bộ phận gắn liền và được thẩm định giá cùng với doanh nghiệp như một tổng thể duy nhất. Giá trị hoạt động liên tục trái ngược với giá trị thanh lý doanh nghiệp (*liquidation value*).

• Giá trị thanh lý: là số tiền gộp sẽ nhận được khi một hoặc một nhóm tài sản được bán trong giao dịch thanh lý, theo đó người bán bắt buộc phải bán tài sản trước một thời gian cụ thể. Thẩm định mức giá trị thanh lý dựa vào hai tiền đề giá trị:

i) Một giao dịch phải bán theo một mệnh lệnh hành chính, với thời gian tiếp thị đầy đủ.

ii) Một giao dịch bắt buộc phải bán với thời gian tiếp thị rút ngắn.

• Giá trị sổ sách: số tiền đã bỏ ra mua, chế tạo, xây dựng tài sản trong quá khứ, trừ đi giá trị hao mòn tích lũy của tài sản.

d. **Giá trị thị trường công bằng và giá trị thị trường**[6]

Giá trị thị trường công bằng tương tự như giá trị thị trường ở chỗ: đó là mức giá/số tiền ước tính mà một tài sản được trao đổi/mua bán trên thị trường cạnh tranh và công khai theo những điều kiện hiện hành. Giá trị thị trường công bằng nhấn mạnh *là mức giá có tần xuất (khả năng/xác suất) xảy ra lớn nhất, có thể quan sát được trên thị trườngtại thời điểm thẩm định giá.*

Tại các nước phát triển, trong các tình huống tranh chấp pháp lý liên quan đến bất động sản khi nhà nước bồi thường khi thu hồi đất, nhà nước

---

[6] Fair market value and market value

đánh thuế tài sản, phân chia tài sản ly hôn, bồi thường bảo hiểm tài sản, phá sản... người tathường viện dẫn và yêu cầu ước tính giá trị thị trường công bằng.

Ước tính giá trị thị trường công bằng của tài sản là mong muốn của mọi thẩm định viên và khách hàng-các đối tác tham gia thị trường.

Tuy nhiên khi thẩm định giá trị bất động sản đầu tư, giá trị doanh nghiệp, việc ước tính giá trị thị trường công bằng rất khó khăn hoặc không thể vì với mỗi giả thiết/kịch bản/dự báokhác nhau về: doanh thu, chi phí, tỷ suất vốn hóa, đòn bẩy nợ, mô hình tăng trưởng... sẽ cho ra kết quả thẩm định giá khác nhau.

Tại Việt Nam, khái niệm giá đất thị trường nêu tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định về giá đất và Luật Đất đai 2024:*"Giá đất phổ biến trên thị trường là mức giá xuất hiện với tần suất nhiều nhất trong các giao dịch đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất xác định từ chi phí, thu nhập của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định"*[7].

Nếu tổ chức tư vấn định giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất thực hiện theo nội dung trên thì kết quả giá đất đã tiệm cận với giá trị thị trường công bằng.

2.2.2.2 Cơ sở giá trị của hoạt động thẩm định giá

a. Khái niệm giá trị thị trường

- Theo Chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024:

"Là một số tiền ước tính cuả một tài sản (hoặc một nghĩa vụ phải trả) sẽ được trao đổi tại thời điểm thẩm định giá giữa một người mua sẵn sàng mua với một người bán sẵn sàng bán trong một giao dịchthuận mua vừa bán, sau khi tài sản (hoặc một nghĩa vụ phải trả) đã được tiếp thị hợp lý, tại đó cả bên mua và bên bán đều hành động lý trí, khôn ngoan, tin cậy và không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài[8]*".*

- Theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam:

"1. Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị

[7] Nghị định 71/2024/NĐ-CP
[8] IVS 2025

đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

2. Giá trị thị trường thể hiện mức giá hợp lý có khả năng đạt được trên một thị trường vàothời điểm thẩm định giá và phù hợp với khái niệm giá trị thị trường. Đây là một mức giá ước tính mà không phải là một khoản tiền được ấn định trước hay là giá bán thực tế.

3. Giá trị tài sản cần gắn với thời điểm thẩm định giá và đây là thời điểm xác định cụ thể do các điều kiện thị trường có thể thay đổi theo thời gian, dẫn tới giá trị thẩm định giá ước tính có thể không phù hợp tại thời điểm khác thời điểm thẩm định giá.

4. Giá trị thị trường được ước tính trong một thị trường công khai, cạnh tranh, nơi các bên tham gia thị trường được tự do quyết định hành vi mua bán. Đó có thể là thị trường quốc tế hoặc thị trường trong nước; có thể bao gồm nhiều người mua và người bán, hoặc có thể là thị trường có số lượng người tham gia thị trường hạn chế"[9].

b. Nội hàm của giá trị thị trường

"Một số tiền ước tính" nói đến một mức giá thể hiện bằng tiền, có thể trả cho một tài sản trong một giao dịch khách quan thuận mua, vừa bán trên thị trường. Đó là mức giá có lợi nhất, có thể điều tra, thông kê, quan sát được, đối với người bán cũng như đối với người mua. Sự ước tính này loại bỏ mọi yếu tố có thể làm tăng hoặc giảm giá bởi những tình huống đặc biệt như: hỗ trợ tài chính, bán và thuê lại chính tài sản đó, ưu đãi giá bán hoặc lãi suất, khuyến mãi đặc biệt dành cho một đối tượng cụ thể, trongthời gian cụ thể.

"Một tài sản (hoặc một nghĩa vụ phải trả) sẽ được trao đổi": giá trị của một tài sản là một số tiền được ước tính thay vì là một số tiền đã được quyết định trước hoặc một mức giá mua/bán đã xảy ra. Đó là mức giá đáp ứng các yêu cầu khái niệm giá trị thị trường tại thời gian thẩm định giá.

"Tại thời điểm định giá": giá trị tại một mốc thời gian cụ thể, cho trước. Vì thị trường và những điều kiện trên thị trườngcóthể thay đổi, nên mức giá trị ước tính có thể không còn phù hợp hoặc không chính xác vào thời gian khác. Việc thẩm định phải phản ánh tình trạng thị trường và

---

[9]Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

những bối cảnh tại thời điểm thẩm định giá, chứ không phải ở thời gian/thời điểm khác.

"Giữa một người mua sẵn sàng mua" là người có động cơ, muốn mua, nhưng không bắt buộc phải mua. Đó không phải là người muốn mua bằng bất kỳ giá nào. Người mua này là người mua phù hợp với thực tế diễn ra trên thị trường hiện hành, với những kỳ vọng của thị trường hiện hành, không phải là thị trường giả thiết sẽ xảy ra. Người mua sẵn sàng mua sẽ không trả số tiền cao hơn mức giá thị trường yêu cầu. Người mua sẵn sàng mua là một bộ phận, tạo nên thị trường.

"Với một người bán sẵn sàng bán" là người có động cơ, muốn bán, nhưng không bắt buộc phải bán. Đó không phải là người muốn bán với bất kỳ giá nào hoặc cố gắng giữ lại tài sản đợi giá tăng mà không tính tới khả năng hợp lý trên thị trường. Người bán sẵn sàng bán có động cơ muốn bán tài sản theo những điều kiện phổ biến thị trường với mức giá tốt nhất có thể trên một thị trường công khai, sau quá trình tiếp thị phù hợp.

"Trong một giao dịch thuận mua vừa bán" là giao dịch tự nguyện, bình đẳng giữa các bên không có quan hệ đặc biệt hoặc huyết thống (ví dụ cha mẹ với con cái, công ty mẹ-công ty con, người cho thuê và người đi thuê tài sản...), có thể làm sai lệch mức giá thị trường.

"Sau khitài sản được tiếp thị hợp lý" tài sản phải được trưng bày trên thị trường theo cách thức hợp lý nhất, nhằm đạt được mức giá tốt nhất, phù hợp với khái niệm giá trị thị trường. Phương thức bán hàng được xem là phù hợp nhất để đạt giá bán tốt nhất trên thị trường mà người bán có thể tiếp cận. Độ dài khoảng thời gian tài sản trên thị trường không cố định, tùy thuộc vào loại tài sản và điều kiện thị trường. Thông số duy nhất ở đây là bắt buộc phải có đủ thời gian để tài sản thu hút sự chú ý của những người tham gia thị trường. Thời gian trưng bày tài sản trên thị trườngdiễn ra trước thời gian thẩm định giá.

"Bên mua và bên bán đều hành động lý trí, khôn ngoan, đáng tin cậy" giả định rằng người mua sẵn sàng mua vàngười bán sẵn sàng bán đều nắm được những thông tin phù hợp về bản chất và đặc điểm của tài sản, những công dụng thực tế và tiềm năng của tài sản, và tình trạng thị trường tài sản tại thời điểm thẩm định giá.

"Không chịu bất cứ sức ép nào từ bên ngoài" người mua, người bán đều có động cơ tiến hành giao dịch, nhưng không ai bị thúc ép hoặc bắt buộc phải hoàn thành giao dịch hoặc có thể áp đặt lợi thế lên phía đối tác.

2.2.3. Toán ứng dụng trong thẩm Định giá

2.2.3.1 Tiền lãi và lãi suất

a. Tại sao tiền có tính thời gian:

- Tiền có thu nhập và chi phí cơ hội:

Tiền luôn có cơ hội sinh lời; tiền có thể dung để đầu tư, sinh lời. Nói cách khác, luôn luôn có thu nhập và chi phí cơ hội cho việc tiêu tiền. Với cùng một số tiền, nếu hôm nay anh/chị đầu tư cổ phiếu công ty M. trên sàn chứng khoán, đồng nghĩa với anh chị phải chấp nhận từ bỏ cơ hội đầu tư số tiền đó vào đất.

Khi đầu tư tiền vào dự án nào đó, có nghĩa là họ hy sinh tiêu dung số tiền đó hôm nay, với hy vọng thu được số tiền lớn hơn trong tương lai.

Ngay cả khi sử dụng tiền cho tiêu dùng thì việc tiêu dùng hiện tại sẽ mang lại độ thỏa dụng sớm hơn và cao hơn so với việc tiêu dùng trong tương lai.

Nếu anh/chị hoãn việc mua chiếc xe ô tô bán tải Ford Ranger hôm nay, dành số tiền đó đầu tư vào dự án sinh lời kỳ hạn 5 năm; sau 5 năm, anh/chị có thể sẽ mua được hơn một chiếc Ford bằng tiền lãi thu được từ dự án, chưa kể đến khả năng mua ô tô giá rẻ hơn do Việt Nam thực hiện cam kết mở cửa thị trường, cắt giảm thuế nhập khẩu ô tô. Sự trì hoãn, hy sinh tiêu dùng đó được đền đáp, bù đắp với phần thưởng là lợi nhuận của dự án.

- Tiền bị tác động lạm phát: Lạm phát là sự tăng lên theo thời gian của mức giá hàng hóa, dịch vụ chung; lạm phát là sự mất giá trị hay giảm sức mua của tiền.

- Tiền bị tác động rủi ro: được hiểu là những bất trắc ngoài ý muốn của nhà đầu tư, xảy ra trong quá trình đầu tư, kinh doanh; tác động tiêu cực đến dòng tiền dự án đầu tư. Rủi ro là một sự ngẫu nhiên xuất hiện các biến cố không mong đợi. Trên góc độ tài chính, rủi ro là khả năng xảy ra các khoản thiệt hại về tài chính; tác động xấu đến giá trị dự án.

Quá trình điều chỉnh giá trị tiền từ tương lai về hiện tại, thực, tương đương gọi là chiết khấu. Trong quá trình đó, độ lớn của cả ba yếu tố trên đây (doanh thu, chi phí cơ hội, rủi ro) được phản ánh trong tỷ suất chiết khấu. Trong thực tế, tỷ suất chiết khấu được xem như là tổng

hợp của tỷ suất sinh lời kỳ vọng, tỷ lệ lạm phát kỳ vọng và tỷ lệ rủi ro gắn với dòng tiền.

b. Nguyên lý giá trị theo thời gian của tiền

Tiền có giá trị danh nghĩa và có giá trị thực. Giá trị danh nghĩa (hay giá trị bề mặt) của tiền là mệnh giá tiền. Giá trị thực của tiền là số lượng hàng mà một số tiền danh nghĩa mua được. Giá trị thực của tiền tỷ lệ nghịch với lạm phát. Với giá trị danh nghĩa không đổi, lạm phát càng cao thì giá trị thực của tiền càng giảm và ngược lại.

Nguyên lý: dòng tiền mặt (danh nghĩa) tại các thời điểm khác nhau là không thể so sánh hoặc cộng với nhau vì giá trị thực của chúng khác nhau do lạm phát hàng năm không giống nhau. Các dòng tiền này phải quy đổi về cùng một thời gian (hiện tại hoặc tương lai), sau đó mới so sánh hoặc cộng lại với nhau.

Chiết khấu là quá trình quy đổi dòng tiền trong tương lai thành giá trị thực, hiện tại, tương đương; cộng dồn là quá trình quy đổi dòng tiền từ hiện tại thành giá trị thực, tương lai, tương đương. Chiết khấu là quá trình ngược của cộng dồn.

Về mặt toán học, tính toán giá trị theo thời gian của tiền liên quan đến 05 biến số: giá trị hiện tại (PV), giá trị tương lai (FV), dòng tiền đều chi ra/thu về hàng năm (Annuity), n: số kỳ (năm) đầu tư, tỷ suất chiết khấu (r).

Giả định là dòng tiền phát sinh cuối kỳ (năm)

Hai ứng dụng phổ biến trong thẩm định giá tài sản là:

1. Cho trước 03 trong số 05 thông số, tìm thông số cần quan tâm.
2. Chạy dòng tiền liên quan đến các phương án giả dự kiến: cho một thông số thay đổi (giữ nguyên các thông số khác), quan sát sự thay đổi thông số cần quan tâm, từ đó cho ra các phương án giá tương ứng với các kịch bản khác nhau.

Theo đó, nắm vững và khai thác tiện ích từ các phần mềm tính toán (ví dụ: Excel) là rất hữu ích.

c. Lãi đơn

Khái niệm: Là khoản lãi chỉ tính trên vốn gốc hàng năm và không tích luỹ vào vốn để đầu tư tiếp. Như vậy nếu một nhà đầu tư được trả lãi r%/năm trên số tiền PV, thì sau n năm, sẽ nhận được tổng số tiền lãi đơn I

Công thức:

$$I = PV \times r \times n$$

Trong đó:

I là lãi đơn; PV là vốn gốc; r là lãi suất, n là số năm.

Sau n năm, nhà đầu tư nhận được số tiền cả lãi lẫn gốc là:

$$FV = PV\ (1 + nr)$$

Ví dụ: Anh/chị gửi tiết kiệm một khoản tiền 10.000.000đ, kỳ hạn 3 năm, nhận lãi hàng năm, lãi suất 10%/năm. Tiền lãi hàng năm sẽ là:

I = 10.000.000đ x 10% = 1.000.000đ/ năm

Sau 3 năm, anh chị nhận cả lãi lẫn gốc là:

FV = 10.000.000 x [1+ (3 x 10%)] = 13.000.000 đ

d. Lãi cộng dồn

Khái niệm: trong hoạt động kinh doanh, lãi trên số tiền đi vay hoặc đầu tư là lãi suất cộng dồn. Cộng dồn tính lãi là lãi tính trên vốn gốc cộng với bất kỳ khoản lãi nào phát sinh kỳ trước.

Công thức: Nếu anh/chị đầu tư PV đồng, với lãi suất r%/năm, trong n năm, tính theo lãi suất cộng dồn, cuối mỗi năm sẽ có khoản tiền gốc và lãi như sau:

Năm	Lãi năm t	Lãi + gốc cuối năm	Cộng dồn năm tiếp theo
0	$r \times P_0$	$P_0(1+r)$	$P_1 = P_0\ (1+r)$
1	$r \times P_1$	$P_0(1+r)^2$	$P_2 = P_0(1+r)^2$
2	$r \times P_2$	$P_0(1+r)^3$	$P_3 = P_0(1+r)^3$
...	...	...	....
n-1	$r \times P_{n-1}$	$P_0(1+r)^n$	$P_n = P_0(1+r)^n$

Như vậy với lãi đơn ta có tiền lãi hàng năm là r; còn với lãi cộng dồn mỗi năm, tiền lãi được tính trên tổng số tiền gửi (tiền gửi ban đầu P_0 cộng bất cứ khoản lãi cộng dồn nào), từ đầu năm đó.

Cộng dồn nhiều hơn một lần/năm: thực tế kinh doanh, diễn ra cộng dồn tính lãi bán niên độ (2 lần/năm), theo quý (4 lần/năm), theo tuần (52 lần/năm)...

Gọi ***m*** là số lần cộng dồn/năm, lãi suất cho mỗi lần cộng dồn là ***r/m (%)***, số kỳ tính lãi cộng dồn là ***n x m.*** Khi đó giá trị của khoản đầu tư/tiết kiệm cuối năm n là:

$$P_n = \left(1 + \frac{r}{m}\right)^{nxm}$$

Ví dụ: Bà A. gửi số tiền 450.000.000đ vào ngân hàng M. trong 5 năm, lãi suất 8%/năm, số dư trong tài khoản của bà A. nếu:

i. Ngân hàng cộng dồn tính lãi hàng năm

ii. Ngân hàng M. cộng dồn tính lãi 6 tháng/lần

Giải:

i. Nếu ngân hàng cộng dồn tính lãi hàng năm, cuối năm thứ năm, số dư trong tài khoản của bà A. là:

$$P_n = P_0(1 + r)^n$$

$$P_5 = 450.000.000\ (1 + 0.08)^5 = 661.198.000\ đ$$

ii. Nếu ngân hàng cộng dồn tính lãi 6 tháng/lần, cuối năm thứ năm, số dư trong tài khoản của bà A. là:

$$P_n = P_0\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{nxm}$$

$$P_5 = 450.000.000\ (1 + 0.08/2)^{2x5} = 666.110.000đ$$

2.2.3.2 Giá trị tương lai của tiền

a. Giá trị tương lai của một khoản tiền

Khái niệm: Là giá trị của khoản tiền PV đồng đầu tư, tiết kiệm hôm nay, quy đổi về năm thứ n, theo lãi suất cộng dồn r%/năm.

Công thức: $FV = PV\ (1 + r)^n$

Trong đó:

FV: giá trị tương lai

PV: giá trị hiện tại

r: Lãi suất (thường tính cho 1 năm)

n: số kỳ đầu tư (thường theo năm)

Trong công thức cộng dồn tính lãi và công thức nghịch đảo (chiết khấu), có 4 thông số là PV, FV, n và r. Khi cho trước bất cứ ba thông số nào, có thể tính ra thông số còn lại. Ví dụ:

$FV = PV\,(1+r)^n$ từ đó $(1+r)^n = \frac{FV}{PV}$ và $(1+r) = \left[\frac{FV}{PV}\right]^{\frac{1}{n}}$ hay $r = \left[\frac{FV}{PV}\right]^{\frac{1}{n}} - 1$

b. Giá trị tương lai của dòng tiền

Giá trị tương lai của các dòng tiền đều, phát sinh cuối kỳ:

Công thức: $FV = A\left[\frac{(1+r)^n-1}{r}\right]$

Trong đó;

FV: giá trị tương lai

A: các dòng tiền đều hàng năm

r: lãi suất

n: số năm đầu tư.

Ví dụ: Ông B gửi tiết kiệm đều đặn hàng năm một số tiền là 150.000.000 vào cuối mỗi năm, từ khi 25 tuổi và tiếp tục gửi đến khi nghỉ hưu ở tuổi 65; lãi suất 8%/năm, cộng dồn cuối năm. Số dư tài khoản ông B sẽ có ở tuổi 65 sẽ là:

$$FV = A\left[\frac{(1+r)^n-1}{r}\right] = 150.000.000\ x\ \left[\frac{(1+0.08)^{40}-1}{0.08}\right] = 38{,}86 \text{ tỷ đồng}$$

Giá trị tương lai của các dòng tiền không đều, phát sinh cuối kỳ

Công thức: $FV = \sum_{t=1}^{n} CF_t\ x\ (1+r)^{n-t}$

Ví dụ: lần lượt vào cuối năm, từ năm thứ nhất đến năm thứ 5, ông B. gửi vào ngân hàng P. số tiền là 400 triệu đồng, 800 triệu đồng, 500 triệu đồng, 400 triệu đồng và 300 triệu đồng. Lãi suất 9,0%/năm. Giá trị tương lai của dòng tiền trên vào năm thứ 5 là bao nhiêu?

$$FV = 400\,(1+0.09)^4 + 800\,(1+0.09)^3 + 500\,(1+0.09)^2 + 400\,(1+0.09)^1 + 300 = 2{,}93 \text{ tỷ đồng}$$

2.2.3.3. Giá trị hiện tại của tiền

a. Giá trị hiện tại của một khoản tiền đơn

Khái niệm: Là giá trị của FV đồng trong tương lai, được qui về giá trị hiện tại theo tỷ suất chiết khấu r%/năm, với n kỳ (năm) đầu tư.

Công thức: $PV = \frac{FV}{(1+r)^n}$

Ví dụ: Để sau 3 năm nữa, trong tài khoản có số dư là 300.000.000 đ thì hôm *nay* anh/chị phải gửi vào ngân hàng K. số tiền là bao nhiêu? Biết rằng ngân hàng huy động với lãi suất 10%/năm.

$$PV = \frac{300.000.000}{(1+0.10)^3} = 127.230.000 \text{ đ}$$

Nếu hôm nay anh/chị gửi số tiền 127.230.000 đồng thì sau 3 năm nữa, với lãi suất cộng dồn 10%/năm, anh chị sẽ có trong tài khoản 300.000.000 đồng.

b. Giá trị hiện tại của dòng tiền đều

Giá trị hiện tại dòng tiền đều, phát sinh cuối kỳ

Khái niệm: Là giá trị của dòng tiền A đồng, thu về hoặc chi ra cuối kỳ trong tương lai, được qui về giá trị hiện tại theo tỷ suất chiết khấu r%/năm, với n kỳ (năm) đầu tư

Công thức: $PV = A\left[\frac{1-\frac{1}{(1+r)^n}}{r}\right]$

Trong đó:

PV: giá trị hiện tại

A: dòng tiền thu về hoặc chi ra đều đặn hàng năm

r: tỷ suất chiết khấu

n: số năm đầu tư

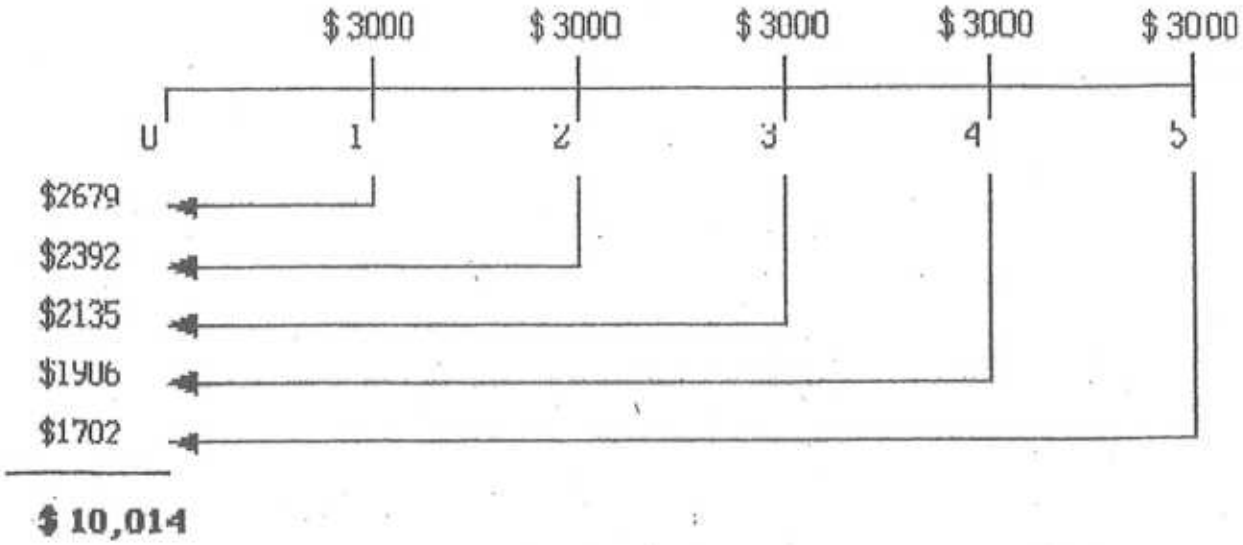
Ví dụ 1: Anh/chị ký hợp đồng thuê 2.000 m2 đất tại khu công nghiệp S. (Hải Phòng), thời gian thuê 5 năm. Có 2 phương thức: thanh toán ngay một lần $10.000 hôm nay; hoặc thanh toán hàng năm (cuối năm) trong 5 năm tới, mỗi năm $3.000. Nếu chi phí cơ hội là 12% thì anh/chị lựa chọn phương thức thanh toán nào có lợi?

$$PV = \$3.000\left[\frac{1-\frac{1}{(1+0.12)^5}}{0.12}\right] = \$10.814$$

Giải: Giá trị thực, hiện tại, tương đương của số tiền $3.000 thuê đất thanh toán hàng năm là $10.814, cao hơn số tiền thuê đất thanh toán ngay 1

lần hôm nay. Do đó trả ngay $10.000 hôm nay để được quyền sử dụng đất là quyết định sáng suốt.

Số tiền $10.814 có thể là tổng cộng giá trị hiện tại của 5 dòng tiền phát sinh từ năm thứ nhất đến năm thứ 5 như minh họa dưới đây:



Ví dụ 2: Chủ đầu tư dự án A. cần ước tính giá trị hiện tại của dòng tiền thu từ dự án như sau (tỷ suất chiết khấu 10%/năm):

Năm	Dòng tiền (triệu USD)
1 - 5	200
6 - 10	300
11 - 20	400

Hiện giá của dòng tiền phát sinh 5 năm đầu tiên là: $\$200 \left[\frac{1-\frac{1}{(1+0.10)^5}}{0.10}\right] = 758$ triệu USD.

Hiện giá của dòng tiền phát sinh từ năm thứ 6 đến năm thứ 10 là: $\$300 \left[\frac{1-\frac{1}{(1+0.10)^5}}{0.10}\right] : [1.10]^5 = 706$ triệu USD

Hiện giá của dòng tiền phát sinh từ năm thứ 11 đến năm 20 là:

$\$400 \left[\frac{1-\frac{1}{(1+0.10)^5}}{0.10}\right] : [1.10]^{10} = 948$ triệu USD

PV cần tìm = $758 + $706 + $948 = $2,412 (triệu USD)

Giá trị hiện tại của các dòng tiền không đều, phát sinh cuối kỳ

Khái niệm: Là giá trị của dòng tiền hỗn hợp, thu về (hoặc chi ra) cuối kỳ trong tương lai, được qui về giá trị hiện tại theo tỷ suất chiết khấu r%/năm, với n kỳ (năm) đầu tư.

Công thức:

$$PV = \sum_{t=1}^{n} CF_t \text{x} \frac{1}{(1+r)^t}$$

Ví dụ: Ông B. dự kiến thu nhập từ dự án A. vào cuối mỗi năm, trong 5 năm tới, như sau: 400 triệu đồng, 800 triệu đồng, 500 triệu đồng, 400 triệu đồng và 300 triệu đồng. Hiện giá của dòng tiền trên là bao nhiêu nếu tỷ suất chiết khấu 9.0%/năm.

$PV = 400\ (1 + 0.09)^{-1} + \ 800\ \ (1 + 0.09)^{-2} + 500\ (1 + 0.09)^{-3} + 400(1 + 0.09)^{-4} + 300\ (1 + 0.09)^{-5} = 1{,}094.7$ triệu đồng

Giá trị hiện tại của dòng tiền đều, cuối kỳ, vĩnh viễn

Khái niệm: Là dòng tiền có độ lớn không thay đổi, phát sinh đều cuối kỳ, kéo dài vĩnh viễn.

Công thức:

$$PV = A\ x\ \frac{1}{r}$$

Trong đó:

PV: giá trị hiện tại

A: dòng tiền đều cuối năm

r: tỷ suất chiết khấu

Ví dụ: anh/chị đầu tư mua một trái phiếu vĩnh cửu[10], được hưởng lãi $50/năm trong thời gian vô hạn. Anh chị yêu cầu tỷ suất lợi nhuận đầu tư là 12%/năm. Hiện giá của trái phiếu này là:

$$\frac{\$50}{0.12} = \$416.67$$

[10] Trái phiếu vĩnh cửu là trái phiếu không đáo hạn, tức không thu lại được tiền gốc đã bỏ ra. Số tiền đầu tư được bù đắp bằng số lãi hàng năm nhà đầu tư nhận được mãi.

Giá trị hiện tại của dòng tiền đều, vĩnh cửu, tăng trưởng theo tỷ lệ g%/năm

Khái niệm: Là dòng tiền phát sinh đều kỳ, tăng trưởng đều kéo dài vĩnh viễn.

$$Công\ thức: PV = \frac{CF}{(r-g)}$$

Trong đó: CF dòng tiền đều, g là tỷ lệ tăng trưởng/năm (không đổi) và r là tỷ suất chiết khấu.

2.2.3.4. Một số bài toán ứng dụng

a. Lãi suất hợp đồng và lãi suất thực

Lãi suất: là giá mà người đi vay phải trả cho người cho vay để được sử dụng vốn vay trong một thời hạn nhất định; là chi phí cơ hội của vốn.

Lãi suất hợp đồng/năm: là lãi suất/năm theo hợp đồng tín dụng ký giữa bên cho vay và bên đi vay.

Lãi suất thực:

Lãi suất có thể được tính toán với tần suất lớn hơn, ví dụ tính lãi hàng tuần, hàng tháng hoặc hàng quý. Khi đó các giá trị hiện tại và tương lai khác nhiều so với giá trị hiện tại và tương lai tính hàng năm. Lãi suất danh nghĩa - là lãi suất công bố theo năm có thể rất khác so với lãi suất thực.

$$Lãi\ suất\ thực = \left[1+\frac{r}{n}\right]^n - 1$$

Trong đó:

n: số lần cộng dồn trong năm

r: lãi suất danh nghĩa

Ví dụ: Lãi suất danh nghĩa 10%, nếu cộng dồn 2 lần trong một năm (6 tháng/lần) thì lãi suất thực sẽ là:

$$\left[1+\frac{0.10}{2}\right]^2 - 1 = (1.05)^2 = 0.1025\ hay\ 10.25\%$$

Tác động của tần suất cộng dồn lên lãi suất thực: tần suất cộng dồn càng lớn, lãi suất thực càng cao và giá trị hiện tại của dòng tiền trong tương lai càng nhỏ.

b. Lập kế hoạch trả nợ hoặc kế hoạch thu hồi vốn đầu tư

Khái niệm:

-Là số tiền (A) chi ra đều đặn hàng năm trong tương lai để thanh toán hết PV đồng đã vay hôm nay, với lãi suất r% năm và sau n năm.

-Là số tiền (A) thu về đều đặn hàng năm trong tương lai để thu hồi hoàn toàn PV đồng đã đầu tư hôm nay, với lãi suất r% năm và sau n năm.

Công thức: $A = PV\left[\frac{r}{1-\frac{1}{(1+r)^n}}\right]$

Ví dụ: tính toán số tiền lãi và gốc hằng tháng khi vay ngân hàng mua căn hộ.

Giả sử anh/chị vay ngân hàng T. số tiền $200.000 mua căn hộ, lãi suất 8%/năm, thanh toán lãi theo số dư đầu kỳ và một phần nợ gốc hàng tháng, thời hạn vay 30 năm. Số tiền đều đặn hàng tháng (lãi + gốc) anh chị phải thanh toán cho ngân hàng T. như sau:

Lãi suất hàng tháng : 0,08/12tháng = 0.0067

Số kỳ: 30 x 12 tháng = 360 kỳ thanh toán

Số tiền phải thanh toán hàng tháng là:

$$\$200{,}000\left[\frac{0.0067}{1-\frac{1}{(1+0.0067)^{360}}}\right] = \$1{,}473.11$$

c. Lập kế hoạch tích lũy

Khái niệm: là số tiền (A) cần phải đầu tư đều đặn hàng năm trong tương lai để sau n năm, với lãi suất r% năm có được FV đồng

Công thức: $A = PV\left[\frac{r}{(1+r)^n-1}\right]$

Ví dụ: Công ty sữa V. cần tính toán khoản khấu hao cần trích hàng năm từ dây chuyền đóng gói sữa, sao cho cuối năm thứ 10, công ty có số tiền là $100.000 để mua dây chuyền mới, biết rằng số tiền trích hàng năm được gửi vào một quỹ đầu tư có tỷ suất sinh lời hàng năm là 8,0%

$$A/(FV, r, n) = \$100.000\left[\frac{0.08}{(1+0.08)^{10}-1}\right] = \$6{,}900$$

Kết luận: số tiền Công ty V. cần trích khấu hao hàng năm từ dây chuyền hiện nay là $6,900.

d. Tính giá trị tài sản cố định khấu hao theo số dư giảm dần

Khái niệm: là chuyển đổi một tỷ lệ lãi suất cộng dồn, thành số tiền ghi giảm trừ hàng năm khỏi giá trị sổ sách, ban đầu của tài sản.

Công thức: $A_t = A_0 (1\text{-}i)^t$

Ví dụ: 5 năm sau khi sử dụng, một máy tính có giá trị thanh lý là $300. Tỷ lệ khấu hao là 26%/năm. Tính giá trị máy tính khi mua nó 5 năm trước.

$$A_t = A_0(1-i)^t \text{ từ đó: } A_0 = \frac{A_0}{(1-i)^t} = \frac{\$300}{(1-0.26)^5} = \$1{,}351.96$$

e. Giá trị hiện tại ròng (NPV)

Khái niệm: Giá trị hiện tại ròng là chênh lệch giữa hiện giá của dòng tiền thu về với hiện giá của dòng tiền chi ra.

Giá trị hiện tại ròng (NPV) cùng với tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là các chỉ tiêu đánh giá tính khả thi về mặt tài chính của một dự án đầu tư.

Quyết định đầu tư là một việc khó khăn khi thu nhập từ dự án chỉ nhận được trong tương lai, trong khi chi phí triển khai dự án phát sinh ngay hôm nay. Do đó để có thông tin ra quyết định, người chủ dự án so sánh giữa chi phí và doanh thu, sau khi đã quy đổi về hiện tại.

NPV = Hiện giá dòng tiền vào - Hiện giá dòng tiền ra

Nếu NPV > 0: đầu tư dự án

Nếu NPV < 0: không đầu tư dự án

Công thức:

- Dòng tiền không đều:

$$NPV = -I + \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

I: nguồn vốn đầu tư ban đầu.

CFt: dòng tiền ròng năm thứ t.

n: số kỳ đầu tư.

r: tỷ lệ chiết khấu.

- Dòng tiền đều:

- Khi $CF_1 = CF_2 = ... = CFn = A$ thì:

$$NPV = -I + \frac{A}{(1+r)^1} + \frac{A}{(1+r)^2} + \cdots + \frac{A}{(1+r)^n}$$

$$NPV = -I + A\sum_{t=1}^{n}\frac{1}{(1+r)^t}$$

Giá trị của NPV sẽ giảm nếu: i) Chi phí đầu tư ban đầu (I) tăng, hoặc (ii) Tỷ suất chiết khấu r tăng (và ngược lại).

Ví dụ:

Ví dụ 1: Một dự án được dự báo có dòng tiền thuần (thu nhập ròng) hàng năm như sau:

Năm	0	1	2	3	4
Dòng tiền thuần (triệu đồng)	- 400	120	130	140	150

Với tỷ suất chiết khấu 8.0%, hãy đánh giá tính khả thi dự án?

Giải:

Năm	Dòng tiền thuần (triệu đồng)	Quy về hiện tại (triệu đồng)
1	120	$P_0 = \frac{120}{(1+0.08)^1} = 111{,}10$
2	130	$P_0 = \frac{120}{(1+0.08)^2} = 111{,}45$
3	140	$P_0 = \frac{120}{(1+0.08)^3} = 111{,}14$
4	150	$P_0 = \frac{120}{(1+0.08)^4} = 110{,}20$
	Hiện giá dòng tiền thuần 4 năm = 443,95 tr. đồng	

NPV = 443,95 tr. đồng – 400,00 tr. đồng = 43,95 tr. đồng > 0 . Kết luận: dự án khả thi về mặt tài chính

Ví dụ 2: Một cửa hàng thương mại được cho thuê trong 5 năm với thu nhập ròng nhận được cuối mỗi năm ổn định là 50.000.000đ/năm. Tính giá trị quyền cho thuê cửa hàng này trong 5 năm, với tỷ suất chiết khấu 10%/năm.

$$V = 50{,}000{,}000 \left[\frac{1-\frac{1}{(1+0.10)^5}}{0.10}\right] = 50{,}000{,}000 \text{ x } 3.7907$$

$= 189.539.340$ đồng

f. Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)

Khái niệm: là tỷ suất sinh lời mà tại đó hiện giá của tất cả các dòng tiền của dự án đầu tư đang xem xét bằng 0. Cùng với NPV, IRR là chỉ tiêu quan trọng đánh giá tính khả thi về mặt tài chính một dự án.

Tại ví dụ 1 nêu trên, dự án có khả năng sinh lời với tỷ suất chiết khấu bằng 8%. Điều gì xảy ra với NPV nếu tỷ suất chiết khấu thay đổi, ví dụ $r_1 = 12.65\%$, $r_2 = 15\%$. Bảng tính toán dưới đây cho các giá trị NPV tương ứng với tỷ suất chiết khấu khác nhau.

Tỷ suất chiết khấu r = 8.0%				$r_1 = 12.65\%$		$r_2 = 15\%$	
Năm (t)	Dòng tiền thuần	$\frac{1}{(1+0.08)^t}$	PV (8%)	$\frac{1}{(1+0.1265)^t}$	PV (12.65%)	$\frac{1}{(1+0.15)^t}$	PV (15%)
0	-400	1	-400	1	-400	1	-400
1	120	0.9259	111	0.8877	107	0.8696	104
2	130	0.8573	111	0.7879	102	0.7561	98
3	140	0.7938	111	0.6994	98	0.6575	92
4	150	0.7350	110	0.6209	93	0.5718	86
			43		0		-20

Với r = 8%, NPV = 43 tr. đồng > 0. Dự án khả thi.

Với $r_1 = 12.65\%$, NPV = 0

Với $r_2 = 15\%$, NPV = - 20 tr. đồng < 0. Dự án bất khả thi.

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ là tỷ suất chiết khấu tại đó NPV = 0.

Kết luận: Nếu kết quả tính toán cho thấy IRR lớn hơn lãi suất thị trường thì dự án khả thi.

Nếu kết quả tính toán cho thấy IRR nhỏ hơn lãi suất thị trường thì dự án bất khả thi.

Công thức tính:

Cách 1: Tìm IRR theo phương pháp "thử-sai"

+ Chọn ngẫu nhiên r_1 sao cho $NPV_1 > 0$

Chọn ngẫu nhiên r_2 sao cho $NPV2 < 0$

Giá trị NPV_1 và NPV_2 càng gần giá trị 0 càng tốt.

Công thức: $IRR = \frac{(r_1 \ x \ NPV_2) - (r_2 \ x \ NPV_1)}{NPV_2 - NPV_1}$

Ví dụ: Một quyền khai thác cửa hàng thương mại được mua với giá 196.476.273đ trong 5 năm đã đem lại dòng tiền thuần trong 3 năm lần lượt là 50.000.000đ, 52.000.000đ, 51.000.000đ và dự kiến sẽ đem lại trong 2 năm tới là 53.000.000đ, 54.000.000đ. Hãy tính tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR (tỷ suất vốn hoá).

Giải: dòng thu nhập thuần qua các năm như sau:

Năm	0	1	2	3	4	5
Thu nhập thuần (tr. đ)	-196,5	50	52	51	53	54

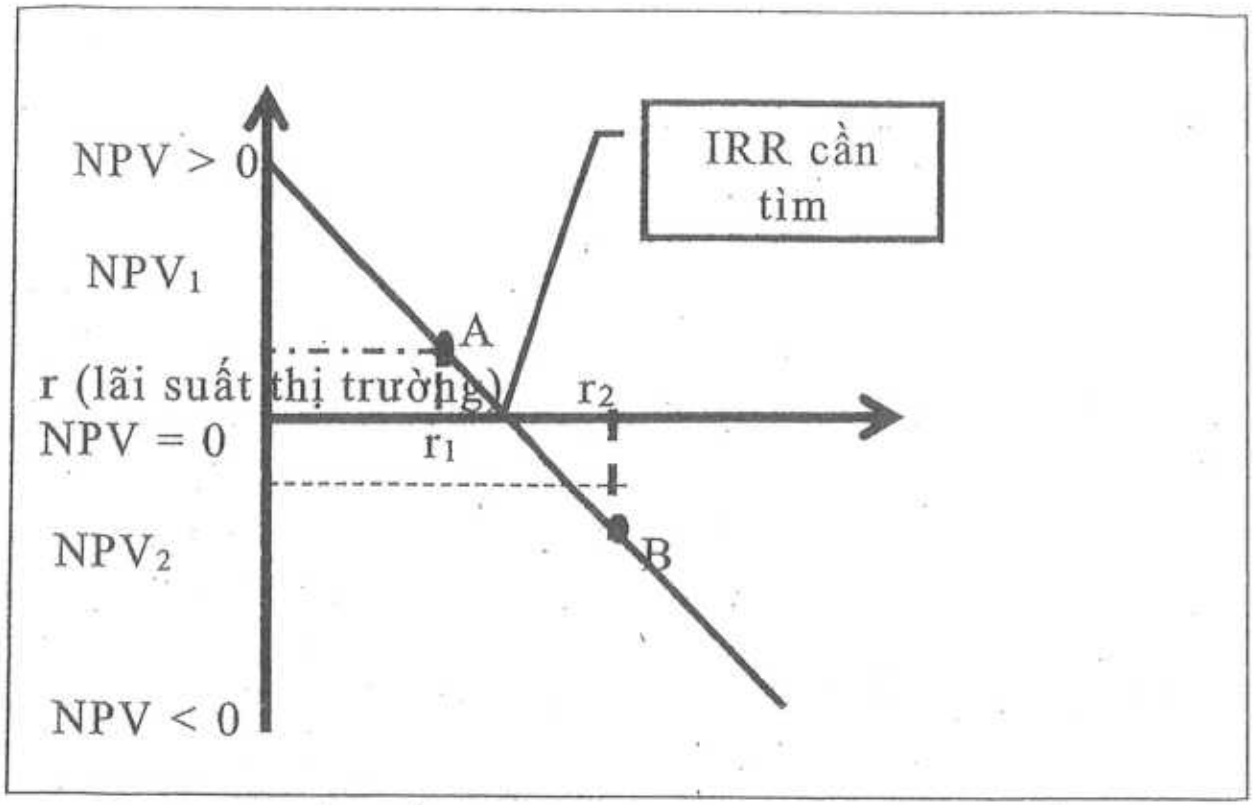
Với $r_1 = 9\%$ NPV = 7.186.836 đồng

Với $r_2 = 11\%$ NPV = - 4.977.009 đồng

Tính ra r khoảng 10% –

Cách 2: Phương pháp đồ thị

Giả định NPV là hàm số (trục tung), r là các biến số (trục hoành) lãi suất thị trường (r) có dạng phương trình tuyến tính bậc 1 (y = a- bx). Nếu biết tọa độ hai điểm A (NPV_1, r_1) và B (NPV_2, r_2), sao cho với r_1 thì NPV 1 > 0 và với r_2 cho $NPV_2 < 0$ thì giá trị IRR là giao cắt đường thẳng nối A và B với trục hoành, tại đó NPV = 0



Trường hợp có nhiều dự án loại trừ nhau, dự án được lựa chọn là:

- Dự án có NPV dương, lớn nhất.
- Dự án có IRR lớn nhất.

Ưu điểm của phương pháp NPV là tính ra NPV theo số tiền cụ thể, cho thấy quy mô dự án.

Nhược điểm của NPV là phụ thuộc vào tỷ suất chiết khấu được lựa chọn.

Ưu điểm của phương pháp IRR là độc lập, không phụ thuộc vào lãi suất thị trường

Nhược điểm của IRR là không cho thấy quy mô dự án.

2.2.4. Các cách tiếp cận và phýõng pháp thẩm Định giá

Theo Từ điển Anh ngữ, "tiếp cận" (*approach*) là cách thức đi đến một ý kiến kết luận về một vấn đề cần nghiên cứu.Trong lĩnh vực thẩm định giátài sản trên thế giới, khu vực ASEAN và tại Việt Nam, các thẩm định viên sử dụng ba cách tiếp cận phổ biến là:

I. Cách tiếp cận từ thị trường.
II. Cách tiếp cận từ chi phí.
III. Cách tiếp cận từ thu nhập.
IV. Kết hợp các cách tiếp cận

Thẩm định viên có thể lựa chọn một hoặc nhiều cách tiếp cận trong thẩm định giá một tài sản. Cách tiếp cận nào giúp khai thác tốt nhất, tối ưu những thông tin thẩm định giá đầu vào, sẽ được lựa chọn.

Mỗi cách tiếp cận có các phương pháp thẩm định giá khác nhau. Mục tiêu là là lựa chọn được cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá phù hợp nhất với mục đích thẩm định giá, loại hình giá trị cần thẩm định trong những bối cảnh cụ thể. Không có duy nhất một phương pháp thẩm định giá nào phù hợp cho mọi tình huống thẩm định.

Khi xem xét, đánh giá và lựa chọn cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên cần căn cứ vào những tiêu chí tối thiểu sau:

a. Sự phù hợp cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá lựa chọn với loại hình giá trị và mục đích thẩm định giá.

b. Những ưu điểm và nhược điểm của cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá lựa chọn.

c. Sự phù hợp cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá lựa chọn với bản chất tài sản cần thẩm định.

d. Sự sẵn có những thông tin, số liệu đáng tin cậy để áp dụng phương pháp.

Trong một cuộc thẩm định giá cụ thể, thẩm định viên không bắt buộc phải áp dụng nhiều phương pháp khi đã có cơ sở chắc chắn rằng việc áp dụng một phương phápsẽ cho ra kết quả chính xác, đáng tin cậy.

Tuy nhiên khi gặp phải tình huống không có đủ các thông tin, số liệu đầu vào đáng tin cậy khi áp dụng một phương pháp thì thẩm định viên cần xem xét, đánh giá và lựa chọn nhiều hơn một cách tiếp cận và một phương pháp đơn lẻ, để đi đến một mức giá chỉ dẫn, ước tính về giá trị của tài sản.

Khi áp dụng nhiều hơn một cách tiếp cận và một phương pháp thẩm định giá, hoặc trong cùng một cách tiếp cận, ắp dụng nhiều phương pháp, thẩm định viên cần có những đánh giá, phân tích để thống nhất các mức giá chỉ dẫn về mức giá cuối cùng, không lấy trung bình số học đơn thuần. Quá trình này phải được thể hiện rõ trong báo cáo thẩm định giá.

Nếu áp dụng nhiều hơn một cách tiếp cận và một phương pháp thẩm định giá đưa đến các mức giá chỉ dẫn khác nhau đáng kể, thẩm định viên phải tiến hành đánh giá, xem xét lại để tìm hiểu vì sao có sự chênh lệch kết quả như vậy, căn cứ vào 04 (bốn) tiêu chí đánh giá sự phù hợp về cách tiếp

cận và lựa chọn phương pháp thẩm định giá nêu trên để tìm ra cách tiếp cận, phương pháp nào là phù hợp nhất.

2.2.4.1 Cách tiếp cận từ thị trường

Cách tiếp cận từ thị trường cung cấp một mức giá chỉ dẫn về giá trị thông qua so sánh tài sản mục tiêu cần thẩm định giá với những tài sản tương tự hoặc giống hệt, đã có thông tin về giá, thông tin liên quan đến giá.

Cách tiếp cận từ thị trường xem xét đến số lượng giao dịch, tần suất giao dịch, mức độ rộng hẹp giữa các mức giá điều tra, quan sát trên thị trường và khoảng thời gian gần hay xa thời điểm thẩm định giá. Cách tiếp cận từ thị trường được áp dụng và có độ tin cậy cao nhất khi đáp ứng các yêu cầu:

a. Tài sản mục tiêu cần thẩm định giá mới được bán gần đây trong một giao dịch phù hợp với loại giá trị cần ước tính.

b. Tài sản mục tiêu và những tài sản tương tự được giao dịch trên thị trường công khai, sôi động.

c. Dễ dàng điều tra, quan sát, khảo giá những giao dịch của những tài sản tương tự trên thị trường.

Khi áp dụng cách tiếp cận từ thị trường và gặp phải những tình huống sau đây, thẩm định viên cần xem xét khả năng áp dụng cách tiếp cận khác hoặc thận trọng đánh giá mức độ tin cậy về mức giá chỉ dẫn tìm được:

a. Các giao dịch liên quan đến tài sản mục tiêu và các tài sản tương tự diễn ra đã lâu so với thời điểm thẩm định giá, các mức giá tăng/giảm mạnh theo sự thay đổi của cung/cầu thị trường.

b. Thị trường tài sản trầm lắng, kém sôi động.

c. Những thông tin giữa những tài sản so sánh với tài sản mục tiêu có sự khác biệt đáng kể, đòi hỏi phải có sự điều chỉnh lớn.

d. Những thông tin giao dịch trên thị trường hiện tại không đáng tin cậy, có dấu hiệu câu kết, thao túng thông tin, lừa gạt...

Cách tiếp cận từ thị trường thường sử dụng các hệ số nhân thị trường, rút ra từ một nhóm những tài sản tương tự, có thể so sánh với tài sản mục tiêu. Việc lựa chọn hệ số nhân thị trường phù hợp đòi hỏi thẩm định viên phải có những điều chỉnh, đánh giá liên quan đến xem xét, phân tích các yếu tố cả về số lượng và chất lượng.

Phương pháp so sánh có thể sử dụng những đơn vị so sánh chuẩn khác nhau, tùy thuộc vào loại hình tài sản thẩm định. Ví dụ đối với bất động sản

là giá/m^2; tiền thuê/m^2 và các tỷ suất vốn hóa; đối với doanh nghiệp là các hệ số nhân EBITDA, các hệ số nhân thu nhập, hệ số nhân doanh thu và hệ số nhân giá trị sổ sách.

Những bước chính của phương pháp so sánh bao gồm:

(i) Xác định đơn vị so sánh chuẩn mà người mua, người bán sử dụng phổ biến trên thị trường

(ii) Xác định giao dịch những tài sản tương tự, có thể so sánh và tính toán những chỉ số thẩm định giá chính cho những giao dịch đó.

(iii) Tiến hành phân tích so sánh về lượng và về chất sự giống nhau/tương đồng và khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản mục tiêu.

(iv) Tiến hành điều chỉnh giá những tài sản so sánh theo với những khác biệt đó.

(v) Thống nhất các mức giá chỉ dẫn về mức giá cuối cùng.

Phương pháp so sánh

Tiếp cận từ thị trường là cách ước tính giá trị thị trường của tài sản mục tiêu,cần thẩm định giá căn cứ trên những chứng cứ trực tiếp từ điều tra, nghiên cứu thị trường, bằng cách so sánh nó với những tài sản tương tự, mới được giao dịch, mua bán gần đây. Bên cạnh những giao dịch thành công, thẩm định viên xem xét thêm những giao dịch đang chào mua, chào bán của tài sản tương tự trên thị trường.

Cách tiếp cận từ thị trường dựa trên giả thiết rằng giá trị thị trường của một tài sản có mối quan hệ trực tiếp, gần gũi với các mức giá mua/bán của những tài sản tương tự, có thể cạnh tranh, thay thế cho nó, trên một thị trường công khai, cạnh tranh, đáp ứng những điều kiện sau:

(i) Tài sản được bán trên một thị trườngcông khai, cạnh tranh

(ii) Người mua, người bán hành động khôn ngoan, lý trí, hiểu biết về mục đích sử dụng tài sản hiện tại và tương lai

(iii) Người mua, người bán hành động nhằm tối đa hóa lợi ích của bản thân

(iv) Không bên nào có thể áp đặt lợi thế so sánh lên phía bên kia

(v) Không có hành vi thông đồng, cấu kết, quan hệ huyết thống hoặc quan hệ ưu đãi làm sai lệch mức giá giao dịch.

(vi) Giao dịch bằng tiền mặt hoặc điều kiện thanh toán tương đương

Nguyên lý thay thế là cơ sở cho cách tiếp cận từ thị trường. Theo nguyên lý này, một người mua hành động khôn ngoan, lý trí trên thị trường

sẽ không trả cho một tài sản số tiền nhiều hơn so với chi phí để có được một tài sản tương đương, có cùng công dụng; ngược lại một người bán hành động khôn ngoan, lý trí sẽ không nhận về từ một tài sản số tiền ít hơn so với việc bán một tài sản tương đương, có cùng công dụng.

Theo cách tiếp cận từ thị trường, thẩm định viên: (i) lựa chọn các tài sản tương đồng, có thể so sánh với tài sản cần thẩm định giá, (ii) so sánh các tài sản được lựa chọn với tài sản mục tiêu, (iii) điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo những khác biệt đáng kể giữa tài sản mục tiêu và tài sản so sánh.Mỗi mức giá sau điều chỉnh trở thành một mức giá chỉ dẫn về giá trị của tài sản mục tiêu; (iv)thống nhất các mức giá chỉ dẫn để tìm về mức giá cần thẩm định.

Các bước của cách tiếp cận so sánh giá bán:

a. Nghiên cứu tài sản mục tiêu; điều tra chọn mẫu trên thị trường, tìm ra nhóm tài sản tương tự, có thể so sánh, cạnh tranh, thay thế tốt nhất cho tài sản mục tiêu.

b. Điều tra, nghiên cứu dữ liệu thị trường về giá bán, giá trả, giá chào liên quan đến nhóm tài sản tương tự, có thể so sánh với tài sản mục tiêu.

c. Phân tích, so sánh theo cặp về những yếu tố so sánh giữa tài sản mục tiêu và từng tài sản so sánh; điều chỉnh giá của tài sản so sánh, nếu có sự khác biệt về những yếu tố so sánh giữa tài sản so sánh với tài sản mục tiêu.

d. Chuyển đổi mức giá sau điều chỉnh các những tài sản so sánh theo đơn vị so sánh chuẩn (ví dụ giá/m2, giá/sào, giá/phòng...).

e. Thống nhất các mức giá chỉ dẫn của nhóm tài sản có thể so sánh về mức giá chỉ dẫn giá trị của tài sản mục tiêu.

Thông tin, số liệu về giá bán những tài sản tương tự, có thể so sánh

Nhiệm vụ chủ yếu, trước tiên của thẩm định viên là điều tra, thống kê, thu thập thông tin, số liệu về giá bán những tài sản tương tự, có thể so sánh. Những đánh giá, xem xét bước đầu về các mức giá đó có đáp ứng các điều kiện giao dịch mua bán thị trường công bằng hay không. Khái niệm giá trị thị trường như sau:

Giá trị thị trường là mức giá mà theo đó, một tài sản được bán trên thị trường cạnh tranh, công khai, trong một thời gian đủ dài, để người bán tìm được người mua, trao đổi tài sản lấy tiền mặt hoặc các điều kiện thanh

toán tương đương, phổ biến trên thị trường, trong đó người bán và người mua đều hiểu biết về công dụng tài sản, hành động nhằm tối đa hóa lợi ích bản thân, không bên nào có thể áp đặt lợi thế lên đối tác.

Những nội dung như: thị trường cạnh tranh, công khai, giao dịch thuận mua vừa bán đều rất quen thuộc với thẩm định viên. Nếu một giao dịch không đáp ứng các điều kiện giao dịch thị trường, sẽ không được đưa vào sử dụng trong cách tiếp cận so sánh giá bán.

Những tài sản tương tự, có thể so sánh là những tài sản giống, hoặc gần giống, có thể cạnh tranh, thay thế tốt nhất cho tài sản mục tiêu. Tùy theo đặc điểmcủa tài sản mục tiêu cần thẩm định, thông tin sẵn có trên thị trường để quyết định phạm vi rộng, hẹp cần điều tra, thống kê, thu thập thông tin, số liệu.

Cách tiếp cận so sánh giá bán đòi hỏi phải thống kê, thu thập số lượng lớn các thông tin, dữ liệu liên quan đến tài sản mục tiêu cần thẩm định và các tài sản so sánh. Bất cứ khi nào có khả năng, các số liệu cần được thu thập, kiểm chứng, thẩm định từ người mua, người bán, môi giới, sàn giao dịch, cơ quan địa chính, thuế... Các số liệu phục vụ so sánh có thể gồm: ngày giao dịch, giá giao dịch, điều kiện thanh toán, điều kiện bán; các thông tin số liệu liên quan đến đặc điểm vật lý tự nhiên, pháp lý của tài sản mục tiêu và các tài sản so sánh; các thông tin vĩ mô có tác động đến giá tài sản... Mục đích là xây dựngcơ sở dữ liệu sẵn sàng đáp ứng cho hoạt động thẩm định giá.

Các yếu tố so sánh

Là các yếu tố tác động lớn nhất đến giá trị tài sản, mà một người mua phổ biến, điển hình trên thị trường sẽ xem xét đến. Các yếu tố so sánh chủ yếu bao gồm:

- Những đặc điểm pháp lý, quyền lợi, lợi ích hoặc nghĩa vụ nằm trong tài sản.
- Vị trí, những đặc điểm vật lý tự nhiên.
- Khả năng sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản; những hạn chế pháp lý đến khả năng sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản (nếu có).
- Điều kiện thanh toán.
- Điều kiện thị trường.
- ...

Những đặc điểm pháp lý, quyền và lợi ích nằm trong tài sản

Quyền tài sản là tài sản, do đó cần được thẩm định, phân tích kỹ. Thông thường quyền sở hữu tài sản bao gồm các quyền năng: chiếm hữu, sử dụng, định đoạt. Mỗi quyền năng có thể được chia thành các tiểu quyền năng nhỏ hơn (ví dụ: quyền khai thác, hưởng hoa lợi từ tài sản, quyền cho thuê, cho thuê lại tài sản...). Giá bán của tài sản mục tiêu và các tài sản so sánh phải thể hiện đầy đủ các quyền năng này hoặc phải điều chỉnh tương ứng với chênh lệch nhóm quyền năng tài sản thể hiện.

Ví dụ phổ biến là điều chỉnh giá bán của những tài sản tạo ra thu nhập từ cho thuê. Nếu giá giao dịch của tài sản đang cho thuê với giá thuê hợp đồng cao hơn giá thuê phổ biến trên thị trường thì phần chênh lệch phải được trừ ra khỏi giá bán. Thẩm định viên cần điều tra, thu thập thông tin về thị trường cho thuê (giá thuê, thời hạn thuê...) của những tài sản tương tự, so sánh phục vụ cho quá trình điều chỉnh.

Vị trí, những đặc điểm vật lý, tự nhiên

Vị trí: thể hiện rõ nhất đối với bất động sản. Vị trí mỗi thửa đất là duy nhất, khoảng cách đến các địa điểm tiện ích (bến xe buýt, cây xăng, trường học, công viên, nơi làm việc, nơi cung ứng nguyên vật lệu...) khác nhau dẫn đến phát sinh chi phí bằng tiền (và tiêu tốn thời gian) khác nhau.

Thẩm định viên sử dụng kỹ thuật "so sánh theo cặp" để điều chỉnh chênh lệch giữa tài sản mục tiêu và tài sản so sánh về vị trí.

Những đặc điểm vật lý, tự nhiên:

Đối với bất động sản[11]:

- Diện tích đất,
- Quy mô, kích thước công trình trên đất,
- Tuổi đời, chất lượng công trình
- Thiết kế kiến trúc
- Tiện ích công trình
- Ô nhiễm khu vực xung quanh
- ...

Đối với động sản[12]:

---

[11] Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính ban hành TCTĐG VN số 08,09, 10.

[12] Như trên

- Cấu tạo máy thiết bị,
- Công suất, năng suất,
- Mức tiêu hao nhiên liệu,
- Nội thất
- Nước sản xuất, năm sản xuất
- ....

Khả năng sử dụng tốt nhất, tối ưu của tài sản

Là khả năng tài sản có thể mang lại độ thỏa dụng lớn nhất cho chủ sở hữu (nếu là tài sản tiêu dùng), hoặc mang lại tỷ suất sinh lời lớn nhất cho chủ đầu tư (nếu là tài sản đầu tư).

Đối với bất động sản, có hai khái niệm về khả năng sử dụng tốt nhất, tối ưu: (i) sử dụng tốt nhất, tối ưu đối với đất, giả định là thửa đất trống (ii) sử dụng tốt nhất, tối ưu khi trên đất có công trình xây dựng. Việc phân tích nhằm tìm ra câu trả lời: sẽ xây dựng công trình trên đất loại, hạng, kiến trúc như thế nào để phát huy tối đa lợi thế (và khắc phục bất lợi) của thửa đất? Công trình hiện có trên đất có ưu, nhược điểm gì? đóng góp làm tăng hoặc giảm giá trị của đất? cần sửa chữa, nâng cấp, thậm chí phá bỏ công trình trên đất hay không? Các chi phí phát sinh tương ứng?

Sử dụng tốt nhất tối ưu bất động sản phải đáp ứng các yêu cầu: được pháp luật công nhận và bảo hộ; trong phạm vi quy hoạch luật pháp cho phép... Giả định sử dụng tốt nhất tối ưu của các tài sản so sánh tương tự với sử dụng tốt nhất tối ưu của tài sản mục tiêu; trường hợp có sự khác biệt thì tiến hành điều chỉnh...

Điều kiện thanh toán

Khái niệm giá trị thị trường công bằng bao hàm nội dung " tiền mặt hoặc tương đương tiền mặt". Như vậy khi sử dụng giá bán của tài sản mục tiêu và các tài sản so sánh, thẩm định viên phải điều chỉnh để bảo đảm "điều kiện thanh toán tương đương" nếu có các giao dịch phi tiền mặt như: mua bán trả góp (có các yếu tố phi thị trường như: lãi vay ưu đãi, ân hạn thanh toán...); người bán hỗ trợ tín dụng, thanh toán bằng cổ phiếu, trái phiếu...

Ví dụ: giao dịch trả góp theo đó bên mua được hưởng lãi suất thấp hơn lãi suất phổ biến thị trường, đồng nghĩa với bên bán sẽ bù đắp lãi suất thấp đó bằng cách tăng giá tài sản, trường hợp này giá trị khoản vay phải được chiết khấu (giảm) tương đương giao dịch tiền mặt để ước tính giá trị thị trường tài sản.

Điều kiện thị trường

Mức giá của các tài sản so sánh có thể cần điều chỉnh để bảo đảm chúng phản ánh điều kiện thị trường tương tự với thị trường tại thời điểm tiến hành thẩm định. Yếu tố điều chỉnh chủ yếu là chênh lệch giá theo thời gian (khoảng thời gian giữa thời điểm thẩm định và thời điểm diễn ra các giao dịch của các tài sản so sánh), do tác động lạm phát làm giá có xu hướng tăng...

Ước tính độ lớn điều chỉnh

Để ước tính độ lớn điều chỉnh, người ta sử dụng một số kỹ thuật lượng hóa, bao gồm[13]:

- Phân tích, so sánh giá bán theo cặp
- Phân tích thống kê
- Phân tích chi phí
- Vốn hóa chênh lệch tiền thuê
- Chiết khấu và giá trị theo thời gian của tiền

Phân tích, so sánh giá bán theo cặp: là kỹ thuật phổ biến nhất nhằm tìm ra độ lớn chênh lệch yếu tố cần điều chỉnh. Giả định tất cả những yếu tố còn lại giữa tài sản mục tiêu và tài sản so sánh là giống nhau, ngoại trừ yếu tố so sánh đang quan tâm phân tích. Về mặt lý thuyết phân tích giá bán căn cứ so sánh cặp là kỹ thuật đáng tin cậy, bất cứ khi nào có thể thu thập được số lớn số liệu trên thị trường.

Phân tích thống kê: có thể sử dụng để đo lường độ lớn điều chỉnh giá. Khi thu thập được số lớn cơ sở dữ liệu thì phương pháp này cho kết quả đáng tin cậy về để ước tính mức độ đóng góp vào giá trị tài sản của một yếu tố so sánh nào đấy, mà không cần yêu cầu phải có sự tương đồng giữa chúng.

Phân tích chi phí: sử dụng kỹ thuật này để ước tính độ lớn cần điều chỉnh, nhất là cho một đặc điểm vật lý nào đấy. Ước tính chi phí tái tạo, chi phí thay thế (sau khấu hao), chi phí sửa chữa, hoặc chi phí duy tu bảo dưỡng bị trì hoãn... đều sử dụng kỹ thuật phân tích chi phí . Tuy nhiên nhược điểm của kỹ thuật này là nó không hoàn toàn phản ánh mức độ điều chỉnh của từ thị trường

---

[13] Thẩm định viên một số quốc gia sử dụng thêm kỹ thuật phân tích, so sánh về chất lượng để điều chỉnh khác biệt giữa các tài sản so sánh với tài sản mục tiêu bằng cách đánh giá, xếp loại chỉ tiêu so sánh thành: xuất sắc, tốt, trung bình, kém.

Vốn hóa chênh lệch tiền thuê: sự khác biệt trong tiền thuê, tăng thêm hoặc giảm đi, do một yếu tố đặc biệt nào đấy gây ra, sẽ được vốn hóa để tìm ra độ lớn của số tiền cần điều chỉnh. Các tác nhân có thể gây ra chênh lệch giá thuê là khác biệt đặc điểm vật lý tự nhiên, ví dụ: một khách sạn có và một khách sạn không có thang máy. Chênh lệch giá thuê thị trường được vốn hóa theo tỷ suất thị trường sẽ tìm được sự đóng góp của thang máy làm tăng doanh thu của khách sạn hiện đại hơn là bao nhiêu.

Chiết khấu và giá trị theo thời gian của tiền: chênh lệch giữa giá thuê ưu đãi và giá thuê thị trường hoặc chênh lệch giữa thanh toán bằng tiền mặt 100% với trả góp nhiều lần... có thể chiết khấu số chênh lệch đó về hiện tại để tìm ra độ lớn cần điều chỉnh.

Quá trình và phương pháp điều chỉnh

Việc điều chỉnh giá được tiến hành trên giá của các tài sản so sánh trên cơ sở chênh lệch về yếu tố so sánh giữa chúng với tài sản mục tiêu. Kết quả là sau điều chỉnh, chúng ta có được một số mức giá của tài sản so sánh, giả thiết rằng chúng có những đặc điểm tương đồng/giống hệt với tài sản mục tiêu. Đó là các mức giá chỉ dẫn để đi đến mức giá cuối cùng của tài sản mục tiêu. Quá trình này dẫn đến một số câu hỏi sau: (i) Dấu và hướng điều chỉnh; (ii) Trật tự điều chỉnh; (iii) Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối hay tỷ lệ % ; (iv) Điều chỉnh cho giá toàn bộ tài sản hay giá/đơn vị so sánh chuẩn.

Dấu và hướng điều chỉnh: Điều chỉnh trên giá của tài sản so sánh theo hướng lấy tài sản mục tiêu làm chuẩn. Những đặc điểm ở tài sản so sánh kém lợi thế hơn so với tài sản mục tiêu thì dấu điều chỉnh dương, nghĩa là tăng giá tài sản so sánh lên; Những đặc điểm ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản mục tiêu thì dấu điều chỉnh âm, nghĩa là giảm giá tài sản so sánh xuống. Nguyên tắc này áp dụng cho điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối và điều chỉnh theo tỷ lệ %.

Trật tự điều chỉnh: theo thông lệ, thứ tự như sau: (1) điều chỉnh chênh lệch về đặc điểm pháp lý, quyền và lợi ích trong tài sản, (2) điều chỉnh chênh lệch về điều kiện thanh toán, (3) điều chỉnh chênh lệch điều kiện thị trường, (4) điều chỉnh chênh lệch về sử dụng tốt nhất, tối ưu, (5) điều chỉnh chênh lệch về đặc điểm vật lý tự nhiên, và (6) điều chỉnh chênh lệch về vị trí, đặc điểm kinh tế của tài sản.

Thông thường, điều chỉnh chênh lệch ba yếu tố đầu theo số tiền tuyệt đối. Điều chỉnh cho yếu tố điều kiện thị trường, sử dụng tốt nhất tối ưu và vị trí theo tỷ lệ %.

Điều chỉnh theo số tiền tuyệt đối hay tỷ lệ %: nguyên tắc chung là cách thức điều chỉnh sẽ phù hợp với các thức rút ra chênh lệch giá cần điều chỉnh. Thông thường phổ biến là điều chỉnh chênh lệch theo số tiền tuyệt đối

Điều chỉnh cho giá toàn bộ tài sản hay cho giá/đơn vị so sánh chuẩn: có thể điều chỉnh cho giá toàn bộ tài sản, cho giá tính trên đơn vị so sánh chuẩn hoặc cả hai. Nguyên tắc chung là điều chỉnh cho giá toàn bộ tài sản đối với chênh lệch về các yếu tố: đặc tính pháp lý (quyền, lợi ích từ tài sản), điều kiện thị trường, điều kiện thanh toán. Mức giá sau điều chỉnh được chuyển thành đơn vị so sánh chuẩn (giá/m^2, giá/m^3, giá/phòng...) để tiếp tục điều chỉnh theo chênh lệch về vị trí, đặc điểm vật lý tự nhiên, đặc điểm kinh tế...

Bảng điều chỉnh các mức giá chỉ dẫn theo các yếu tố so sánh: bao gồm một số cột và dòng, được sắp xếp nhằm thể hiện số liệu và quá trình điều chỉnh. Mỗi dòng thể hiện một yếu tố so sánh và mức điều chỉnh. Mỗi dòng có thể bổ xung thêm dòng mới để chuyển từ mức giá sau điều chỉnh sang đơn vị so sánh chuẩn. Hai dòng cuối cùng của bảng dùng để phân tích mức độ tương đồng giữa các tài sản so sánh. Một dòng thể hiện tổng mức điều chỉnh gộp, dòng kia thể hiện tổng mức điều chỉnh gộp theo tỷ lệ % trên giá bán.

Yếu tố so sánh	Tài sản mục tiêu	TS so sánh 1	TS so sánh 2	TS so sánh 3	TS so sánh 4
Giá bán					
Đặc điểm pháp lý					
Điều chỉnh					
Điều kiện thanh toán					
Điều chỉnh					
Mức giá sau điều chỉnh					
Điều kiện thị trường					
Điều chỉnh					
Mức giá sau điều chỉnh					
Vị trí					

Yếu tố so sánh	Tài sản mục tiêu	TS so sánh 1	TS so sánh 2	TS so sánh 3	TS so sánh 4
Điều chỉnh					
Đặc điểm vật lý, tự nhiên					
Điều chỉnh					
Sử dụng tốt nhất tối ưu					
Điều chỉnh					
Yếu tố khác					
Mức giá cuối cùng sau điều chỉnh					
Tổng điều chỉnh gộp					
% điều chỉnh gộp/ giá bán					

Thống nhất các mức giá chỉ dẫn: tại bước này, thẩm định viên xem xét và tổng kết lại các số liệu, phân tích để cho ra kết quả là các mức giá chỉ dẫn. Sau đó, các mức giá chỉ dẫn được thống nhất lại về kết quả ước tính cuối cùng. Có thể : (i) thống nhất các mức giá chỉ dẫn trong phạm vi một cách tiếp cận, hoặc (ii) thống nhất các mức giá chỉ dẫn từ nhiều cách tiếp cận khác nhau. Mức giá chỉ dẫn có thể là một giá trị đơn (ước tính điểm) hoặc thể là một khoảng giá trị (ước tính khoảng). Nói chung, thẩm định viên không nên chia trung bình số học các mức giá chỉ dẫn, mà cần có sự phân tích, gán trọng số về độ tin cậy mỗi mức giá chỉ dẫn tìm được.

Những tài sản nào có độ tương đồng lớn nhất với tài sản cần thẩm định giá sẽ được gán quyền số/độ tin cậy cao nhất. Hai chỉ tiêu đánh giá độ tương đồng là: (a) số lần phải điều chỉnh đối với một tài sản so sánh và (b) mức độ điều chỉnh gộp về giá trị tuyệt đối của một tài sản so sánh. Tài sản so sánh có số lần phải điều chỉnh càng nhiều thì trọng số tin cậy càng thấp. Tài sản so sánh có độ điều chỉnh gộp về giá trị tuyệt đối càng nhỏ thì trọng số tin cậy càng cao.

Ưu điểm, nhược điểm của cách tiếp cận từ thị trường

Ưu điểm:Cách tiếp cận dễ hiểu, dễ áp dụng, cho ra mức giá chỉ dẫn đáng tin cậy một khi thị trường diễn ra sôi động, có một số lớn giao dịch mua/bán đáng tin cậy của những tài sản tương tự.

Nhược điểm:một là, đối với những tài sản chuyên dùng, có phạm vi sử dụng hạn chế, có ít giao dịch trên thị trường hoặc giữa chúng không có sự tương đồng về các yếu tố so sánh thì khó áp dụng cách tiếp cận này; hai là, giao dịch của tài sản so sánh có thể không đáp ứng hoàn toàn những điều kiện một thị trường mở, cạnh tranh, mức giá sau điều chỉnh có thể không phải là một chỉ dẫn tin cậy về giá trị cần ước tính của tài sản mục tiêu.

Tại Việt Nam, cách tiếp cận từ thị trường thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2.2.4.2 Cách tiếp cận từ chi phí

Nguyên lý thay thế là cơ sở cho cách tiếp cận từ chi phí. Theo nguyên lý này, một người mua hành động khôn ngoan, lý trí trên thị trường sẽ không trả cho một tài sản số tiền nhiều hơn để mua/chế tạo/xây dựng một tài sản có tính năng, công dụng tương đương; giả định không xảy ra sự trì hoãn, kéo dài, phát sinh thêm chi phí vượt dự kiến.

Ứng dụng và hạn chế của cách tiếp cận từ chi phí

Cách tiếp cận từ chi phí được ứng dụng:

i). Đồng bộ với các cách tiếp cận khác.

ii). Khi không có các thông tin thị trường về thu nhập từ tài sản hoặc độ tin cậy thông tin không cao.

iii). Phù hợp với những loại tài sản đang xây dựng mới, mua sắm mới, có mức độ hao mòn giảm giá không đáng kể.

Điểm iii) cũng chính là hạn chế của cách tiếp cận từ chi phí. Đối với những tài sản đã cũ, sẽkhó khăn khi ước tính mức độ hao mòn, giảm giá tích lũy của tài sản, từ đó giảm thấp độ tin cậy của mức giá ước tính tìm được.

Các bộ phận cấu thành chi phí

Cách tiếp cận chi phí bao gồm các chi phí kinh tế đầy đủ. Các chi phí kinh tế đầy đủ là các khoản chi trả bắt buộc phải thực hiện để bảo đảm cung

ứng đầy đủ các yếu tố cần thiết cho quá trình sản xuất/xây dựng/chế tạo. Đó cũng là chi phí bảo đảm sản phẩm đã hoàn thành, chuyển đến tay khách hàng, sẵn sàng cho khâu sử dụng/tiêu dùng cuối cùng. Các chi phí kinh tế đầy đủ bao gồm: (i) các chi phí trực tiếp; (ii) các chi phí gián tiếp (iii) lợi nhuận của nhà sản xuất/nhà thầu.

Các chi phí trực tiếp

Đối với máy, thiết bị: gồm chi phí vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công, chi phí vận chuyển, đóng gói, lắp đặt chạy thử, chi phí năng lượng (điện, hơi...), hệ thống ống dẫn, thuế, phí liên quan đến việc mua sắm theo quy định của pháp luật và các chi phí trực tiếp khác[14]

Đối với công trình xây dựng: gồm các chi phí nguyên vật liệu, lao động... liên quan trực tiếp đến xây dựng công trình. Nó cũng bao gồm các chi phí về thuê ca máy, thiết bị, chi phí cấp phép xây dựng, lợi nhuận nhà thầu... trực tiếp hình thành nên khía cạnh vật lý, tự nhiên của công trình[15].

Các chi phí gián tiếp

Đối với máy, thiết bị: gồmcác khoản chi phí liên quan đến mua sắm, lắp đặt, quản lý, chi phí kiểm toán, bảo hiểm, cấp phép, an ninh trong quá trình lắp đặt...

Đối với công trình xây dựng: gồm các chi phí ngoài chi phí trực tiếp, nhằm hoàn thiện, đưa công trình đến khâu sử dụng cuối cùng, bao gồm:

- ☐ Chi phí quản lý của nhà thầu
- ☐ Chi phí đánh giá tác động môi trường
- ☐ Thuế
- ☐ Bảo hiểm công trình
- ☐ Lãi ngân hàng hoặc lãi trả cho vốn huy động cổ đông/chủ sở hữu

Lợi nhuận nhà sản xuất/nhà thầu: ước tính trên cơ sở lợi nhuận từ các công trình tương tự, có thể so sánh trên thị trường. Đó là thu nhập cơ hội mà nhà thầu bị mất đi từ các công trình tương tự B, C, D do anh ta đã đầu tư vốn, thời gian, nhân lực vào công trình A.

---

[14] Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 ban hành tiêu chuẩn về cách tiếp cận chi phí

[15] Như trên

Lợi nhuận nhà sản xuất/nhà thầu có thể tính bằng cách: (i) là số tiền nhà thầu kỳ vọng thu được, vượt trội hơn so số tiền bù đắp tổng chi phí xây dựng (ii) là chênh lệch giữa giá trị thị trường và tổng chi phí xây dựng công trình.

Chi phí tái tạo và chi phí thay thế

*a. **Chi phí tái tạo:*** là chi phí nhằm tái tạo lại nguyên mẫu tài sản, cả về thiết kế kiến trúc, chất lượng vật liệu và chất lượng nhân công, tính theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

Áp dụng chi phí tái tạo khi cần phục chế, tái tạo các công trình mang tính chất lịch sử, tôn giáo, kiến trúc, khảo cổ…

Ước tính chi phí tái tạo theo 2 phương pháp: (i) phương pháp chỉ số giá/chỉ số chi phí(ii) phương pháp giá hiện hành, tại thời điểm thẩm định.

Phương pháp chỉ số giá:

Thẩm định viên lấy chi phí nguyên thủy, lịch sử (là chi phí xây dựng, mua sắm tài sản trong quá khứ) nhân liên hoàn với chỉ số giá (năm sau so năm trước liền kề) để ước tính chi phí tái tạo công trình. Khó khăn ở đây là ước tính chỉ số giá thay đổi qua các năm: sự mất giá của tiền (lạm phát), giá nhân công thay đổi, áp dụng công nghệ, kỹ thuật xây dựng mới… làm thay đổi chỉ số giá qua các năm. Thời gian lịch sử càng lâu thì độ tin cậy kết quả tìm được theo phương pháp này càng giảm.

Phương pháp giá hiện hành, tại thời điểm thẩm định: được chia thành 03 phương pháp nhỏ:

- Phương pháp khảo sát số lượng: theo phương pháp này, tất cả các chi phí nguyên vật liệu, nhân công được xác định theo đơn giá và định mức, bằng tổng chi phí trực tiếp, sau đó cộng với tổng chi phí gián tiếp hình thành tổng chi phí công trình.
- Phương pháp so sánh đơn vị: lựa chọn chi phí chuẩn, phổ biến của những công trình tương tự, sau đó cộng với các chi phí gián tiếp hình thành tổng chi phí công trình.
- Phương pháptheo mét vuông sàn xây dựng: thẩm định viên ước tính chi phí xây dựng theo m2 sàn, nhân với tổng diện tích sànxây dựng công trình.

*b. **Chi phí thay thế:*** là chi phí nhằm xây dựng/chế tạo tài sản có tính năng, công dụng tương tự với tài sản mục tiêu, tính theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định.

Ước tính chi phí thay thế: theo phương pháp giá hiện hành, tại thời điểm thẩm định theo 03 phương pháp nêu trên.

Hao mòn, giảm giá tài sản

Khái niệm: hao mòn giảm giá là chênh lệch giữa giá trị hiện tại của tài sản cũ mòn, lạc mốt với giá trị hiện tại của tài sản mới tinh, hiện đại có công năng, tác dụng tương đương, giả thiết được sản xuất, xây mới tại thời điểm thẩm định.

Đối với cách tiếp cận từ chi phí, hao mòn giảm giá là chênh lệch giữa chi phí thay thế hoặc tái tạo mới một tài sản tại một thời điểm với giá trị thị trường của tài sản, cũng tại thời điểm đó.

Như vậy, trong bối cảnh thẩm định giá, thuật ngữ "hao mòn, giảm giá" không chỉ là đo lường mức độ giảm giá trị ban đầu, nguyên thủy của tài sản mục tiêu là bao nhiêu, mà còn là giá trị thật của tài sản mục tiêu, tại một thời điểm, kém hơn một tài sản giả thiết sản xuất, xây dựng mới, tương đương bao nhiêu.

Trong vấn đề hao mòn, giảm giá tài sản, cách tiếp cận thẩm định giá khác hoàn toàn cách tiếp cận kế toán. Thẩm định viên không sử dụng kết quả ước tính khấu hao của kế toán viên, vì nó chỉ thể hiện giá trị sổ sách, lịch sử, không phản ánh giá trị thị trường của tài sản. Theo cách tiếp cận kế toán, một tỷ lệ khấu hao được xác lập khi tài sản được mua sắm, dựa trên một số năm (tuổi đời của tài sản) ấn định trước và tiến hành trích khấu hao định kỳ nhằm ghi giảm dần giá trị nguyên thủy tài sản. Đến cuối đời, giá trị thanh lý tài sản bằng không. Ngược lại, khấu hao theo cách tiếp cận thẩm định giá là nhằm ước tính giá trị thực sự bị mất đi xảy ra với tài sản khi vận hành, sử dụng, khai thác tài sản theo thông dụng trên thị trường.

Sự khác nhau giữa khấu hao của kế toán viên và hao mòn giảm giá của thẩm định viên thể hiện ở các phương trình sau:

Chi phí thay thế mới	-	Hao mòn, giảm giá	=	Giá trị thị trường ước tính	(Thẩm định viên)
Chi phí tái tạo mới	-	Hao mòn, giảm giá	=	Giá trị thị trường ước tính	(Thẩm định viên)
Chi phí theo biến động chỉ số giá	-	Hao mòn, giảm giá	=	Giá trị thị trường ước tính	(Thẩm định viên)
Chi phí vốn hóa	-	Khấu hao	=	Giá trị sổ sách	(Kế toán viên)

Phương pháp ước tính hao mòn giảm giá phải tương ứng với loại chi phí ước tính. Với chi phí tái tạo, có thể ước tính cả ba loại hao mòn giảm giá; với chi phí thay thế, không cần ước tính loại hao mòn giảm giá về công năng tài sản.

Các loại hao mòn, giảm giá

Quá trình phân tích của thẩm định viên dựa phân loại, tìm hiểu nguyên nhân gây ra ba loại: hao mòn, giảm giá về vật lý tự nhiên; hao mòn, giảm giá về công năng; hao mòn, giảm giá về ngoại vi (hoặc về kinh tế). Tại một thời điểm, một tài sản có thể chịu đồng thời nhiều loại hao mòn giảm giá.

Hao mòn, giảm giá về vật lý tự nhiên: gây ra do sử dụng tài sản của con người và tác động yếu tố thiên nhiên trong điều kiện thông thường. Điều này xảy ra với mọi loại tài sản, có tuổi đời hữu hạn, do thời gian trôi qua, tài sản già cũ hơn, tính hữu ích ngày càng kém và giảm về giá trị. Các ví dụ bao gồm: tài sản bị hư hỏng, gỉ sét, xuống cấp... Việc duy tu bảo dưỡng tài sản phù hợp có tác dụng làm giảm tỷ lệ hao mòn, mất giá.

Hao mòn, giảm giá về vật lý tự nhiên chia được thành hai loại: có thể sửa chữa, khắc phục và không sửa chữa, khắc phục. Hư hỏng, xuống cấp có thể sửa chữa, khắc phục (còn gọi là trì hoãn duy tu, bảo dưỡng) khi phần sửa chữa làm tăng giá trị tài sản vượt quá chi phí sửa chữa. Hư hỏng, xuống cấp không thể sửa chữa, khắc phục khi phần sửa chữa không làm tăng, hoặc tăng giá trị tài sản nhỏ hơn chi phí sửa chữa phát sinh, nghĩa là sửa chữa không hiệu quả về kinh tế.

Khi ước tính hao mòn, giảm giá về vật lý tự nhiên, người ta chia các bộ phận tài sản thành hai loại: bộ phận tài sản ngắn hạn và bộ phận tài sản dài hạn. Bộ phận tài sản ngắn hạn có tuổi đời hữu ích ngắn hơn tuổi đời kinh tế của toàn bộ công trình. Bộ phận tài sản dài hạn có tuổi đời hữu ích tối thiểu bằng tuổi đời kinh tế của toàn bộ công trình.

Hao mòn, giảm giá về công năng: là sự giảm tính hữu dụng và giá trị tài sản do sự thu hẹp nhu cầu, gây ra bởi các nhân tố thuộc bản thân tài sản (ví dụ thiết kế mẫu mã kém, không hợp thị hiếu) hoặc các nhân tố bên ngoài như sự thay đổi xu thế tiêu dùng, sở thích các nhóm lứa tuổi, nghề nghiệp xã hội theo thời gian...

Hao mòn, giảm giá về công năng cũng chia thành hai loại: có thể sửa chữa, khắc phục và không sửa chữa, khắc phục được, tùy thuộc vào tính khả thi hay hiệu quả kinh tế mang lại trước và sau sửa chữa.

Hao mòn giảm giá về tác động ngoại vi (đối với bất động sản): là sự giảm giá trị tài sản gây ra bởi những tác nhân tiêu cực bên ngoài, nằm ngoài ý muốn, khả năng xử lý, khắc phục của người chủ tài sản (như ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, tệ nạn xã hội, nguy hiểm tiềm ẩn: sạt trượt, lở đất, hỏa hoạn...).

Khái niệm tuổi và tuổi đời: Mọi sự đo lường về mức độ hao mòn, giảm giá đều phải tính đến chênh lệch giữa giá trị hiện tại của tài sản mục tiêu với giá trị hiện tại của một tài sản, giả thiết được sản xuất, chế tạo, xây dựng mới, tương đương. Để làm việc đó, thẩm định viên sử dụng một khái niệm cho phép so sánh giữa toàn bộ tuổi đời dự kiến của một tài sản/công trình với tuổi đời dự kiến còn lại của nó. Những khái niệm này, bao gồm: tuổi đời kinh tế và tuổi đời hữu ích; tuổi đời kinh tế còn lại và tuổi đời hữu ích còn lại; tuổi đời thực tế và tuổi đời hiệu quả... tất cả giúp cho ước tính hao mòn, giảm giá như một hàm số của biến số về thời gian.

Các phương pháp ước tính hao mòn giảm giá

Ít nhất có ba phương pháp ước tính hao mòn giảm giá, gồm: phương pháp tuổi đời, phương pháp điều tra thị trường, phương pháp chia nhỏ, trong đó chỉ có phương pháp chia nhỏ các bộ phận tài sản là ước tính hao mòn giảm giá về vật lý, công năng và ngoại vi; hai phương pháp còn lại, ước tính hao mòn giảm giá như một tổng số chung.

Phương pháp tuổi đời: tỷ lệ hao mòn, giảm giá tính đơn giản bằng lấy tuổi đời hiệu quả ước tính của tài sản chia cho tổng tuổi đời kinh tế. Tỷ lệ này, sau đó được nhân với chi phí sản xuất xây dựng mới tài sản để tìm ra kết quả. Ví dụ: một máy, thiết bị A

Chi phí sản xuất, mua sắm mới: $1,000,000

Tuổi đời hiệu quả: 10 năm

Tổng tuổi đời kinh tế: 20 năm

% hao mòn, giảm giá 10 : 20 = 50%

Mức giá trị hao mòn, giảm giá 50% x $1,000,000 = $500,000

Phương pháp này dựa trên giả định mức độ hao mòn, giảm giá hàng năm của tài sản là như nhau (đường thẳng).

Phương pháp điều tra, chiết xuất thông tin thị trường: phương pháp này dựa trên số liệu giá bán, tỷ lệ hao mòn giảm giá của những tài sản tương

đồng, có thể so sánh trên thị trường để áp dụng cho tài sản mục tiêu. Nó đòi hỏi có sự tương đồng cao giữa các tài sản. Các bước tiến hành (đối với bất động sản) như sau:

i. Điều tra, tìm kiếm những tài sản tương đồng, có thể so sánh với tài sản mục tiêu trên thị trường

ii. Điều chỉnh những yếu tố chênh lệch, nếu có, ví dụ: thanh toán ngay và trả góp, lãi suất ưu đãi và lãi suất thị trường...

iii. Loại trừ giá đất khỏi giá trị tổng thể bất động sản để tìm ra giá trị tài sản trên đất đã bị hao mòn, giảm giá tích lũy

iv. Ước tính chi phí thay thế (hoặc tái tạo) mới của những tài sản so sánh. Những chi phí này phải áp dụng thống nhất giữa các tài sản so sánh.

v. Loại trừ giá trị tài sản trên đất đã bị hao mòn, giảm giá tích lũy khỏi chi phí thay thế (hoặc tái tạo) mới để tìm ra số tiền hao mòn giảm giá của các tài sản so sánh.

vi. Chuyển đổi số tiền (tại bước vi) thành tỷ lệ (%) hao mòn giảm giá của các tài sản so sánh bằng cách chia cho chi phí thay thế (hoặc tái tạo) mới. Những tỷ lệ này có thể biểu hiện thành: (i) Tỷ lệ hao mòn giảm giá chung tính cho tổng chi phí thay thế (hoặc tái tạo) mới của tài sản mục tiêu, hoặc (ii) Tỷ lệ hao mòn giảm giá hàng năm, tính cho tài sản mục tiêu, tương ứng với tuổi đời thực tế của nó, ngầm giả định mức độ hao mòn, giảm giá hàng năm của tài sản là như nhau (đường thẳng).

Ví dụ:

	Tài sản 1	Tài sản 2	Tài sản 3
Giá bán	100,000	120,000	130,000
Trừ giá đất	40,000	70,000	55,000
Giá trị trường công trình	60,000	60,000	65,000
Chi phí xây dựng thay thế mới	90,000	110,000	120,000
Trừ giá trị trường công trình	60,000	60,000	65,000
Hao mòn, giảm giá tích lũy	30,000	50,000	55,000
% Hao mòn, giảm giá	33%	45%	46%

Trên có sở so sánh tương quan để tìm ra tỷ lệ hao mòn, giảm giá của công trình mục tiêu.

Phương pháp chia nhỏ các bộ phận tài sản

Đây là phương pháp ước tính phức tạp, đòi hỏi phải ước tính riêng từng loại hao mòn giảm giá. Tuy nhiên nó giúp cho thẩm định viên hiểu rõ nguyên nhân cũng như mối quan hệ giữa các loại hao mòn giảm giá và giá trị thị trường.

Theo phương pháp này, thẩm định viên cần ước tính:

i. Hao mòn giảm giá vật lý tự nhiên, có thể khắc phục.

ii. Hao mòn giảm giá vật lý tự nhiên, không thể khắc phục.

iii. Hao mòn giảm giá công năng, có thể khắc phục.

iv. Hao mòn giảm giá công năng, không thể khắc phục.

v. Hao mòn giảm giá ngoại vi.

Tại Việt Nam, cách tiếp cận từ chi phí thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2.2.4.3. Cách tiếp cận từ thu nhập

A. Giới thiệu: cách tiếp cận thu nhập bao gồm các phương pháp chuyển đổi một dòng thu nhập thành mức giá chỉ dẫn về giá trị thị trường. Cách tiếp cận thu nhập còn được gọi là cách tiếp cận vốn hóa vì vốn hóa là quá trình chuyển đổi một thu nhập dự kiến thành mức giá chỉ dẫn về giá trị thị trường.

Cách tiếp cận thu nhập lấy nguyên lý dự báo là nền tảng. Nguyên lý dự báo cho rằng giá trị được tạo ra bởi những lợi ích dự báo trong tương lai. Tất cả các phương pháp và kỹ thuật vốn hóa thu nhập là chuyển đổi lợi nhuận dự báo trong tương lai thành một mức giá trị hiện tại.

B. Những giả thiết: ba giả thiết nền tảng của cách tiếp cận thu nhập là: (i) giá trị là một hàm số của thu nhập; (ii) giá trị phụ thuộc vào độ lớn, hình dáng, độ dài thời gian và rủi ro của dòng thu nhập; (iii) thu nhập trong tương lai có giá trị (thực) nhỏ hơn thu nhập ở hiện tại.

Nếu tài sản/dự án đầu tư cần thẩm định không tương thích với những giả thiết trên thì mức giá chỉ dẫn tìm được sẽ không có độ tin cậy cao.

Giá trị là một hàm số của thu nhập: một giả thiết cơ bản của cách tiếp cận thu nhập là mọi người mua tài sản/dự án đầu tư vì nó tạo ra thu nhập. Nghĩa là giá trị tài sản/dự án phụ thuộc vào thu nhập nó tạo ra. Để áp dụng được cách tiếp cận này, tài sản được thẩm định bắt buộc phải là loại tài sản được mua, bán phổ biến căn cứ vào dòng thu nhập của nó tạo ra.

Thu nhập được vốn hóa là thu nhập dự kiến trong tương lai. Đó là loại thu nhập điển hình, một người mua tin cậy trên thị trường kỳ vọng tài sản sẽ tạo ra trong kỳ đầu tư, vận hành, khai thác tài sản. Thu nhập trong quá khứ chỉ đóng vai trò là một chỉ báo để ước tính, dự báo thu nhập trong tương lai.

Giá trị phụ thuộc vào độ lớn, hình dáng, độ dài thời gian và rủi ro của dòng thu nhập: một nhà đầu tư điển hình trên thị trường sẽ tính đến: độ lớn, hình dáng (nghĩa là dòng thu nhập trong tương lai sẽ thay đổi như thế nào), độ dài thời gian và rủi ro của dòng thu nhập từ tài sản đầu tư trước khi mua tài sản. Độ dài của dòng thu nhập có thể hữu hạn hoặc vô hạn. Ví dụ: dòng thu nhập từ đất được xem là vô hạn, trong khi dòng thu nhập từ công trình trên đất là hữu hạn. Rủi ro của dòng thu nhập liên quan đến độ chắc chắn, hay khả năng có được thu nhập. Mức độ không chắc chắn càng lớn, tỷ suất vốn hóa càng cao. Không phải mọi tài sản đầu tư đều có cùng mức độ rủi ro như nhau, từ đó dẫn đến không phải mọi dòng thu nhập được vốn hóa theo một tỷ suất giống nhau.

Nhà đầu tư yêu cầu: *(i)Tỷ suất thu hồi vốn đầu tư* và *(ii)Tỷ suất sinh lời trên vốn đầu tư.* Tỷ suất sinh lời trên vốn đầu tư phải tính đến các yếu tố:

- Thu nhập cơ hội: thể hiện khả năng sinh lời nguyên thủy, tối thiểu của số vốn nhà đầu tư. Thông thường là thu nhập tối thiểu, phi rủi ro nhà đầu tư có được khi đầu tư mua Trái phiếu Chính phủ dài hạn.

- Tính thanh khoản: là khả năng chuyển đổi thành tiền mặt nhanh hay chậm mà không phải giảm giá tài sản.

- Rủi ro: là sự không chắc chắn liên quan đến các yếu tố dự báo trong tương lai

- Chi phí quản lý dự án là sự bù đắp cho những nỗ lực quản lý của nhà đầu tư

Thu nhập tương lai có giá trị (thực) nhỏ hơn thu nhập hiện tại: Thu nhập tương lai bắt buộc phải được chiết khấu để quy đổi về tương đương với thu nhập ở hiện tại. Chiết khấu là quá trình tìm ra giá trị thực, hiện tại,

tương đương với số tiền danh nghĩa trong tương lai. Giá trị hiện tại là số tiền mà, nếu cộng dồn (tức lãi tính trên gốc và tính trồng trên lãi kỳ trước) theo lãi suất hàng năm, sẽ có được giá trị tương lai. Vì các nhà đầu tư ưa thích có được số tiền thu nhập hôm nay (bản chất là số tiền có trong tay hôm nay có thể đầu tư sinh lời lớn hơn số tiền đó trong tương lai) nên các nhà đầu tư chiết khấu thu nhập tương lai, hoặc giảm giá trị, khi phân tích đầu tư.

C. Áp dụng

Cách tiếp cận từ thu nhập cần được áp dụng và mức giá chỉ dẫn cho độ tin cậy cao nhất khi đáp ứng các yêu cầu sau:

- Khả năng tạo ra thu nhập từ tài sản là yếu tố căn bản tạo nên giá trị từ khía cạnh đầu tư.

- Có những dự báo hợp lý về độ lớn và độ dài thời gian của dòng thu nhập trong tương lai đối với tài sản mục tiêu cần thẩm định giá, nhưng không có những thông tin đáng tin cậy để có thể áp dụng cách tiếp cận từ thị trường.

D. Phương pháp vốn hóa trực tiếp

Vốn hóa trực tiếp là phương pháp theo đó, thu nhập của một năm sẽ được quy đổi thành mức giá chỉ dẫn về giá trị tài sản đầu tư bằng cách: (i) lấy thu nhập của một năm chia cho tỷ suất phù hợp ($V = \frac{I}{R}$); hoặc (ii) lấy thu nhập của một năm nhân với hệ số nhân thu nhập phù hợp (V = I x F).

Tỷ suất vốn hóa hoặc hệ số nhân thu nhập tìm được từ các mức giá mua/bán của những tài sản đầu tư tương tự, có thể so sánh trên thị trường và thể hiện mối quan hệ giữa thu nhập dự kiến một năm và giá trị tài sản đầu tư.

Hai đặc điểm của phương pháp vốn hóa trực tiếp là: (i) nó không cho thấy rõ ràng về độ lớn, khả năng thay đổi và độ dài thời gian của dòng thu nhập, cũng như bất cứ sự tăng/giảm giá trị tài sản trong kỳ đầu tư; (ii) nó cũng không cho thấy rõ ràng về tỷ suất sinh lời trên vốn đầu tư và tỷ suất hoàn vốn đầu tư.

Phương pháp vốn hóa trực tiếp chỉ sử dụng hai thông số là thu nhập trong 01 năm và giá bán. Lưu ý tỷ suất vốn hóa được sử dụng phải phù hợp với loại hình thu nhập mà tài sản đầu tư đem lại.Nếu việc so sánh không tương đồng, sẽ dẫn đến kết quả thẩm định giá sai lệch. Ví dụ: sử dụng tỷ suất vốn hóa chung cho thu nhập từ vốn cổ đông đem lại....

Theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam - Cách tiếp cận thu nhập[16], phương pháp Vốn hóa trực tiếp gồm ba bước:

- Xác định thu nhập thuần do tài sản mang lại;
- Xác định tỷ suất vốn hoá;
- Xác định giá trị của tài sản đầu tư.

Theo đó:

"Xác định thu nhập thuần do tài sản mang lại (I)

1. Công thức xác định thu nhập thuần:

Thu nhập thuần = Tổng thu nhập tiềm năng - Thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và rủi ro thanh toán - Chi phí hoạt động

2. Việc xác định tổng thu nhập tiềm năng, thất thu, chi phí hoạt động thực hiện trên cơ sở thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của ít nhất 03 tài sản tương tự, có tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá, tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập tiềm năng, thất thu, chi phí hoạt động dự kiến của tài sản thẩm định giá.

3. Tổng thu nhập tiềm năng được xác định là tổng số các khoản thu nhập ổn định, hàng năm có được từ việc khai thác hết công suất tài sản.

4. Thất thu không sử dụng hết 100% công suất và độ rủi ro thanh toán được xác định bằng tỷ lệ thất thu nhân (x) tổng thu nhập tiềm năng, trong đó tỷ lệ thất thu được ước tính từ việc thu thập và phân tích thông tin của các tài sản tương tự trên thị trường.

5. Chi phí hoạt động được xác định là những chi phí hàng năm cần thiết cho việc duy trì dòng thu nhập từ tài sản.

6. Tổng thu nhập tiềm năng, chi phí hoạt động có thể được tính trước thuế thu nhập hoặc sau thuế thu nhập căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được, cơ sở giá trị thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá đối với loại tài sản cụ thể và phải phù hợp với cách xác định tỷ suất vốn hóa.

Xác định tỷ suất vốn hoá (R)

---

[16] Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

1. Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá và các thông tin thu thập được, tỷ suất vốn hóa được xác định thông qua một trong hai phương pháp: phương pháp so sánh và phương pháp phân tích vốn vay - vốn đầu tư.

2. Phương pháp so sánh

a) Phương pháp so sánh xác định tỷ suất vốn hóa áp dụng cho tài sản cần thẩm định giá bằng cách so sánh, rút ra từ những tỷ suất vốn hóa của các tài sản tương tự trên thị trường;

b) Để xác định tỷ suất vốn hóa, cần điều tra, khảo sát, thu thập thông tin của ít nhất 03 tài sản so sánh trên thị trường, bao gồm các thông tin về giá giao dịch, mục đích sử dụng, điều khoản tài chính, điều kiện thị trường tại thời điểm mua bán, đặc điểm của người mua - người bán, thu nhập hoạt động, chi phí hoạt động, tỷ lệ thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và độ rủi ro thanh toán và các yếu tố liên quan khác. Trong trường hợp các tài sản so sánh có các yếu tố khác biệt với tài sản thẩm định giá thì cần tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt này;

c) Cách tính thu nhập thuần, chi phí hoạt động áp dụng với các tài sản so sánh phải thống nhất với cách tính áp dụng với tài sản thẩm định. Giá giao dịch của tài sản so sánh phải phản ánh được điều kiện thị trường hiện tại cùng như điều kiện thị trường tương lai tương tự như của tài sản thẩm định giá.

3. Phương pháp phân tích vốn vay - vốn sở hữu

a) Phương pháp phân tích vốn vay - vốn sở hữu xác định tỷ suất vốn hóa căn cứ vào bình quân gia quyền của hệ số vốn hóa tiền vay và tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu, trong đó quyền số là tỷ trọng vốn huy động từ các nguồn khác nhau đầu tư vào tài sản. Phương pháp này áp dụng đối với các tài sản được đầu tư bởi nguồn vốn sở hữu và nguồn vốn vay;

b) Để xác định tỷ suất vốn hóa, cần điều tra, khảo sát, thu thập thông tin liên quan đến nguồn vốn sở hữu và nguồn vốn vay bao gồm: tỷ lệ vốn sở hữu, tỷ lệ vốn vay, kỳ hạn thanh toán, số kỳ thanh toán, lãi vay, sự kỳ vọng của nhà đầu tư từ khoản đầu tư, khả năng thu hồi vốn đầu tư và các yếu tố khác liên quan;

c) Hệ số vốn hóa tiền vay là tỷ lệ khoản thanh toán nợ hàng năm (bao gồm cả vốn và lãi) trên vốn vay gốc. Hệ số vốn hóa tiền vay được tính bằng

cách nhân khoản thanh toán mỗi kỳ (bao gồm cả gốc và lãi) với số kỳ phải thanh toán trong năm và chia cho số tổng số tiền vay gốc;

d) Tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu là tỷ suất dùng để vốn hóa thu nhập từ vốn sở hữu. Tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu được tính bằng cách chia lợi nhuận vốn chủ sở hữu hàng năm cho tổng số vốn sở hữu. Cách xác định tỷ suất vốn hóa vốn sở hữu thường được xác định thông qua khảo sát trên thị trường, phân tích thông tin của các tài sản so sánh"[17].

E. Phương pháp dòng tiền chiết khấu (DCF)

Theo phương pháp dòng tiền chiết khấu, mỗi khoản thu nhập (dòng tiền) tương lai được chiết khấu riêng rẽ thành một số tiền hiện tại, thực, tương đương về sức mua. Sau đó chúng được cộng lại để tìm ra mức giá chỉ dẫn về giá trị tổng tài sản/dự án đầu tư. Vì dòng tiền mỗi năm được chiết khấu riêng rẽ, cho phép kỹ thuật phân tích DCF thích hợp cho cả dòng tiền đều và dòng tiền không đều.

Công thức ngắn gọn như sau[18]:

$$\text{Giá trị tài sản đầu tư} = \text{Giá trị hiện tại dòng tiền hàng năm} + \text{Giá trị hiện tại tài sản cuối kỳ}$$

Phương pháp chiết khấu dòng tiền gồm 6 bước:

Bước 1: Lựa chọn loại dòng tiền phù hợp nhất với bản chất tài sản cần thẩm định giá và mục đích thẩm định giá (dòng tiền trước thuế/ sau thuế, dòng tiền cho chủ nợ/dòng tiền cho chủ sở hữu, dòng tiền danh nghĩa/dòng tiền thực...).

Bước 2: Quyết định kỳ đầu tư phù hợp, dự báo độ dài dòng tiền.

Bước 3: Dự báo độ lớn dòng tiền.

---

[17]Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

[18] Hoặc tổng quát theo phương trình:

$$PV_0 = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n} \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó: PV_0: là giá trị hiện tại, hay mức giá trị thị trường ước tính của tài sản đầu tư

CF_i là dòng tiền kỳ vọng tại thời điểm i, bao gồm cả giá trị cuối kỳ (tại thời điểm i)

r: tỷ suất sinh lợi/lợi tức/chiết khấu

n: số kỳ đầu tư, theo đó dòng tiền kỳ vọng tạo ra

Bước 4: Dự báo giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư (nếu có)

Bước 5: Phân tích, đi đến một tỷ suất chiết khấu phù hợp.

Bước 6: Áp dụng tỷ suất chiết khấu cho dòng tiền dự báo và giá trị tài sản cuối kỳ.

Bước 1: Lựa chọn loại dòng tiền

Để lựa chọn loại dòng tiền phù hợp nhất với bản chất tài sản cần thẩm định giá và mục đích thẩm định giá, thẩm định viên cần xem xét đến các yếu tố sau đây; lưu ý là tỷ suất chiết khấu và các thông số đầu vào khác cũng phải phù hợp/tương thích với dòng tiền đã chọn:

a. Dòng tiền tính cho tổng tài sản hay tính cho một nhóm lợi ích trong tài sản: thông thường phổ biến là dòng tiền tính cho tổng tài sản vì xét về lý thuyết, một tài sản có một giá trị chung, độc lập với việc tài sản đó hình thành từ nguồn vốn nào hoặc thu nhập thuần nó tạo ra được chia thành cổ tức hay giữ lại tái đầu tư bao nhiêu. Tuy nhiên cũng có thể ước tính dòng tiền tính cho một lợi ích trong tài sản, ví dụ dòng tiền tính cho vốn chủ sở hữu (sau chi trả lãi vay và nợ gốc), hoặc dòng tiền cổ tức.

b. Dòng tiền trước thuế hay sau thuế: thuế suất áp dụng phải phù hợp với cơ sở giá trị và trong nhiều trường hợp đó là mức thuế suất chung, đại diện, phổ biến trên thị trường.

c. Dòng tiền danh nghĩa hay dòng tiền thực: dòng tiền thực không xem xét đến yếu tố lạm phát trong khi dòng tiền danh nghĩa có tính đến kỳ vọng lạm phát. Nếu dòng tiền có tính đến lạm phát thì tỷ suất chiết khấu cũng phải điều chỉnh theo lạm phát.

d. Loại dòng tiền dự báo, ví dụ dòng tiền theo hợp đồng, dòng tiền có khả năng xảy ra lớn nhất...

Loại dòng tiền lựa chọn phải phù hợp với cách nhìn nhận hay thông lệ của những nhà đầu tư trên thị trường, gọi là *luật bất thành văn* (*rule of thumb*). Ví dụ: dòng tiền và tỷ suất chiết khấu đối với bất động sản đầu tư thường tính toán trên cơ sở **trước thuế**; trong khi dòng tiền và tỷ suất chiết khấu đối với doanh nghiệp được tính toán trên cơ sở **sau thuế.** Việc điều chỉnh trước thuế và sau thuế khá phức tạp, dễ sai sót, cần có sự thận trọng cần thiết.

Bước 2: Dự báo kỳ đầu tư

Lựa chọn tham số này phụ thuộc vào bản chất tài sản thẩm định giá, mục tiêu thẩm định giá, cơ sở giá trị và thông tin sẵn có. Với những tài sản đầu tư có tuổi đời ngắn có thể dự báo kỳ đầu tư cho toàn bộ quãng đời kinh tế của tài sản.

Khi dự báo kỳ đầu tư, thẩm định viên cần xem xét đến các yếu tố sau:

a. Tuổi đời của tài sản đầu tư.

b. Thời gian hợp lý có được những thông tin, số liệu căn cứ vào đó để dự báo dòng tiền.

c. Dự báo khoảng thời gian tối thiểu đủ cho tài sản đầu tư đạt được một mức tăng trưởng và lợi nhuận ổn định, sau thời gian đó là giá trị cuối kỳ của tài sản đầu tư.

d. Đối với những tài sản đầu tư mang tính chu kỳ (ví dụ ngành đường sắt, hàng không...) dự báo kỳ đầu tư phải bao gồm toàn bộ chu kỳ phục vụ của tài sản.

e. Đối với những tài sản đầu tư có tuổi đời hữu hạn, ví dụ tài sản tài chính, dòng tiền được dự báo cho toàn bộ tuổi đời của tài sản.

Bước 3: Dự báo dòng tiền

Dòng tiền cho kỳ dự báo được xây dựng từ thông tin tài chính tiềm năng/dự phóng (*prospective financial information*), dự báo dòng tiền vào và dòng tiền ra.

Trong báo cáo thẩm định, thẩm định viên phải trình bày những phân tích để đi đến dòng tiền (thu nhập và chi phí dự báo), những giả thiết đưa ra và tính phù hợp của những giả thiết đó với mục đích thẩm định giá. Sự phù hợp của dòng tiền vào/ra và các giả thiết sẽ tùy thuộc vào cơ sở giá trị và mục đích thẩm định giá. Ví dụ: dòng tiền để ước tính giá trị thị trường phản ánh sự kỳ vọng của số đông các nhà đầu tư trên thị trường; ngược lại, dòng tiền để ước tính giá trị đầu tư chỉ phản ánh sự kỳ vọng của một nhà đầu tư cá biệt.

Dòng tiền dự báo từ tài sản đầu tư bao gồm độ lớn và thời gian của dòng tiền vào và dòng tiền ra, phù hợp với cơ sở giá trị ước tính.

Về cơ bản, dòng tiền dự báo sẽ là một trong các dòng tiền sau:

a. Dòng tiền theo hợp đồng hoặc cam kết.
b. Một tập đơn lẻ dòng tiền có khả năng xảy ra nhất .
c. Dòng tiền kỳ vọng kèm đánh giá xác suất/khả năng xảy ra.
d. Các kịch bản có dòng tiền trong tương lai.

Các loại dòng tiền khác nhau phản ánh mức độ rủi ro khác nhau và đòi hỏi một tỷ suất chiết khấu khác nhau.

Dòng tiền vào/ra dự báo từ tài sản đầu tư phục vụ thẩm định giá là dòng tiền kỳ vọng từ số đông các nhà đầu tư trên thị trường, không phải là dòng tiền sổ sách, kế toán. Nếu xuất phát từ dòng tiền kế toán, sổ sách thì phải điều chỉnh để nó phản ánh giá trị thị trường, ví dụ khi tính toán dòng tiền tự do (FCFF), những chi tiêu phi tiền mặt (khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình) được cộng trở lại, trong khi chi tiêu vốn cố định và thay đổi vốn lưu động phải trừ đi.

Bước 4: Dự báo giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư

Khi tài sản đầu tư kỳ vọng tiếp tục hoạt động vượt quá một thời điểm nào đó dự báo trong tương lai thì thẩm định viên phải ước tính giá trị tài sản cuối kỳ. Giá trị cuối kỳ được chiết khấu về thời điểm thẩm định giá, sử dụng cùng tỷ suất chiết khấu đối với dòng tiền.

Ước tính giá trị tài sản cuối kỳ cần xem xét đến:

a. Tài sản đầu tư có hư hỏng, giảm giá hay kéo dài vô hạn (ví dụ: đất).

b. Tài sản đầu tư có khả năng tiếp tục phát triển sau thời điểm kết thúc đầu tư hay không?

c. Dự báo chi phí, thu nhập có thể nhận được hoặc thuế phải nộp từ tài sản khi kết thúc đầu tư.

d. Đánh giá những rủi ro và cơ hội có thể gặp phải gắn với các đặc điểm về môi trường, xã hội và quản lý của chính quyền đối với tài sản đầu tư.

Thẩm định viên có thể áp dụng các phương pháp phù hợp để ước tính giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư. Có ba phương pháp phổ biến là:

- Mô hình tăng trưởng Gordon (tỷ lệ tăng trưởng ổn định).
- Cách tiếp cận từ thị trường.
- Giá trị phế liệu thu hồi.

Bước 5: Ước tính tỷ suất chiết khấu

Là tỷ suất theo đó dòng tiền dự báo được quy đổi về giá trị hiện tại, thực, tương đương. Tỷ suất này không chỉ phản ánh giá trị theo thời gian của tiền, mà còn phản ánh những rủi ro gắn với dòng tiền và hoạt động trong tương lai của tài sản đầu tư.

Tỷ suất chiết khấu bắt buộc phải phù hợp với loại dòng tiền.

Các phương pháp chủ yếu ước tính tỷ suất chiết khấu

Phương pháp 1: ước tính tỷ suất chiết khấu căn cứ vào điều tra, chiết xuất giá bán những tài sản đầu tư tương tự, cạnh tranh trên thị trường (áp dụng thẩm định giá bất động sản/dự án đầu tư).

Phương pháp 2: ước tính tỷ suất chiết khấutheo mô hình WACC (áp dụng thẩm định giá doanh nghiệp).

Phương pháp 1: áp dụng cho tài sản đầu tư là bất động sản/dự án đầu tư.

Một khi có đủ cơ sở dữ liệu về các mức giá giao dịch thị trường về các bất động sản/dự án đầu tư tương tự, thì có thể sử dụng công thức DCF để tìm ra tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của những bất động sản/dự án tương tự, từ đó đi đến tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dòng tiền dự báo từ bất động sản cần thẩm định giá. Đó là tỷ suất chiết khấu cần tìm.

Các bước tiến hành:

1. Điều tra thị trường, tìm kiếm, so sánh cơ sở dữ liệu để tìm ra các giao dịch bất động sản/dự án đầu tư tương đồng với tài sản mục tiêu, cần thẩm định giá (giao dịch tài sản đầu tư trên thị trường cạnh tranh, công khai, tương đồng về điều kiện thanh toán...).
2. Ước tính thu nhập và chi phí dự báo từ bất động sản /dự án đầu tư tương tự,
3. Tìm ra các IRR chỉ dẫn
4. Thống nhất các IRR chỉ dẫn về IRR (tỷ suất chiết khấu) của bất động sản /dự án cần tìm.

Tại bước 2: trên cơ sở tổng thu nhập tiềm năng dự báo từ bất động sản đầu tư, lần lượt trừ đi thất thu do trống diện tích, chi phí vận hành, thuế tài sản (nếu có) để tìm ra thu nhập thuần (trước khi thu hồi vốn) dự báo cho các năm của tài sản đầu tư.

Tại bước 3: với sự trợ giúp của phần mềm tính toán, bảng tính EXCEL, một khi đã biết dòng tiền thuần hàng năm, số năm đầu tư và giá mua/bán tài sản, có thể tính ra IRR, là tỷ suất chiết khấu mà tại đó giá bán

tài sản đầu tư bằng (=) giá trị hiện tại dòng tiền thuần cộng (+) giá trị hiện tại tài sản cuối kỳ.

Ví dụ: Giá bán một bất động sản đầu tư tương tự, có thể so sánh là $2,000,000. Nhà đầu tư dự báo thu nhập và chi phí cho 5 năm tiếp theo và giá trị cuối năm thứ năm từ vận hành, khai thác tài sản như sau:

	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tổng thu nhập tiềm năng	280,000	290,000	300,000	310,000	320,000
Thất thu do trống diện tích	20,000	21,000	22,000	23,000	24,000
Tổng thu nhập thực tế	260,000	269,000	278,000	287,000	296,000
Chi phí quản lý, vận hành	50,000	55,000	60,000	65,000	70,000
Thu nhập thuần trước thu hồi vốn, thuế tài sản	210,000	214,000	218,000	222,000	226,000
Thuế tài sản	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Thu nhập thuần trước thu hồi vốn	200,000	204,000	208,000	212,000	215,000
Giá trị cuối kỳ					2,400,000

IRR là tỷ suất chiết khấu mà theo đó, tổng giá trị hiện tại của các mức thu nhập thuần (trước thu hồi vốn, sau thuế tài sản) các năm từ 1-5 và giá trị cuối kỳ bằng giá bán ($2,000,000). Sử dụng bảng tính EXCEL, tìm được tỷ suất IRR = 13.41%.

Lặp lại quá trình cho bất động sản so sánh 2, so sánh 3 để tìm ra các IRR chỉ dẫn tương ứng.

Thống nhất các IRR chỉ dẫn, tìm về tỷ suất chiết khấu chung bằng cách so sánh giữa các bất động sản đầu tư tương tự, đã lựa chọn với bất động sản mục tiêu về các đặc điểm vật lý tự nhiên, kinh tế, tài chính, rủi ro; so sánh lãi suất cạnh tranh trên các thị trường đầu tư khác.

Phương pháp 2. Ước tính tỷ suất chiết khấu theo mô hình WACC

Đối với thẩm định giá doanh nghiệp, một khái niệm có liên quan là chi phí vốn bình quân trọng số (WACC). WACC được tính toán dựa trên cơ cấu giữa nguồn vốn góp cổ đông (cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi, trái phiếu)

với nguồn vốn tín dụng thương mại (ngân hàng, tổ chức tín dụng), với trọng số là giá trị thị trường giữa hai nguồn vốn này.

Xét về kỹ thuật, phân tích dòng tiền chiết khấu đối với bất động sản/dự án đầu tư tương tự như phân tích dòng tiền chiết khấu đối với doanh nghiệp, mặc dù nguồn gốc dòng tiền, phương pháp tính toán mỗi loại dòng tiền không giống nhau.

Phương pháp ước tính WACC
căn cứ vào nhóm các công ty tương đồng, có thể so sánh

Phương pháp này áp dụng cho các công ty thuộc cùng ngành nghề, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, đã niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Sáu (06) bước tiến hành:

1. Xác định, lựa chọn một nhóm các công ty đại chúng trong cùng ngành nghề, có tài sản, dự án đầu tư tương đồng với tài sản, dự án mục tiêu
2. Ước tính cơ cấu vốn điển hình/ trung bình (vốn vay/vốn chủ sở hữu) của các công ty trong ngành.
3. Ước tính chi phí vốn vay hiện hành áp dụng cho tài sản thẩm định giá căn cứ vào số liệu các công ty tương đồng
4. Ước tính chi phí vốn chủ sở hữu (tỷ suất sinh lời trên vốn cổ phần nhà đầu tư yêu cầu) áp dụng cho tài sản thẩm định giá
5. Tính WACC, hay tỷ suất chiết khấu chung, dựa vào các yếu tố đầu vào nêu trên.
6. Áp dụng tỷ suất chiết khấu cho dòng tiền dự báo và giá trị tài sản cuối kỳ.

Bước 1: Xác định, lựa chọn một nhóm các công ty tương đồng

Ứng viên tốt nhất là các công ty không hợp nhất, sản xuất một mặt hàng trong cùng ngành kinh doanh, tương đồng với công ty cần thẩm định. Bắt buộc phải là các công ty niêm yết đại chúng để có thể khai thác các thông tin tài chính trên thị trường chứng khoán. Giả thiết ở đây là: tỷ lệ rủi ro và tỷ suất sinh lợi tương đồng giữa các công ty cùng ngành, nghề kinh doanh, cùng cạnh tranh.

Bước 2: Ước tính cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn là tỷ trọng tương quan giữa các bộ phận nguồn vốn dài hạn của một công ty. Chi phí vốn là trung bình trọng số dựa trên giá trị thị trường (không phải giá trị sổ sách) của các nguồn vốn dài hạn. Chỉ có những

bộ phận tài chính dài hạn mới đưa vào tính toán, bao gồm: nợ dài hạn, cổ phiếu thường, cổ phiếu ưu đãi. Để đơn giản trong tính toán, cổ phiếu ưu đãi được gộp với nợ dài hạn.

Giả thiết là công ty cần thẩm định giá có cơ cấu vốn tương tự với các công ty trong nhóm so sánh, từ đó phân tích cơ cấu vốn của các công ty tương đồng để áp dụng cho công ty mục tiêu.

Ví dụ: từ các thông tin, số liệu trên thị trường chứng khoán, tìm được 04 công ty tương đồng, có thể so sánh về số liệu như sau:

Ước tính cơ cấu vốn								
Công ty	Số cổ phiếu	Giá cổ phiếu ($)	Giá trị vốn CSH		Giá trị vốn vay		Tổng giá trị nguồn vốn	
			($)	%	($)	%	($)	%
A	10,000	34.5	345,000	58	250,000	42	595,000	100
B	15,385	26.0	400,010	53	350,000	47	750,010	100
C	12.195	28.7	349.997	50	350,000	50	699,997	100
D	19.608	25.5	500,004	71	200,000	29	700.004	100
Bình quân				58		42		100
Trung vị				56		44		
Kết luận				60		40		100

Tỷ trọng bình quân giữa vốn cổ phần và vốn vay của bốn công ty là 58%/42%; Tỷ trọng bình quân giữa vốn cổ phần và vốn vay của bốn công tylà 56%/44%; Từ đó kết luận tỷ trọng trung bình giữa vốn cổ phần và vốn vay của bốn công ty tương đồng, có thể so sánh là 60%/40%

Bước 3: Ước tính chi phí nợ vay

Chi phí nợ vay là giá trị thị trường của nợ vay, tại thời điểm thẩm định giá, không phải giá trị sổ sách hay giá trị lịch sử. Phương pháp thông dụng, được chấp nhận là sử dụng lãi suất trên nợ vay hiện hành đến khi tất toán của mỗi công ty tương đồng, có thể so sánh. Do gặp khó khăn khi tìm kiếm số liệu nợ vay của mỗi công ty, nên người ta sử dụng lãi suất trái phiếu doanh nghiệp để thay thế. Những số liệu liên quan đến trái phiếu doanh nghiệp có sẵn trên các ấn phẩm tài chính.

Chi phí nợ vay là chi phí sau thuế thu nhập doanh nghiệp, bằng chi phí trước thuế nhân (x) (1-T_c).

Bước 4: Ước tính chi phí vốn chủ sở hữu[19]

Ước tính chi phí vốn chủ sở hữu bằng các mô hình sau:

1. Mô hình định giá vốn (CAMP).
2. Mô hình dự báo tăng trưởng cổ tức.
3. Tỷ suất sinh lời trái phiếu cộng phần bù rủi ro.

Để áp dụng mỗi mô hình, cần phải điều tra, thu thập số liệu trên thị trường tài chính về tỷ suất sinh lời trên cổ phiếu và chứng khoán nợ của các công ty tương đồng, có thể so sánh.

1. Ước tính chi phí vốn chủ sở hữu sử dụng mô hình định giá vốn (CAMP)

Các nhà đầu tư là những người đảo ngược rủi ro gặp phải, thành lợi nhuận thu được. Để thu hút đầu tư, tài sản có độ rủi ro càng cao thì tỷ suất sinh lời (hoặc phần bù rủi ro) phải càng lớn.

CAMP là một mô hình tài chính thể hiện rõ ràng, trực tiếp mối quan hệ giữa rủi ro sẽ gặp phải và lợi nhuận sẽ thu được. Mô hình áp dụng cho tài sản tài chính, doanh nghiệp, bất động sản đầu tư, dự án...

Để ước tính chi phí cổ phiếu theo mô hình này, thẩm định viên phải ước tính được hệ số be-ta, tức hệ số rủi ro của tài sản/dự án nghiên cứu, sau đó chuyển đổi thành chi phí cổ phiếu ước tính. CAMP là mô hình ước tính chi phí cổ phiếu sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí cổ phiếu của một công ty (tức tỷ suất sinh lời mà cổ đông đòi hỏi trên một cổ phiếu phổ thông) (ký hiệu r_E) là hàm số của các biến số: tỷ suất sinh lời đầu tư phi rủi ro (r_f), hệ số rủi ro be-ta, và phần bù rủi ro thị trường dự kiến (MRP), theo phương trình tuyến tính bậc nhất[20] như sau:

$$r_E = r_f + \beta \times MRP$$

Trong đó:

r_E: chi phí vốn chủ sở hữu.

---

[19] Chi phí vốn chủ sở hữu còn gọi là tỷ suất sinh lời cổ phiếu hoặc là tỷ suất sinh lời cổ đông đòi hỏi trên vốn cổ phần

[20] Phương trình tuyến tính bậc nhất có dạng: $y = ax + b$

r_f: tỷ suất sinh lời đầu tư phi rủi ro.

β: hệ số rủi ro dự kiến.

MRP: phần bù rủi ro thị trường dự kiến (market risk premium).

Tỷ suất sinh lời đầu tư phi rủi ro là lãi suất huy động trái phiếu Chính phủ 5 năm hoặc 10 năm.

Ước tính be-ta: sử dụng các hệ số be-ta trong quá khứ để ước tính be-ta tương lai. Lấy thông tin từ thị trường chứng khoán, trang websites, các ấn phẩm tài chính[21]. Thẩm định viên phân tích be-ta của các công ty tương đồng, có thể so sánh, tìm ra beta trung bình, áp dụng cho công ty cần thẩm định giá.

Ước tính phần bù rủi ro: bằng hiệu số giữa trung bình tỷ suất sinh lời kỳ vọng/năm của danh mục dự án đầu tư lựa chọn với lãi suất trái phiếu Chính phủ.

2. Ước tính tỷ suất sinh lời vốn chủ sở hữu sử dụng mô hình dự báo tăng trưởng cổ tức

Mô hình này dựa trên giả thiết giá trị của cổ phiếu phổ thông bằng giá trị hiện tại của dòng cổ tức nó tạo ra.

Các cổ đông khi đầu tư vào cổ phiếu, mong đợi nhận được 2 dòng tiền là cổ tức hàng năm nắm giữ cổ phiếu và giá trị thu về khi bán cổ phiếu ra thị trường. Tuy nhiên giá bán cổ phiếu lại bằng hiện giá của dòng cổ tức mà người chủ thứ hai thu được, quá trình này tiếp tục lặp lại cho người chủ thứ ba, thứ tư... Vì vậy, giá trị cổ phiếu có thể coi là giá trị hiện tại của dòng cổ tức kéo dài vĩnh viễn, từ đó áp dụng mô hình tăng trưởng cổ tức:

$$P_0 = \sum_{t=1}^{\infty} \frac{D_t}{(1 + r_E)^t}$$

Trong đó:

P_0: giá cổ phiếu thời điểm 0.

D_t: cổ tức thời điểm t.

r_E: chi phí vốn chủ sở hữu (tỷ suất sinh lời cổ đông đòi hỏi) sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Vì dòng cổ tức kéo dài vĩnh viễn, nên công thức trên chuyển thành:

[21] *Beta book, Standard and Poor stock guide, Value Line Investment Survey...*

$$P_0 = \frac{D_1}{r_E - g} \text{ hoặc } r_E = \frac{D_1}{P_0} + g$$

Trong đó:

r_E: chi phí vốn chủ sở hữu (tỷ suất sinh lời cổ đông đòi hỏi) sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

P_0: giá cổ phiếu thời điểm 0.

D_1: cổ tức kỳ vọng năm tiếp theo.

g: tỷ lệ tăng trưởng (hằng số)/năm dự báo của cổ tức.

Nói cách khác, tỷ suất sinh lờicổ phiếu, sau thuế thu nhập doanh nghiệp bằng cổ tức kỳ vọng năm tiếp theo chia cho giá cổ phiếu hiện hành cộng với tỷ lệ tăng trưởng (hằng số)/năm của cổ tức.

Giá giao dịch cổ phiếu hiện hành có sẵn trên thị trường chứng khoán.

Ước tính cổ tức kỳ vọng năm tiếp theo có thể căn cứ vào dự báo thu nhập thuần, lợi nhuận giữ lại tái đầu tư và cổ tức chọ cổ đông.

Ước tính tỷ lệ tăng trưởng cổ tức dài hạn: căn cứ vào (i) tỷ lệ tăng trưởng lịch sử, (ii) dự báo của các nhà phân tích, (iii) mô hình tăng trưởng kinh tế ổn định, dài hạn[22]. Cần lưu ý là theo mô hình này chi phí vốn chủ sở hữu/tỷ suất sinh lờicổ phiếu rất nhạy cảm với tỷ lệ tăng trưởng cổ tức.

$$g = b \times ROE$$

Trong đó:

g: là tỷ lệ tăng trưởng dài hạn

b: là tỷ lệ lợi nhuận giữ lại tái đầu tư năm sau

ROE: tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu.

Từ số liệu điều tra thị trường, thẩm định viên ước tính tỷ lệ lợi nhuận giữ lại tái đầu tư năm sau, ROE của các công ty tương đồng, từ đó ước tính tỷ lệ tăng trưởng dài hạn của công ty cần thẩm định.

---

[22] Tỷ lệ tăng trưởng ổn định, dài hạn một công ty sẽ không vượt quá tốc độ tăng trưởng nền kinh tế, vì toàn bộ các công ty về dài hạn chính là nền kinh tế.

Ví dụ: điều tra thị trường, phân tích tài chính doanh nghiệp tìm được một nhóm 4 công ty cùng ngành, tương đồng với công ty cần thẩm định giá như sau:

Ước tính chi phí cổ phiếu				
Công ty	P_0 ($/cổ phiếu)	D_1 ($)	g (%)	r_E (%)
A	34.50	2.25	5.50	12.02
B	26.00	2.00	6.00	13.69
Ước tính chi phí cổ phiếu				
C	28.70	1.95	6.00	12.79
D	25.50	1.80	5.50	12.56
	r_E trung bình, áp dụng cho công ty cần thẩm định			12.77

Áp dụng công thức $r_E = \frac{D_1}{P_0} + g$ tìm được rE của các công ty A, B, C, D từ đó tính r_E trung bình, áp dụng cho công ty thẩm định là 12.77%

3. Ước tính chi phí vốn chủ sở hữu sử dụng tỷ suất sinh lời trái phiếu, phần bù rủi ro

Công thức: $$r_E = r_d + \text{MRP}$$

Trong đó:

rE: chi phí vốn chủ sở hữu (tỷ suất sinh lời cổ đông đòi hỏi) sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

rd: tỷ suất sinh lời trái phiếu ước tính của tài sản đầu tư.

MRP: phần bù rủi ro ước tính.

Bước 1: ước tính chi phí nợ dài hạn r_d: căn cứ vào số liệu nợ dài hạn của các công ty tương đồng.

Bước 2: ước tính phần bù rủi ro: căn cứ vào số liệu công bố trên các Website thống kê dài hạn về tỷ suất sinh lời trung bình cổ phiếu và tỷ suất sinh lời trung bình trái phiếu của các công ty để tìm ra chênh lệch.

Thống nhất các chi phí vốn chủ sở hữu chỉ dẫn

Mỗi phương pháp, từ ba phương pháp sẽ cho ra các kết quả ước tính rE khác nhau. Nếu các kết quả chỉ dẫn nằm trong phạm vi hẹp, chứng tỏ kết quả tính toán có độ tin cậy cao; ngược lại, thẩm định viên cần đánh giá, xem xét lựa chọn kết quả nào có độ tin cậy lớn nhất để sử dụng.

Bước 5. Tính WACC

Căn cứ chi phí nợ vay, chi phí vốn chủ sở hữu tìm được và tỷ trọng cơ cấu nguồn vốn, WACC là trung bình trọng số giá vốn.

$$WACC = (w_E)\,(r_E) + (w_D)\,(r_D)\,(1\text{-}T_c)$$

Trong đó:

WACC: là chi phí vốn trung bình trọng số, sau thuế TNDN.

w_E: là tỷ trọng vốn cổ phần trong tổng nguồn vốn.

w_D: là tỷ trọng vốn vay trong tổng nguồn vốn.

r_D: là chi phí vốn vay trước thuế TNDN.

r_E: là chi phí vốn chủ sở hữu sau thuế TNDN.

T_c: là thuế TNDN.

Bước 6: Áp dụng tỷ suất chiết khấu cho dòng tiền dự báo và giá trị tài sản cuối kỳ.

Theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam - Cách tiếp cận thu nhập[23], hướng dẫn chiết khấu đối với dòng tiền đều và dòng tiền không đều, dòng tiền một giai đoạn và hai giai đoạn tăng trưởng, bao gồm 05 bước:

Bước 1: Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai;

Bước 2: Xác định dòng tiền dự báo;

Bước 3: Xác định giá trị tài sản cuối kỳ đầu tư;

Bước 4: Xác định tỷ suất chiết khấu;

Bước 5: Xác định giá trị của tài sản theo công thức dòng tiền chiết khấu.

Cụ thể như sau:

"1. Công thức trong phương pháp dòng tiền chiết khấu

a) Công thức chung:

$$V = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

b) Công thức trong một số trường hợp cụ thể:

---

[23]Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

- Đối với dòng tiền một giai đoạn, dòng tiền hàng năm bằng nhau và bằng hằng số là A, $t \rightarrow n$

$$V = A \times \left[\frac{1-(1+r)^{-n}}{r}\right]$$

- Đối với dòng tiền hai giai đoạn:

* Trường hợp dòng tiền hàng năm khác nhau đến năm n, từ năm n + 1 trở đi ổn định, $t \rightarrow \infty$.

$$V = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

$$V_n = \frac{CF_{n+1}}{r}$$

* Trường hợp dòng tiền hàng năm khác nhau đến năm n, từ năm n + 1 trở đi tăng trưởng đều với tốc độ là g%/năm (với g < r) và $t \rightarrow \infty$:

$$V = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

$$V_n = \frac{CF_{n+1}}{r-g}$$

Trong đó:

V: Giá trị tài sản thẩm định giá

CFt: Dòng tiền năm thứ t

Vn: Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo

n: Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai

r: Tỷ suất chiết khấu

t: Năm dự báo

g: Tốc độ tăng trưởng của dòng tiền

Xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (n)

1. Việc xác định giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai cần căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được và cơ sở giá trị thẩm định giá. Dòng tiền có thể có một hoặc nhiều giai đoạn

2. Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai được xác định trên cơ sở các yếu tố sau:

a) Tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá;

b) Giai đoạn dự định nắm giữ tài sản thẩm định giá;

c) Độ tin cậy của các thông tin thu thập được trong giai đoạn dự báo;

d) Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai cần đủ dài để tài sản thẩm định giá đạt đến mức thu nhập tương đối ổn định và có thể tính được giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

Xác định dòng tiền (CF)

1. Ước tính thu nhập từ tài sản

a) Thu nhập từ tài sản là các khoản tiền mà nhà đầu tư nhận được từ việc đầu tư vào tài sản;

b) Việc ước tính thu nhập được dựa trên cơ sở: Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; thu nhập trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc thu nhập của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập;

c) Thu nhập từ tài sản có thể là thu nhập hoạt động thuần, tổng thu nhập tiềm năng, tùy thuộc vào thông tin, dữ liệu thu thập được.

2. Ước tính chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản

a) Chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản bao gồm các loại chi phí cần thiết cho việc duy trì thu nhập từ việc khai thác, vận hành tài sản (có tính đến chi phí lãi vay);

b) Việc ước tính chi phí được dựa trên cơ sở đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định; chi phí trong quá khứ của tài sản thẩm định và/hoặc chi phí của tài sản tương tự; thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo chi phí.

3. Dòng tiền (CF) được xác định là chênh lệch giữa thu nhập từ tài sản và chi phí liên quan đến việc khai thác, vận hành tài sản. Dòng tiền (CF) có thể là dòng tiền trước thuế thu nhập hoặc sau thuế thu nhập, căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được, cơ sở giá trị thẩm định giá, phương pháp thẩm

định giá đối với loại tài sản cụ thể và phải phù hợp với cách xác định tỷ suất chiết khấu.

Xác định giá trị tài sản cuối kỳ dự báo (Vn)

1. Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo có thể là giá trị thanh lý, xử lý tài sản hoặc giá trị thị trường của tài sản tương tự tại thời điểm cuối kỳ dự báo.

2. Trường hợp tài sản được tiếp tục sử dụng trong các năm tiếp theo của năm cuối kỳ dự báo thì giá trị tài sản cuối kỳ dự báo được xác định bằng công thức xác định Vn đối với dòng tiền hai giai đoạn.

Xác định tỷ suất chiết khấu (r)

1. Tỷ suất chiết khấu cần phản ánh được giá trị biến đổi theo thời gian của tiền, các rủi ro liên quan đến dòng tiền phát sinh từ tài sản thẩm định giá và việc sử dụng tài sản thẩm định giá trong tương lai.

2. Tỷ suất chiết khấu có thể giống nhau hoặc khác nhau tại các năm dự báo. Việc xác định tỷ suất chiết khấu phải có căn cứ, lập luận, phụ thuộc vào cơ sở giá trị thẩm định giá, mục đích thẩm định giá, loại tài sản thẩm định giá, tuổi đời kinh tế của tài sản hoặc giai đoạn nắm giữ tài sản, sự khác biệt về địa lý, tỷ giá (nếu có) và loại dòng tiền được xem xét.

3. Tỷ suất chiết khấu được xác định thông qua các thông tin từ thị trường và bằng một trong các phương pháp: phương pháp thống kê tỷ suất sinh lời trung bình của các tài sản tương tự trên thị trường; chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC); mô hình định giá tài sản vốn (CAPM)."[24]

2.2.5. Báo cáo thẩm Định giá, chứng thý thẩm Định giá, hồ sõ thẩm Định giá

2.2.5.1 Báo cáo thẩm định giá: Theo chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024, báo cáo thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá đạt chuẩn phải mô tả và cung cấp cho khách hàng một cái nhìn minh bạch về các cách tiếp cận, các phương pháp thẩm định giá, các thông tin đầu vào; sự đánh giá, nhận định, điều chỉnh của cá nhân thẩm định viên và mức giá thẩm định cuối cùng.

Báo cáo thẩm định giá là một bản trình bày theo trật tự, mang tính hệthống của các con số, dữ liệu đầu vào; quá trình phân tích, so sánh, tính

[24]Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

toán đi đến số liệu đầu ra, từ đó kết luận mức giáước tínhcủa tài sản. Hoàn thành báo cáo thẩm định giá đạt chuẩn mực lànhiệm vụ cơ bản của thẩm định viên về giá hành nghề hoặc Hội đồng thẩm định giá nhà nước.

Một báo cáo thẩm định giá đạt chuẩn mực khi xem xét đến tất cả các dữliệu phù hợp, kết nối liên hệ dữ liệu với mức giá ước tính một cách lô gic, rõ ràng, dễ hiểuđối với khách hàng.

Những nội dung chủ yếu của một báo cáo thẩm định giá bao gồm:

- Văn bản thỏa thuận giữa khách hàng và doanh nghiệp thẩm định giá về phạm vi công việc thẩm định giá.
- Tài sản hoặc nghĩa vụ là đối tượng thẩm định giá:

+ Đặc điểm vật lý, tự nhiên của tài sản.

+ Đặc điểm pháp lý của tài sản; các quyền lợi, lợi ích, nghĩa vụ liên quan.

- Những thông tin cơ bản về thẩm định viên.
- Những thông tin cơ bản về khách hàng, bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có).
- Mục đích thẩmđịnh giá.
- Loại tiền tệ sử dụng trong quá trình thẩm định.
- Loại giá trị ước tính: giá trị thị trường, giá trị đầu tư, giá trị doanh nghiệp tiếp tục hoạt động, giá trị thanh lý…
- Thời điểm thẩm định giá: ngày…tháng…năm
- Những điều kiện, giả thiết, giả thiết đặc biệt;
- Các cách tiếp cận thẩm định giá, phương pháp sử dụng trong mỗi cách tiếp cận.
- Nguồn thông tin dữ liệu và quá trình phân tích thông tin, dữ liệu đầu vào để đi đến mức giá ước tínhcuối cùng.
- Những yếu tố tự nhiên, kinh tế, xã hội, chính quyền…tác động đến giá trị tài sản.
- Báo cáo của chuyên gia/tổ chức tư vấn (nếu có).
- Thời gian hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá.
- Các phụ lục thông tin, số liệu minh họa, chứng minh cho lập luận, tính toán, phân tích.

2.2.5.2 Hồ sơ thẩm định giá: Theo chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024, những thông tin, số liệu, tài liệu (gọi tắt là hồ sơ) nhằm chứng minh,

ủng hộ, minh họa cho những kết luận đạt được về giá trị tài sản cần thẩm định và phải tuân thủ theo chuẩn mực.

-Thông tin, số liệu phải đầy đủ, thỏa đáng cho phép thẩm định viên đưa ra những nhận định, tính toán, phân tích chuyên sâu phù hợp phạm vi công việc thẩm định, quá trình công việc được tiến hành và những kết luận được rút ra.

-Hồ sơ thẩm định giá, trong mọi trường hợp, sẽ mô tả, làm rõ quá trình thẩm định giá, cách thức thẩm định viên quản lý những rủi ro thẩm định (nếu có). Thẩm định viên phải lưu giữ Báo cáo thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá trong một thời kỳ thích hợp, theo quy định của pháp luật liên quan[25].

Tại Việt Nam: Báo cáo thẩm định giá; Chứng thư thẩm định giá, Thông báo kết quả thẩm định giá; Hồ sơ thẩm định giá thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá ban hành theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Cụ thể, đối với Nội dung báo cáo thẩm định giá:

"Nội dung cơ bản của báo cáo thẩm định giá

1. Thông tin cơ bản về cá nhân, tổ chức lập báo cáo thẩm định giá

a) Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá:

- Tên và địa chỉ của doanh nghiệp thẩm định giá hoặc chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá;

- Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá, số thông báo của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;

- Tên thẩm định viên thực hiện hoạt động thẩm định giá và số thẻ thẩm định viên về giá;

- Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá, hoặc người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá, hoặc người quản lý doanh nghiệp được ủy quyền ký chứng thư thẩm định giá và xem xét, phê duyệt báo cáo thẩm định giá.

---

[25] Chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024 không quy định về Chứng thư thẩm định giá.

b) Hoạt động thẩm định giá của Nhà nước:

- Tên và địa chỉ của đơn vị thành lập hội đồng thẩm định giá;

- Họ tên, chức vụ, đơn vị công tác của thành viên hội đồng thẩm định giá.

2. Các thông tin cơ bản về phạm vi của cuộc thẩm định giá:

a) Thông tin về tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá;

b) Tên tài sản thẩm định giá;

c) Mục đích thẩm định giá;

d) Cơ sở giá trị thẩm định giá:

d) Thời điểm thẩm định giá;

e) Địa điểm của tài sản thẩm định giá;

g) Thời điểm và/hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá;

h) Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập;

i) Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá để thực hiện cuộc thẩm định giá (nếu có) như hợp đồng thẩm định giá, văn bản yêu cầu thẩm định giá;

k) Ngày của báo cáo thẩm định giá.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá.

4. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có). Trong trường hợp cần phải đưa ra giả thiết và giả thiết đặc biệt, người thực hiện hoạt động thẩm định giá cần thuyết minh rõ nội dung này tại báo cáo thẩm định giá.

6. Việc áp dụng cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá.

7. Giá trị tài sản thẩm định giá.

8. Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá: Được xác định theo thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

a) Người thực hiện hoạt động thẩm định giá căn cứ vào hợp đồng thẩm định giá hoặc văn bản yêu cầu/đề nghị thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá, bối cảnh tiến hành hoạt động thẩm định giá, mục đích

thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá để cân nhắc đưa ra điều khoản loại trừ và hạn chế cho phù hợp;

b) Các điều khoản loại trừ và hạn chế có thể bao gồm điều kiện ràng buộc về công việc, giới hạn về phạm vi công việc và các điều kiện hạn chế khác, ví dụ: sự không rõ ràng về tình trạng pháp lý của tài sản, hạn chế về thông tin, dữ liệu liên quan cần thu thập;

c) Người thực hiện hoạt động thẩm định giá cần có đánh giá về ảnh hưởng của các hạn chế; đồng thời, đưa ra cách thức xử lý (nếu có) đối với các hạn chế đó trong quá trình thẩm định giá.

10. Chữ ký trên báo cáo thẩm định giá:

a) Đối với báo cáo thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá, cần có:

- Họ tên, số thẻ thẩm định viên về giá và chữ ký của thẩm định viên được giao chịu trách nhiệm thực hiện cuộc thẩm định giá;

- Họ tên, số thẻ thẩm định viên về giá và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp thẩm định giá, hoặc người quản lý doanh nghiệp được ủy quyền ký chứng thư thẩm định giá và xem xét, phê duyệt báo cáo thẩm định giá.

- Họ tên, số thẻ thẩm định viên về giá và chữ ký của người đứng đầu chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá đối với trường hợp phát hành chứng thư thẩm định giá tại chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá.

b) Đối với báo cáo thẩm định giá do hội đồng thẩm định giá thực hiện hoạt động thẩm định giá của Nhà nước theo quy định của Luật Giá thì cần có họ tên và chữ ký của thành viên hội đồng thẩm định giá tham gia lập báo cáo thẩm định giá.

11. Các phụ lục kèm theo (nếu có)."[26]

2.2.6. Giới thiệu hệ thống chuẩn mực thẩm Định giá việt nam và quốc tế

2.2.6.1. Hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam

Phù hợp với quá trình đổi mới cơ chế quản lý kinh tế, hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực ASEAN, từ năm 2002 đến nay,Hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam đã được ban hành làm ba giai đoạn. Cụ thể:

---

[26]Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/ 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Giai đoạn	Căn cứ pháp lý	Hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam
Năm 2002 đến năm 2012	Pháp lệnh giá 2002, Nghị định số 170/2003/ NĐ-CP	Ban hành bảy (07) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam
Năm 2013 đến năm 2023	Luật giá 2013; Nghị định số 89/2013/NĐ-CP	Ban hành 13 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam
		TCVN số 01: những quy tắc đạo đức hành nghề thẩm định giá
		TCVN số 02: giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá
		TCVN số 03:giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá
		TCVN số 04: những nguyên tắc kinh tế chi phối hoạt động thẩm định giá
		TCVN số 05: quy trình thẩm định giá
		TCVN số 06: báo cáo kết quả thẩm định giá, chứng thưthẩm định giá, hồ sơthẩm định giá
		TCVN số 07: phân loại tài sản trongthẩm định giá
		TCVN số 08: cách tiếp cận từ thị trường
		TCVN số 09:cách tiếp cận từ chi phí
		TCVN số 10:cách tiếp cận từ thu nhập
		TCVN số 11: thẩm định giá bất động sản
		TCVN số 12: thẩm định giá doanh nghiệp
		TCVN số 13: thẩm định giá tài sản vô hình
		Năm 2024 ban hành 12 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam; tiếp tục hoàn thiện, ban hành các chuẩn mực mới trong giai đoạn từ năm 2025 trở đi
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về phạm vi công việc thẩm định giá

Năm 2024 trở đi	Luật giá 2023	Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cơ sở giá trị thẩm định giá
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về hồ sơ thẩm định giá
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam vềcách tiếp cận từ chi phí
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam vềcách tiếp cận từ thu nhập
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam vềthẩm định giá doanh nghiệp
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam vềthẩm định giá tài sản vô hình
		Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam vềvề thẩm định giá bất động sản

Việc Bộ Tài chính ban hành hệ thống chuẩn mực thẩm định giá trong ba giai đoạn (22 năm 2002-2024) có những ưu điểm sau:

Một là, tính kịp thời: ngay sau khi Ủy ban thường vụ quốc hội, Quốc hội, Chính phủ ban hành các văn bản Pháp lệnh giá (2002), Luật giá (2012, 2023), Nghị định (2003, 2013, 2024), Bộ Tài chính đã kịp thời ban hành các Thông tư để ban hành Hệ thống các chuẩn mực thẩm định giá tài sản, hoàn thành tốt nhiệm vụ được Chính phủ giao; không xảy ra tình trạng "khoảng trống pháp lý" do không ban hành kịp thời các chuẩn mực.

Hai là, tính đồng bộ:Hệ thống các chuẩn mực thẩm định giá tài sản do Bộ Tài chính ban hành đã cùng với các Thông tư của các Bộ, ngành hướng dẫn đồng bộ các nội dung liên quan đến thẩm định giá/định giá tài sản quy định tại các Luật qua các thời kỳ như: Luật quản lý và sử dụng tài sản công, Luật Đất đai, Bộ luật dân sự, Bộ luật hình sự, Luật Doanh nghiệp, Luật Giáo dục, Luật khám bệnh, chữa bệnh... góp phần đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế của Đảng/Chính phủ qua các thời kỳ như: phát huy và khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công, phát triển thị trường đất đai, bất động sản, thị trường vốn, cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước...

Ba là, tính toàn diện: Hệ thống các chuẩn mực thẩm định giá đã hướng dẫn nghiệp vụ thẩm định giá tương đối toàn diện các loại tài sản: doanh nghiệp, tài sản vô hình, bất động sản, tài sản tài chính... với ba cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá phong phú.

Bốn là, tính thực tiễn: Hệ thống các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam phù hợp với thực tiễn thị trường tài sản Việt Nam, trình độ và xuất phát điểm của các đối tượng tiếp cận với nghề thẩm định giá như: ứng viên thi Thẻ thẩm định viên về giá, Thẩm định viên về giá, thành viên Hội đồng thẩm định giá nhà nước, các đối tượng liên quan trong xã hội.

Năm là, tính hội nhập: về cơ bảnHệ thống các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam đã hội nhập đầy đủ và toàn diện với các hướng dẫn về thẩm định giá quốc tế và khu vực thông qua vận dụng các chuẩn mực quốc tế và khu vực ASEAN vào Việt Nam.

Tác dụng: Hệ thống các chuẩn mực thẩm định giá tài sản do Bộ Tài chính ban hành đã đi vào cuộc sống và phát huy tác dụng trên các giác độ:

- Là sổ tay hướng dẫn nghiệp vụ đối với các Thẩm định viên, doanh nghiệp thẩm định giá (tư vấn) và Hội đồng thẩm định giá nhà nước.
- Là công cụ, chuẩn mực để các cơ quan Nhà nước thực hiện chức năng quản lý, thanh tra, điều tra kết luận sai phạm (nếu có).
- Góp phần thúc đẩy thị trường thẩm định giá tư vấn, thị trường bất động sản, cổ phần hóa doanh nghiệp, thị trường chứng khoán.

Tồn tại: một số chuẩn mực thẩm định giá chậm ban hành, không đáp ứng kịp yêu cầu hoạt động kinh tếvà các Luật liên quan. Ví dụ:chuẩn mựcthẩm định giá quyền khai thác tài nguyên nước (Luật Tài nguyên nước);chuẩn mực thẩm địnhgiá quyền khai thác khoáng sản (Luật Khoáng sản); chuẩn mực thẩm địnhgiá khoản nợ (Luật hoạt động các tổ chức tín dụng),chuẩn mực thẩm định giá tài sản trong tố tụng hình sự, dân sự, hành chính; chuẩn mực thẩm định giá thuê cơ sở hạ tầng kỹ thuật dùng chung (Luật Viễn thông, Luật Điện lực)...

2.2.6.2 Hệ thống chuẩn mực thẩm định giá quốc tế

a) Mục tiêu ban hành và áp dụng hệ thống chuẩn mực thẩm định giá quốc tế

- Thúc đẩy quá trình trao đổi xuyên quốc gia và đóng góp vào sự phát triển của thị trường bất động sản quốc tế, nâng cao tính minh bạch trong các

báo cáo tài chính, cũng như độ tin cậy vào kết quả thẩm định giá nhằm bảo đảm cho vay và thế chấp, những giao dịch liên quan đến chuyển giao quyền sở hữu, Nhà nước thu thuế tài sản;giải quyết tranh chấp pháp lý tài sản.

- Là những chuẩn mực về chuyên môn cho các thẩm định viên trên toàn thế giới, làm cho thẩm định viên có khả năng đáp ứng những nhu cầu của thị trường bất động sản quốc tế về kết quả thẩm định giá đáng tin cậy và đáp ứng những yêu cầu trong xây dựng báo cáo tài chính của giới kinh doanh trên toàn thế giới;

- Cung cấp những chuẩn mực thẩm định giá và lập báo cáo tài chính đáp ứng những yêu cầu của những quốc gia mới phát triển và của những nước công nghiệp mới.

b) Kết cấu của chuẩn mực thẩm định giá quốc tế 2024 (áp dụng từ 1/1/2025)

Những chuẩn mực thẩm định giá chung

i) Chuẩn mực số 100: quy định chung. Đề cập đến những chuẩn mực đạo đức của thẩm định viên phải tuân thủ; Quy trình kiểm soát chất lượng hoạt động thẩm định giá; Tuân thủ các chuẩn mực thẩm định giá và sử dụng chuyên gia, tổ chức tư vấn... Những quy định đó đảm bảo cho kết quả thẩm định giá là đáng tin cậy, nhất quán và không thiên vị.

ii) Chuẩn mực số 101: Phạm vi công việc thẩm định giá.Đề cập đếnnhững yêu cầu cơ bản phải đạt được sự nhất trí bằng văn bản giữa thẩm định viên/công ty thẩm định giá và khách hàng nhằm giảm thiểu những xung đột/tranh chấp/khiếu kiện có thể xảy ra xung quanh báo cáo, chứng thư thẩm định giá

iii) Chuẩn mực số 102: những cơ sở giá trị của thẩm định giá.Đề cập đến khái niệm các loại giá trị thị trường, giá trị đầu tư, giá trị tổng hợp, giá trị công bằng, giá trị thanh lý cũng như các giả thiết trong thẩm định giá (sử dụng khai thác tài sản tốt nhất, tối ưu; sử dụng tài sản hiện tại; thanh lý bắt buộc; bán theo lệnh... các giả thiết và giả thiết đặc biệt).

iv) Chuẩn mực số 103: Các cách tiếp cận trong thẩm định giá.Đề cập đếncác cách tiếp cận từ thị trường, tiếp cận từ thu nhập và tiếp cận từ chi phí cũng như các phương pháp thẩm định trong mỗi cách tiếp cận.

v) Chuẩn mực số 104: Thông tin số liệu đầu vào phục vụ thẩm định giá. Đề cập đếnviệc thu thập, xử lý, phân tích các thông tin đầu vào cho thẩm định giá với mục tiêu khai thác tốt nhất, tối đa những thông tin phù

hợp, hữu ích, đáng tin cậy, có thể quan sát, kiểm chứng được phục vụ cho hoạt động thẩm định giá.

vi) Chuẩn mực số 105: Các mô hình thẩm định giá. Đề cập đếnlựa chọn, sử dụng các mô hình thẩm định giá. Đó là một công cụ nhằm tính toán, lượng hóa, chuyển đổi các yếu tố, thông tin, số liệu đầu vào thành thông tin, số liệu đầu ra phục vụ phát triển ý kiến về giá trị tài sản cần thẩm định.

vii) Chuẩn mực số 106: Báo cáo, hồ sơ thẩm định giá. Đề cập đến những yêu cầu của báo cáo thẩm định giá và những phân tích, thông tin, số liệu (thể hiện tại hồ sơ thẩm định giá) nhằm bảo đảm có được kết quả thẩm định chuyên nghiệp, chặt chẽ, minh bạch, có thể so sánh và đáng tin cậy nhằm phục vụ lợi ích của công chúng.

Những chuẩn mực thẩm định giá tài sản cụ thể

i) Chuẩn mực số 200: thẩm định giá doanh nghiệp và những lợi ích từ doanh nghiệp

ii) Chuẩn mực số 220:thẩm định giá các nghĩa vụ phi-tài chính

iii) Chuẩn mực số 230: thẩm định giá hàng tồn kho

iv) Chuẩn mực số 300: thẩm định giá máy, thiết bị và hạ tầng

v) Chuẩn mực số 400:thẩm định giá những lợi ích từ bất động sản

vi) Chuẩn mực số 410:thẩm định giá bất động sản phát triển

vii) Chuẩn mực số 500: thẩm định giá tài sản tài chính

ÁP DỤNG NGUYÊN LÝ CĂN BẢN TRONG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH GIÁ CỦA NHÀ NƯỚC

(Dành cho lớp bồi dưỡng thẩm định giá nhà nước)

2.2.7. Những lưu ý trong áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá đối với hoạt động thẩm định giá của nhà nước.

Luật giá (2023) quy định: "Thẩm định giá của nhà nước được lựa chọn thực hiện trong trường hợp pháp luật khác có liên quan quy định về việc sử dụng phương thức này là một trong các cơ sở để cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xem xét, quyết định, phê duyệt giá khi:

(i) Bán

(ii) Thanh lý

(iii) Cho thuê

(iv) Liên doanh liên kết

(v) Chuyển giao tài sản công

Hoặc:

(i) Mua

(ii) Đi thuê tài sản, hàng hóa, dịch vụ có sử dụng vốn nhà nước"[27].

Tài sản công là tài sản thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Luật quản lý, sử dụng tài sản công qui định: "Việc khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công phải tuân theo cơ chế thị trường, có hiệu quả, công khai, minh bạch, đúng pháp luật"[28] .

Nguồn lực tài chính từ tài sản công là tổng hợp các khả năng có thể khai thác được từ tài sản công thông qua các hình thức theo quy định của pháp luật nhằm tạo lập nguồn tài chính phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh.

Bảy (7) trong số tám (8) hình thức khai thác nguồn lực tài chính từ tài sản công có liên quan đến hoạt động thẩm định giá. Cụ thể:

"1. Giao quyền sử dụng tài sản công. Cấp quyền khai thác tài sản công.

3. Cho thuê tài sản công.

4. Chuyển nhượng, cho thuê quyền khai thác, quyền sử dụng tài sản công.

5. Sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, liên doanh, liên kết.

6. Sử dụng tài sản công để thanh toán các nghĩa vụ của Nhà nước.

7. Bán, thanh lý tài sản công.

8. Hình thức khác theo quy định của pháp luật."[29]

Một mặt, không phải tất cả mọi tài sản công đều được đem ra mua bán, trao đổi... để mang lại nguồn lực tài chính, mà chỉ những tài sản công

---

[27] Khoản 1 Điều 59 Luật Giá 2024

[28] Khoản 5. Điều 6 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

[29] Như trên

đủ điều kiện, được cơ quan có thẩm quyền cho phép, mới được tham gia các giao dịch thị trường.

Quốc hội đã ban hành Luật Quản lý và sử dụng tài sản công (2017), Luật Đất đai (2024), Luật Kiểm toán Nhà nước (2015), cho phép sử dụng tài sản công đủ điều kiện tham gia vào giao dịch thị trường để khai thác nguồn lực tài chính từ những tài sản này.

Mặt khác, việc khai thác nguồn lực tài chính từ bộ phận tài sản công ***phải tuân theo cơ chế thị trường***[30].

Nói cách khác, việc khai thác nguồn lực tài chính từ bộ phận tài sản công phải tuân theo những yêu cầu vốn có, khách quan của các quy luật thị trường, trực tiếp là: quy luật giá trị, quy luật cạnh tranh, quy luật tối đa hóa lợi nhuận, quy luật cung cầu, quy luật phá sản...

Quy luật giá trị: yêu cầu sản xuất và trao đổi hàng hóa, tài sản phải căn cứ vào hao phí lao động xã hội cần thiết và trao đổi theo nguyên tắc ngang giá. Giá trị thị trường được xem là giá trị công bằng cho các bên tham gia giao dịch trên thị trường. Về mặt lý thuyết, bất cứ giao dịch có mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá trị thị trường đều làm lợi cho một bên và gây thiệt hại cho bên kia (và ngược lại). Tuy nhiên trên thực tế, không thể xác định chính xác (tuyệt đối) giá trị thị trường tại một thời điểm, địa điểm nhất định, do đó, yêu cầu đặt ra cho tổ chức/cá nhân thẩm định giá là xác định mức giá "sát giá trị thị trường".

Quy luật giá trị là "hòn đá tảng", là cơ sở cho mọi hoạt động giao dịch tài sản trên thị trường, bao gồm bộ phận tài sản công được Nhà nước cho phép tham gia giao dịch thị trường để khai thác nguồn lực tài chính. Những hành vi vi phạm quy luật này như: cố tình thẩm định giá bán tài sản công thấp hơn giá trị thị trường (ví dụ cổ phần hóa DN nhà nước, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp) hoặc cố tình thẩm định giá mua sắm tài sản công cao hơn giá trị thị trường đều gây ra thiệt hại cho ngân sách nhà nước...

Quy luật cạnh tranh và quy luật tối đa hóa lợi nhuận: theo nguyên lý thay thế, trên thị trường, tài sản công phải cạnh tranh với nhau và cạnh tranh

---

[30] Phân biệt với cơ chế hành chính – được thực hiện bởi các cơ quan hành chính nhà nước, trong nội bộ nền hành chính, được tiến hành theo những nguyên tắc của hoạt động hành chính và thực hiện theo những trình tự, thủ tục hành chính.

với tài sản tương tự, cùng công năng từ khu vực tư nhân, khu vực vốn đầu tư nước ngoài để giành được lợi ích tối đa. Cơ quan Nhà nước-với tư cách là một bên tham gia thị trường- tận dụng sự cạnh tranh giữa những người mua (thông qua phương thức đấu giá) để tối đa hóa thu nhập từ bán tài sản công; sự cạnh tranh giữa những người bán (thông qua phương thức đấu thầu) để tiết kiệm tối đa chi tiêu từ ngân sách khi mua sắm tài sản công.

Trong cách tiếp cận từ thị trường, thẩm định viên về giá hoặc Hội đồng thẩm định giá vận dụng quy luật cạnh canh để điều tra thị trường, tìm kiếm thông tin đầu vào của những tài sản tương tự, có thể cạnh tranh và thay thế tốt nhất cho tài sản cần thẩm định.

Quy luật phá sản: tài sản công đưa vào đầu tư, kinh doanh đối mặt với những rủi ro, thất bại trên thị trường tương đương như với tài sản tư nhân, tài sản có vốn đầu tư nước ngoài. Những rủi ro này phải được phản ánh trong tỷ suất chiết khấu hoặc tỷ suất vốn hóa khi áp dụng cách tiếp cận thu nhập, phương pháp chiết khấu dòng tiền... và áp dụng bình đẳng cho mọi loại hình tài sản tham gia đầu tư trên thị trường, không phân biệt giữa công và tư.

Quy luật cung cầu: Trong thẩm định giá, người ta ước tính giá trị tài sản, biểu hiện bằng tiền. Giá cả là biểu hiện bằng tiền của giá trị, chịu tác động trực tiếp bởi các yếu tố thuộc về cung và cầu. Thông qua các mức giá chỉ dẫn để đi đến kết luận về biểu hiện bằng tiền của giá trị tài sản tại một địa điểm, thời điểm nhất định.

Hoạt động của các quy luật kinh tế là vô hình, tác động đến những tài sản trên thị trường bình đẳng như nhau, không phân biệt đó là tài sản của Nhà nước (tài sản công) hay tài sản của tư nhân. Mặt khác, theo quy định của pháp luật, bộ phận tài sản công đủ điều kiện và được phép tham gia vào giao dịch thị ~~trường, việc khai thác nguồn lực tài chính từ bộ phận~~ tài sản công phải tuân theo cơ chế thị trường. Vì vậy những Chuẩn mực về cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá do Bộ Tài chính hướng dẫn được áp dụng chung cho hoạt động thẩm định giá tư vấn cũng như hoạt động thẩm định giá của nhà nước.

2.2.8. Áp dụng đối với một số trường hợp thẩm định giá nhà nước

2.2.8.1 *Thẩm định giá doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập nhằm mục tiêu cổ phần hóa*

Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập là chuyển đổi các đơn vị này thành công ty cổ phần nhằm các mục tiêu huy

động vốn của toàn xã hội, bao gồm cá nhân, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội trong và ngoài nước để đổi mới công nghệ, tạo thêm việc làm, nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập; tạo điều kiện để người lao động và những người đã góp vốn được làm chủ thực sự, thay đổi phương thức quản lý tạo động lực thúc đẩy doanh nghiệp kinh doanh có hiệu quả, tăng tài sản nhà nước, nâng cao thu nhập của người lao động..."

A. Cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước[31]:

Căn cứ pháp lý:

- Nghị định số 126/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển DNNN và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do DNNN đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

- Nghị định số 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ bổ sung sửa đổi nghị định 126/NĐ-CP;

- Thông tư số 46/TT-BTC ngày 23/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị DN và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do DNNN đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần.

Theo quy định nêu trên, việc cổ phần hóa tiến hành theo phương thức bán đấu giá cổ phần của doanh nghiệp công khai cho mọi đối tượng, có sự cạnh tranh về giá.

Xác định giá khởi điểm thực hiện thông qua tổ chức tư vấn, đảm bảo xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp đã được xác định lại do cơ quan có thẩm quyền công bố và tiềm năng của doanh nghiệp trong tương lai.

Ba loại doanh nghiệp được phép tư vấn giá trị doanh nghiệp, bao gồm: công ty kiểm toán, công ty chứng khoán, doanh nghiệp thẩm định giá.

Về phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp:

- Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp được lựa chọn các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp thích hợp theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá trị doanh nghiệp, đảm bảo mỗi doanh nghiệp cổ phần hóa phải được áp dụng tối thiểu 02 phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp khác nhau trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định.

---

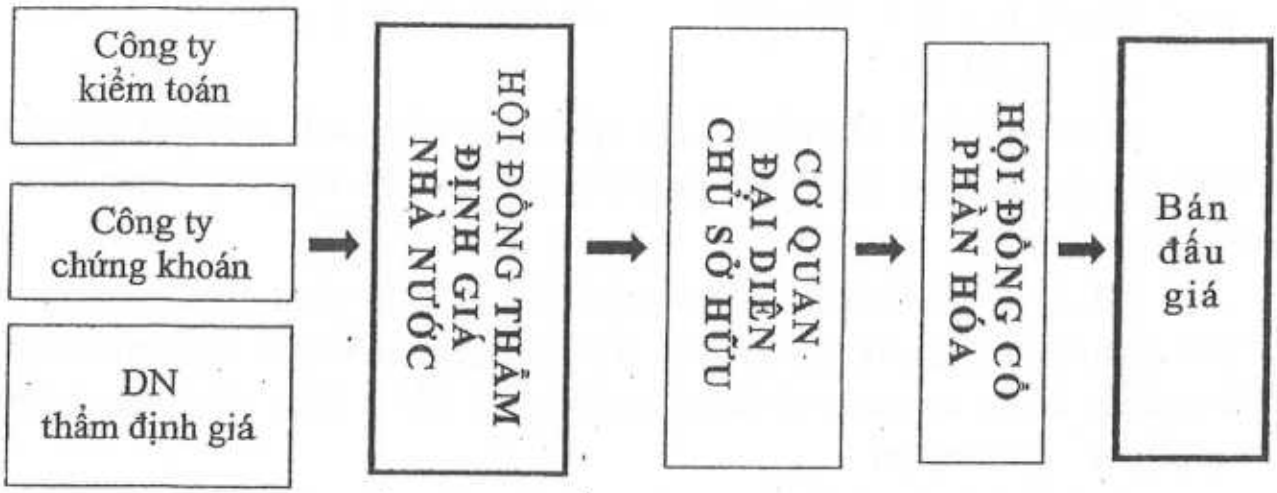
[31] Bao gồm cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước hoặc thoái phần vốn của nhà nước tại DN, sau đây gọi chung là cổ phần hóa.

- Giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định và công bố không được thấp hơn giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định theo phương pháp tài sản.

- Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp lựa chọn phương pháp tài sản và tối thiểu một phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định (NĐ 140/NĐ-CP).

e) Giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo phương pháp tài sản: Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa là giá trị toàn bộ tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, **sau khi đánh giá lại tài sản theo giá trị thị trường** tại thời điểm cổ phần hóa, có tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp[32].

Nhận xét: 1. Theo quy định hiện hành, quy trình thẩm định giá trị DN như sau:



2. Đơn vị tư vấn thẩm định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa áp dụng phương pháp tài sản là chủ yếu, kết hợp thêm 01 phương pháp thẩm định giá khác (ví dụ dòng tiền chiết khấu, giá trị tăng thêm...), trình Hội đồng thẩm định giá nhà nước. Hội đồng thẩm định giá nhà nước trình Cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định, sau đó trình Hội đồng cổ phần hóa trước khi tổ chức đấu giá.

3. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá: theo quy định hiện hành, áp dụng phương pháp tài sản (cách tiếp cận chi phí) là chủ yếu, trong đó giá trị tài sản bắt buộc phải được đánh giá lại theo giá trị thị trường tại thời điểm cơ quan thẩm quyền ra quyết định cổ phần hóa doanh nghiệp. Nếu

[32] Đã dẫn

quá trình cổ phần hóa kéo dài, thì đánh giá lại chênh lệch giá (nếu có) giữa thời điểm quyết định cổ phần hóa với thời điểm thẩm định giá.

4. Tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước

Giá trị quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền giao cho doanh nghiệp cổ phần hóa là giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được giao do UBND cấp tỉnh (nơi doanh nghiệp có diện tích đất được giao) quyết định. Phương pháp định giá đất cụ thể thực hiện theo các Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất.

5. Đối với tiền thuê đất: doanh nghiệp cổ phần hóa đã trả tiền thuê đất một lần nay chuyển sang thuê đất có thời hạn, trả tiền thuê đất hàng năm theo giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được thuê do UBND cấp tỉnh (nơi doanh nghiệp có diện tích đất được thuê) quyết định.

Đối với giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp: xác định theo phương pháp chi phí. Cụ thể: gồm các chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 05 năm, bao gồm: chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu công ty; xây dựng trang thông tin điện tử (website) của doanh nghiệp.

6. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá đối với doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa thực hiện theo Thông tư 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp.

B. Cổ phần hóa đơn vị sự nghiệp công lập

Khái niệm: Đơn vị sự nghiệp công lập là: "tổ chức do cơ quan có thẩm quyền của nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội thành lập theo quy định của pháp luật, có tư cách pháp nhân, cung cấp dịch vụ công, phục vụ quản lý nhà nước"[33]

Căn cứ pháp lý cổ phần hóa:

- Quyết định số 22/2015/QĐ-TTg ngày 22/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần.

---

[33] Khoản 1 Điều 9 Luật Viên chức năm 2010

- Nghị định số 150/2020/NĐ-CP của Chính phủ về việc chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần.

- Thông tư số 111/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 150/NĐ-CP.

Về tư vấn xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập:

Các công ty kiểm toán, công ty chứng khoán, doanh nghiệp thẩm định giá được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật và được Bộ Tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá.[34]

Về phương pháp xác định giá trị:

Căn cứ tình hình, đặc điểm của đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức tư vấn xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập lựa chọn các phương pháp xác định giá trị phù hợp theo quy định của Nghị định số 150/2020/NĐ-CP, quy định của pháp luật về giá, thẩm định giá (bao gồm tiêu chuẩn thẩm định giá doanh nghiệp) để xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi, bảo đảm giá trị đơn vị sự nghiệp công lập và giá trị vốn nhà nước tại đơn vị sự nghiệp công lập được xác định và công bố không được thấp hơn giá trị được xác định theo phương pháp tài sản quy định tại Nghị định số 150/2020/NĐ-CP[35].

2.2.8.2 Thẩm định giá tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT)

Nguyên tắc cao nhất để bảo đảm quyền và lợi ích chính đáng của Nhà nước và của ~~nhà đầu tư là:~~ "*~~Việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được thực hiện~~* ***~~theo nguyên tắc ngang giá~~***; *giá trị tài sản công được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định của pháp luật.*

Giá trị dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được xác định theo quy định của pháp luật về đầu tư,

---

[34] Khoản 4 điều 21 Nghị định 150/2020/NĐ-CP

[35] Điều 22 Nghị định 150/2020/NĐ-CP

pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan"[36].

Đa số trường hợp khi triển khai loại dự án này là nhà nước sử dụng quyền sử dụng đất để thanh toán cho nhà đầu tư.

Khoản 1 và 2 Điều 177 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định:

"1. Quỹ đất để thanh toán cho nhà đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được áp dụng hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Đối tượng, trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. Giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để thanh toán dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao được xác định theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán theo quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất".

Như vậy, trong trường hợp này, thẩm định viên về giá và Hội đồng thẩm định giá phải tiến hành thẩm định giá trị thị trường của hai loại tài sản đối ứng theo hợp đồng là: (i) Giá trị quyền sử dụng đất (tài sản công) và (ii) Giá trị dự án đầu tư xây dựng công trình trên đất (tài sản của nhà đầu tư).

a) *Đối với giá trị quyền sử dụng đất*: là giá đất cụ thể. Điều 160 Luật Đất đai 2024 quy định năm (05) mục đích sử dụng đối với giá đất cụ thể, trong đó có mục đích *"giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất"*.

Về phương pháp định giá đất cụ thể: áp dụng một trong bốn phương pháp định giá đất:

- Xác định giá đất theo phương pháp so sánh[37].
- Xác định giá đất theo phương pháp thặng dư[38].
- Xác định giá đất theo phương pháp thu nhập[39].
- Xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá[40].

---

[36] Luật quản lý, sử dụng Tài sản công 2017

[37] Điều 4. Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024

[38] Điều5. Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024

[39] Điều 6. Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024

Các nội dung về: Căn cứ định giá đất cụ thể; chuẩn bị hồ sơ định giá đất cụ thể và lựa chọn tổ chức thực hiện định giá đất; Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể; Thẩm định giá đất cụ thể và Quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại các Điều 30, Điều 31, Điều 32, Điều 33, Điều 34, Điều 35 và Điều 36 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất ngày 27/56/2024 của Chính phủ.

b) *Đối với giá trị dự án đầu tư xây dựng công trình*

Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định việc lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao, thực hiện qua đấu thầu.

Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; tổng mức đầu tư xây dựng: thực hiện theo Điều 132 Luật Xây dựng; Điều 7 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đối với dự toán xây dựng, định mức đơn giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng: thực hiện theo các Điều 134; Điều 135; Điều 136 Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13.

Về suất vốn đầu tư: thực hiện theo Thông tư số 13/2021/BXD hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng.

2.2.8.3 Thẩm định giá tài sản tại đơn vị sự nghiệp công lập phục vụ mục đích liên doanh, liên kết

Theo Luật Quản lý và sử dụng tài sản công 2017, **điều kiện cần** để đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết bao gồm:

a) Tài sản được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao nhưng chưa sử dụng hết công suất;

b) Tài sản được đầu tư xây dựng, mua sắm theo dự án được cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt để phục vụ hoạt động liên doanh, liên kết mà không do ngân sách nhà nước đầu tư;

c) Việc sử dụng tài sản để liên doanh, liên kết đem lại hiệu quả cao hơn trong việc cung cấp dịch vụ công theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

---

[40] Điều 7. Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024

Điều kiện đủ để đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết là phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Đề án liên doanh, liên kết.

Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 08 "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" quy định 3 hình thức liên doanh:

(i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh (gọi tắt là hoạt động được đồng kiểm soát);

(ii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức liên doanh tài sản được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh (gọi tắt là tài sản được đồng kiểm soát);

(iii) Hợp đồng liên doanh dưới hình thức thành lập cơ sở kinh doanh mới được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh (gọi tắt là cơ sở được đồng kiểm soát).

Ví dụ: Đề án liên doanh, liên kết giữa Bệnh viện X. với tập đoàn kinh doanh thiết bị y tế G. đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Theo thỏa thuận, Bệnh viện X. góp vốn bằng giá trị thương hiệu và giá trị bất động sản (đất và công trình trên đất); tập đoàn G. góp vốn bằng trang thiết bị y tế để hình thành Trung tâm khám bệnh, chữa bệnh chất lượng cao, tự nguyện, hướng tới mô hình Trung tâm khám bệnh, chữa bệnh - khách sạn.

Trong trường hợp này, nếu được khách hàng yêu cầu và ký hợp đồng, thẩm định viên về giá (và Hội đồng thẩm định giá) tiến hành thẩm định giá trị thị trường của vốn góp ứng với các loại tài sản giữa hai bên.

Đối với thẩm định giá trị thương hiệu: thực hiện theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình.

Đối với thẩm định giá bất động sản (đất và công trình trên đất): Thực hiện theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 về định giá đất của Chính phủ,

Đối với thẩm định giá trang thiết bị y tế: thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Y tế; Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

2.2.8.4 Thẩm định giá chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng; cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng.

A. Thẩm định giá chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng

a) Theo Điều 82 Luật Quản lý và sử dụng tài sản công 2017, chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng "là việc Nhà nước chuyển giao quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng cho tổ chức, cá nhân thực hiện trong một thời hạn nhất định theo hợp đồng, để nhận một khoản tiền tương ứng.

Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng có quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng và khoản thu khác liên quan đến việc cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật.

Việc chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng được áp dụng đối với tài sản kết cấu hạ tầng được thu phí theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

Việc chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng được thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Thời hạn chuyển nhượng quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng được xác định cụ thể cho từng hợp đồng.

b) Thẩm định giá chuyển nhượng khởi điểm phục vụ đấu giá quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng: áp dụng cách tiếp cận thu nhập, phương pháp chiết khấu dòng tiền. Kết quả thu được là những lợi ích trong tương lai mà Nhà nước sẽ thu được từ chuyển nhượng có thời hạn quyền thu phí, quy đổi về giá trị hiện tại, thực, tương đương.

Những thông tin đầu vào phục vụ thẩm định giá gồm: tần suất, số lượng khách hàng sử dụng dịch vụ kết cấu hạ tầng bình quân/năm; giá dịch vụ khách hàng phải trả, chi phí vận hành, khai thác, duy tu bảo dưỡng kết cấu hạ tầng, tỷ suất chiết khấu phản ánh lợi nhuận kỳ vọng và rủi ro vận hành dự án; số năm vận hành dự án...

B. Thẩm định giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng

a) Theo Điều 82. Luật Quản lý và sử dụng tài sản công 2017, cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là việc Nhà nước chuyển giao

có thời hạn quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng cho tổ chức, cá nhân theo hợp đồng để nhận một khoản tiền tương ứng.

Tổ chức, cá nhân thuê quyền khai thác được thu tiền theo giá dịch vụ sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng và khoản thu khác liên quan đến việc cung cấp dịch vụ theo quy định của pháp luật.

Việc cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng được thực hiện thông qua đấu giá tài sản.

Thời hạn cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng được xác định cụ thể cho từng hợp đồng.

b) Thẩm định giá khởi điểm phục vụ đấu giá quyền thu phí sử dụng tài sản kết cấu hạ tầng: áp dụng cách tiếp cận thu nhập, phương pháp chiết khấu dòng tiền "đảo ngược" (Bảng tính tài chính số 5), tìm ra số tiền cần thu về đều đặn hàng năm trong tương lai để thu hồi hết số vốn đầu tư Nhà nước đã bỏ ra. Phân bổ giá trị tìm được cho từng nhóm khách hàng sẽ sử dụng dịch vụ trong tương lai.

Ví dụ: Hội đồng thẩm định giá nhà nước tỉnh H. được giao nhiệm vụ xây dựng giá dịch vụ phà chở khách qua sông phục vụ đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản kết cấu hạ tầng là bến thủy nội địa do tỉnh quản lý.

Những thông tin đầu vào Hội đồng cần thu thập phục vụ thẩm định giá:

- Tổng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng hai đầu bến (đầu tư công).

- Tần suất, số lượng nhóm khách hàng sử dụng dịch vụ kết cấu hạ tầng bình quân/năm gồm: số lượng ô tô tải, ô tô chở khách,ô tô du lịch, xe máy, xe thô sơ/năm.

- Tỷ suất chiết khấu tương ứng với nguồn vốn hình thành tài sản đầu tư.

- Số năm cần thu hồi vốn.

- Chi phí vận hành, khai thác, duy tu bảo dưỡng đò phà.

Trên cơ sở thông tin đó, tìm ra số tiền cần thu về đều đặn hàng năm trong tương lai để Nhà nước thu hồi hết số vốn đầu tư đã bỏ ra. Phân bổ số tiền cho số lượng nhóm khách hàng sử dụng dịch vụ kết cấu hạ tầng bình quân/năm và giá vé (dịch vụ) tương ứng cho 01 lần phục vụ đối với 01 ô tô tải/lượt, 01 ô tô du lịch/lượt, 01 xe khách/lượt, 01 xe máy/lượt, 01 xe thô sơ/lượt.

Tính toán các kịch bản tương ứng với: số năm (thời gian) thu hồi vốn, tỷ suất sinh lời; khả năng chi trả của hành khách sử dụng dịch vụ, thời gian

thu hồi vốn của chủ đầu tư; so sánh với mức giá dịch vụ phà tương tự tại thượng nguồn và hạ nguồn trên cùng dòng sông của các tỉnh lân cận... để tìm ra các mức giá phù hợp nhất trình cơ quan có thẩm quyền (liên Sở Tài chính - Giao thông vận tải) thẩm định, trước khi trình Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh quyết định.

2.2.8.5 Thẩm định giá mua sắm tài sản công

Theo quy định, mua sắm tài sản công được thực hiện theo phương thức mua sắm tập trung hoặc mua sắm phân tán. Để tiết kiệm chi ngân sách, bắt buộc áp dụng phương thức mua sắm thông qua đấu thầu[41].

Thẩm định viên về giá hoặc Hội đồng thẩm định thẩm định giá khởi điểm của gói thầu mua sắm.

Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập. Thẩm định viên/Hội đồng thẩm định lựa chọn phương pháp cụ thể căn cứ vào đặc điểm tài sản cần mua sắm, khả năng thu thập thông tin trên thị trường; ưu tiên sử dụng phương pháp so sánh giá của những tài sản tương tự có cùng tính năng, công dụng đã mua sắm trước đây, đã phê duyệt quyết toán hoặc có giao dịch phổ biến trên thị trường.

2.2.8.6 Thẩm định giá thuê tài sản phục vụ hoạt động của cơ quan, đơn vị, tổ chức nhà nước

Theo quy định, thuê tài sản công được thực hiện theo phương thức đấu thầu[42].

Thẩm định viên về giá/Hội đồng thẩm định giá điều tra thị trường, tìm giá thuê phổ biến của loại tài sản tương tự. Những yếu tố cần quan tâm là: thời hạn thuê, điều kiện thanh toán (trả ngay, trả chậm), giá thuê, lãi suất ưu đãi, sử dụng tài sản tốt nhất, tối ưu, trách nhiệm thuê hoặc bên cho thuê tài sản đối với chi phí phát sinh... từ đó tìm ra giá thuê ròng.

Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành

[41] Điều 31 Luật Quản lý sử dụng tài sản công
[42] Điều 32 Luật Quản lý sử dụng tài sản công

chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập. Thẩm định viên/Hội đồng thẩm định lựa chọn phương pháp cụ thể căn cứ vào đặc điểm tài sản cần thuê, khả năng thu thập thông tin trên thị trường; ưu tiên sử dụng phương pháp so sánh giá của những tài sản cho thuê tương tự đang giao dịch trên thị trường.

2.2.8.7 Thẩm định giá bán thanh lý tài sản công

Khoản 2. Điều 43 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công quy định: "*Việc bán tài sản công được thực hiện theo hình thức đấu giá, trừ trường hợp bán các loại tài sản công có giá trị nhỏ theo hình thức niêm yết giá công khai hoặc bán chỉ định*".

Thẩm định giá khởi điểm đấu giá tài sản công áp dụng theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

2.2.9. Báo cáo thẩm định giá, Thông báo kết quả thẩm định giá; Hồ sơ thẩm định giá tài sản nhà nước

Đối với thẩm định giá của nhà nước, Báo cáo thẩm định giá, Thông báo kết quả thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá tài sản thực hiện theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Về nội dung cơ bản của thông báo kết quả thẩm định giá

"Thông báo kết quả thẩm định giá bao gồm các nội dung cơ bản sau:

1. Số quyết định thành lập hội đồng thẩm định giá.

2. Thông tin chính về tài sản thẩm định giá (tên và chủng loại tài sản, đặc điểm cơ bản về mặt pháp lý và kinh tế - kỹ thuật).

3. Mục đích thẩm định giá.

4. Thời điểm thẩm định giá.

5. Cơ sở giá trị thẩm định giá.

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt (nếu có).

7. Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá.

8. Những điều khoản loại trừ và hạn chế.

9. Giá trị tài sản thẩm định giá.

10. Thời hạn có hiệu lực của thông báo kết quả thẩm định giá.

11. Họ tên và chữ ký của thành viên hội đồng thẩm định giá đã ký báo cáo thẩm định giá và con dấu của tổ chức thành lập hội đồng thẩm định giá.

Về hiệu lực của thông báo kết quả thẩm định giá

1. Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của thông báo kết quả thẩm định giá là ngày, tháng, năm phát hành thông báo kết quả thẩm định giá.

2. Thời gian có hiệu lực của thông báo kết quả thẩm định giá được xác định trên cơ sở đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá; biến động về pháp lý, thị trường liên quan đến tài sản thẩm định giá và mục đích thẩm định giá nhưng tối đa không quá 6 (sáu) tháng kể từ thời điểm phát hành thông báo kết quả thẩm định giá."[43]

Ngoài ra, cần lưu ý một số nội dung sau:

Về phạm vi công việc:

- Đối với thông tin tài sản cần thẩm định giá: Hội đồng thẩm định giá có quyền yêu cầu khách hàng (tổ chức, đơn vị, cá nhân yêu cầu thẩm định giá) cung cấp kịp thời, đầy đủ và chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin về tài sản cần thẩm định giá[44]; Hội đồng thẩm định giá căn cứ vào thông tin do khách hàng cung cấp, thông tin từ các tổ chức, cá nhân tư vấn về thẩm định giá, về kinh tế, kỹ thuật, pháp lý; thông tin từ khảo sát thị trường và các nguồn thông tin khác; áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá phù hợp, quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam để đi đến mức giá cần thẩm định. Quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của khách hàng và Hội đồng thẩm định giá về cung cấp thông tin được ghi trong Hợp đồng kinh tế.

Về Báo cáo thẩm định giá:

Trong Báo cáo thẩm định giá, Hội đồng thẩm định giá có thể đánh giá khái quát tác động của mức giá đến thu/chi ngân sách; doanh nghiệp và người dân khi Kết luận thẩm định giá được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Một số trường hợp cụ thể:

---

[43] Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

[44] Tiết a), Khoản 3. Điều 56 Luật Giá 2023

a. Kết luận thẩm định giá được sử dụng làm giá khởi điểm đấu giá tài sản: Báo cáo thẩm định giá có thể đánh giá tác động của mức giá góp phần tháo gỡ điểm nghẽn từ phía cầu, tăng thu cho ngân sách địa phương/đơn vị.

b. Kết luận thẩm định giá được sử dụng làm giá khởi điểm đấu thầu mua sắm tài sản: Báo cáo thẩm định giá có thể đánh giá tác động của mức giá góp phần tháo gỡ điểm nghẽn từ phía cung, tiết kiệm chi cho ngân sách địa phương/đơn vị.

c. Kết luận thẩm định giá tài sản trong tố tụng hình sự: mức giá góp phần xác định thiệt hại bị can gây ra, từ đó định khung hình phạt đúng người, đúng tội và xử lý vấn đề bồi thường dân sự cho bên bị hại.

d. Kết luận thẩm định giá tài sản là doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa: mức giá góp phần thu lại cho ngân sách nhà nước nguồn lực tài chính từ doanh nghiệp cổ phần hóa, chuyển đổi doanh nghiệp sang mô hình sở hữu cổ phần để hoạt động hiệu quả hơn, người lao động trở thành người chủ thực sự của doanh nghiệp...

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Internatonal standard valuation 2024 by IVSC
2. Basic appraisal (assessor's hand book section 501) and Advanced appraisal (assessor's hand book section 502) by California State Board of equalization.
3. Essential mathematics for economic and business by Teresa Bradley.
4. Luật Đất đai 2024
5. Luật Quản lý và sử dụng tài sản công 2017
6. Luật Giá 2023
7. Tài liệu đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên ngành thẩm định giá (tập I+II) Cục Quản lý giá - Bộ Tài chính

CHUYÊN ĐỀ 3

PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

3.1. KHÁI QUÁT VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

3.1.1. Khái niệm, mục tiêu của Phân tích tài chính DN

* **Khái niệm**: Phân tích tài chính doanh nghiệp là việc sử dụng các phương pháp phân tích để đánh giá và dự đoán tình hình tài chính doanh nghiệp, từ đó giúp cho các đối tượng quan tâm (chủ thể quản lý) đưa ra các quyết định phù hợp với từng mục tiêu quan tâm.

*** Mục tiêu của phân tích tài chính DN**

- Có rất nhiều đối tượng quan tâm đến tài chính của doanh nghiệp, mỗi đối tượng quan tâm đến tài chính DN với những mục tiêu khác nhau. Phân tích tài chính DN đối với các đối tượng khác nhau thì mục tiêu sẽ khác nhau.

- Các đối tượng quan tâm đến tài chính của doanh nghiệp bao gồm:

+ Nhà quản lý doanh nghiệp

+ Người làm công tác thẩm định giá DN.

+ Nhà đầu tư (kể cả Các cổ đông hiện tại và những đối tượng muốn trở thành cổ động của DN)

+ Nhà cung cấp tín dụng cho doanh nghiệp như: Ngân hàng, tổ chức tài chính, người mua trái phiếu của doanh nghiệp, các doanh nghiệp khác...

+ Những người hưởng lương trong doanh nghiệp.

+ Cơ quan quản lý Nhà nước;

+ Nhà phân tích tài chính;

+ ...

- Mục tiêu của các đối tượng quan tâm

+ *Đối với nhà quản lý doanh nghiệp:* Phân tích tài chính doanh nghiệp đối với nhà quản lý nhằm đáp ứng những mục tiêu sau:

\ Tạo ra chu kỳ đều đặn để đánh giá hiệu quả hoạt động quản lý doanh nghiệp, đánh giá tình hình quản lý tài chính, đánh giá khả năng thanh toán, khả năng tạo tiền; hiệu suất sử dụng vốn; khả năng sinh lời, rủi ro tài chính...

\ Giúp cho Ban giám đốc ra quyết định như quyết định đầu tư, quyết định tài trợ, và quyết định phân phối lợi nhuận... phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp

\ Cung cấp thông tin cần thiết cho dự đoán tài chính;

\ Là căn cứ để kiểm tra, kiểm soát hoạt động quản lý của doanh nghiệp.

+ Đối với những người làm công tác thẩm định giá DN:

Mục tiêu của phân tích tài chính doanh nghiệp của người làm thẩm định giá DN đó là đánh giá tình hình tài chính của DN thẩm định giá hoặc doanh nghiệp được so sánh, thông qua phân tích tài chính DN để giúp cho người làm công tác thẩm định giá có cơ sở để ước lượng và tính toán các tham số tài chính doanh nghiệp phục vụ cho công tác thẩm định giá doanh nghiệp.

+ Đối với các nhà đầu tư:

Các nhà đầu tư là những người giao vốn của mình cho doanh nghiệp quản lý sử dụng, được hưởng lợi và cũng chịu rủi ro. Đó là những cổ đông, các cá nhân, các đơn vị, doanh nghiệp khác. Các đối tượng này quan tâm trực tiếp đến những tính toán về giá trị của doanh nghiệp. Thu nhập của các nhà đầu tư là cổ tức được chia và thặng dư giá trị của vốn. Hai yếu tố này phần lớn chịu ảnh hưởng của lợi nhuận thu được của doanh nghiệp. Trong thực tế, các nhà đầu tư thường quan tâm đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp. Câu hỏi chủ yếu phải làm rõ là: Sức sinh lời bình quân vốn kinh doanh, sức sinh lời vốn cổ phần.... của doanh nghiệp là bao nhiêu? Giá của cổ phiếu trên thị trường so với mệnh giá, so với giá trị ghi sổ như thế nào? Các dự án đầu tư dài hạn của doanh nghiệp dựa trên cơ sở nào? Tính trung thực, khách quan của các báo cáo tài chính đã công khai.... Nếu họ không có kiến thức chuyên sâu để đánh giá hoạt động tài chính của doanh nghiệp thì nhà đầu tư phải dựa vào những nhà phân tích tài chính chuyên nghiệp cung cấp thông tin cần thiết cho các quyết định của họ.

Như vậy, phân tích tài chính doanh nghiệp đối với nhà đầu tư là để đánh giá doanh nghiệp và ước đoán giá trị cổ phiếu, khả năng sinh lời, phân tích rủi ro trong kinh doanh...dựa vào việc nghiên cứu các báo cáo tài chính, nghiên cứu các thông tin kinh tế, tài chính, những cuộc tiếp xúc trực tiếp với ban quản lý doanh nghiệp, đặt hàng các nhà phân tích hoạt động tài chínhdoanh nghiệp...để làm rõ triển vọng phát triển của doanh nghiệp và đánh giá các cổ phiếu trên thị trường tài chính....nhằm ra quyết định đầu tư có hiệu quả nhất

+ Đối với các nhà cung cấp tín dụng:

Các nhà cung cấp tín dụng là những người cho doanh nghiệp vay vốn để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của DN. Khi cung cấp tín dụng cho DN thì đối tượng cung cấp tín dụng cần phải đảm bảo được khả năng hoàn trả tiền vay. Do đó, phân tích tài chính đối với nhà cung cấp tín dụng là xác định khả năng hoàn trả nợ của khách hàng. Tuy nhiên, phân tích đối với những khoản cho vay dài hạn và những khoản cho vay ngắn hạn có những nét khác nhau.

Đối với những khoản cho vay ngắn hạn, nhà cung cấp tín dụng ngắn hạn đặc biệt quan tâm đến khả năng thanh toán ngay của doanh nghiệp. Nói khác đi là khả năng ứng phó của doanh nghiệp khi nợ vay đến hạn trả. Đối với các khoản cho vay dài hạn, nhà cung cấp tín dụng dài hạn phải thẩm định tài chính các dự án đầu tư, quản lý được quá trình giải ngân sử dụng vốn cho từng dự án đầu tư để đảm bảo khả năng hoàn trả nợ và khả năng sinh lời của doanh nghiệp cũng như kiểm soát dòng tiền của các dự án đầu tư của doanh nghiệp.

+ Đối với những người hưởng lương trong doanh nghiệp:

Người hưởng lương trong doanh nghiệp là người lao động của doanh nghiệp, có nguồn thu nhập chính từ tiền lương được trả. Bên cạnh thu nhập từ tiền lương, một số lao động còn có một phần vốn góp nhất định trong doanh nghiệp. Vì vậy, ngoài phần thu nhập từ tiền lương được trả họ còn có tiền lời được chia. Cả hai khoản thu nhập này phụ thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp cũng như chính sách đãi ngộ, cơ hội thăng tiến trong sử dụng lao động của doanh nghiệp. Do vậy, phân tích tài chính doanh nghiệp giúp họ định hướng việc làm ổn định và yên tâm dốc sức vào hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp theo công việc được phân công.

+ *Đối với các cơ quan quản lý nhà nước:* (Cục Tài chính doanh nghiệp, cơ quan Thuế, cơ quan tài chính các cấp, cơ quan Hải quan; Kiểm toán...). Phân tích tài chính doanh nghiệp sẽ giúp cho cơ quan quản lý nhà nước thấy được tình hình quản lý, sử dụng và bảo toàn vốn của nhà nước tại các doanh nghiệp, đánh giá việc thực hiện các nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với nhà nước, kiểm tra việc chấp hành luật pháp của doanh nghiệp.. nhằm giúp các nhà quản lý của các cơ quan này thực hiện nhiệm vụ do Nhà nước giao một cách hiệu quả hơn.

+ *Đối với các bên có liên quan như: Nh*à cung cấp, khách hàng, các đối thủ cạnh tranh, các cơ quan truyền thông đại chúng ... cũng rất quan tâm đến tài chính của doanh nghiệp với những mục tiêu cụ thể.

Tóm lại: Phân tích tài chính doanh nghiệp là công cụ giúp cho chủ thể quản lý đánh giá được thực trạng tài chính của DN, đánh giá được mặt mạnh, mặt yếu về tình hình tài chính của doanh nghiệp, tìm ra nguyên nhân khách quan và chủ quan, giúp cho chủ thể quản lý ra quyết định phù hợp với mục đích mà họ quan tâm.

3.1.2. Cơ sở dữ liệu phân tích tài chính DN

Để tiến hành phân tích tài chính doanh nghiệp phải sử dụng thông tin liên quan đến Báo cáo kế toán và các thông tin khác liên quan đến DN

**Hệ thống báo cáo kế toán*

Báo cáo kế toán của DN bao gồm báo cáo tài chính và báo cáo quản trị

Báo cáo tài chính là những báo cáo tổng hợp nhất về tình hình tài sản, nguồn vốn, kết quả kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ trong mỗi thời kỳ cụ thể của doanh nghiệp. Báo cáo tài chính cung cấp các thông tin kinh tế - tài chính chủ yếu cho người sử dụng thông tin kế toán trong việc đánh giá, phân tích và dự đoán tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Báo cáo tài chính được sử dụng như nguồn dữ liệu chính khi phân tích tài chính trong giám sát tài chính tại các DN.

Hệ thống báo cáo tài chính doanh nghiệp được chế độ kế toán quy định trong hệ thống các văn bản pháp quy như Thông tư 200 ngày 22/12/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 (quy định về BCTC doanh nghiệp thông thường); Thông tư 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 (quy định về BCTC hợp nhất của Tổng công ty, TĐKT); Thông tư 133/2016/TT-BTC ngày 26/08/2016 (quy định về

BCTCdoanh nghiệp nhỏ và vừa); Thông tư 132/2018/TT-BTC ngày 28/12/2018 (quy định về BCTC doanh nghiệp siêu nhỏ)

Theo thông tư 200/2014/TT-BTC thì hệ thống báo cáo tài chính áp dụng cho tất cả các doanh nghiệp thuộc mọi lĩnh vực, mọi thành phần kinh tế trong cả nước ở Việt Nam bao gồm 4 biểu mẫu báo cáo sau:

Tên báo cáo tài chính	Ký hiệu
Bảng cân đối kế toán	Mẫu số B01 - DN
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Mẫu số B02 - DN
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Mẫu số B03 - DN
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	Mẫu số B09 - DN

Theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, quy định về hệ thống báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn công ty Mẹ - Con gồm:

Tên báo cáo tài chính	Ký hiệu
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	Mẫu số B01 – DN/HN
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Mẫu số B02 – DN/HN
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	Mẫu số B03 – DN/HN
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	Mẫu số B09 – DN/HN

Theo Thông tư 133/2016/TT-BTC ngày 26/08/2016 quy định về hệ thống báo cáo tài chính doanh nghiệp nhỏ và vừa gồm:

Tên báo cáo tài chính	**Ký hiệu**
Báo cáo bắt buộc	
Báo cáo tình hình tài chính	Mẫu số B01a - DNN
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Mẫu số B02 - DNN
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	Mẫu số B09 – DNN
Báo cáo không bắt buộc (Khuyến khích lập)	
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	Mẫu số B03 – DNN

Theo Thông tư 132/2018/TT-BTC ngày 28/12/2018 quy định về hệ thống báo cáo tài chính doanh nghiệp siêu nhỏ gồm:

Tên báo cáo tài chính	Ký hiệu
Báo cáo tài chính	
Báo cáo tình hình tài chính	Mẫu số B01 - DNSN
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Mẫu số B02 - DNSN
Phụ biểu báo cáo tài chính	
Bảng cân đối tài khoản	Mẫu số F01- DNSN
Báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ với NSNN	Mẫu số F02- DNSN

*** HỆ THỐNG BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP THEO THÔNG TƯ 200**

- Mẫu bảng cân đối kế toán

Đơn vị báo cáo:.....
Địa chỉ:.....

Mẫu số B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày ... tháng ... năm ...(1)

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính:.....

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**			
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**			
1. Tiền	111			
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(...)	(...)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**			
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131			
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132			
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136			
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(...)	(...)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**			
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**			
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(...)	(...)
II. Tài sản cố định	**220**			
1. Tài sản cố định hữu hình	221			
- Nguyên giá	222			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(...)	(...)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		(...)	(...)
3. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(...)	(...)
III. Bất động sản đầu tư	**230**			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(...)	(...)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**			
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		(...)	(...)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**			
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**			
I. Nợ ngắn hạn	**310**			
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311			
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313			
4. Phải trả người lao động	314			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315			
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319			
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**			
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**			
I. Vốn chủ sở hữu	**410**			
1. Vốn góp của chủ sở hữu - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết - Cổ phiếu ưu đãi	411 411a 411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(...)	(...)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước - LNST chưa phân phối kỳ này	421 421a 421b			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm (3)	Số đầu năm (3)
1	2	3	4	5
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**			

Mẫu báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị báo cáo: .....
Địa chỉ:.....

Mẫu số B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm.....

Đơn vị tính:.....

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**			
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	**10**			
4. Giá vốn hàng bán	**11**			
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	**20**			
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**			
7. Chi phí tài chính	**22**			
- *Trong đó:* Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	**25**			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**			
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	**30**			
11. Thu nhập khác	**31**			
12. Chi phí khác	**32**			
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**			

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50			
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60			
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71			

Mẫu báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Đơn vị báo cáo:.....

Địa chỉ:.....

Mẫu số B 03 – DN

(Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp) (*)

Năm....

Đơn vị tính: .....

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01			
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02			
3. Tiền chi trả cho người lao động	03			
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06			
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***			
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**			
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**			

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Năm....

Đơn vị tính: .....

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01			
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02			
- Các khoản dự phòng	03			
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			
- Chi phí lãi vay - Các khoản điều chỉnh khác	06 07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08			
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09			
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11			
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12			
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14			
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***			
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***			
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**			
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**			

Mẫu thuyết minh báo cáo tài chính

Đơn vị báo cáo:.....
Địa chỉ:.....

Mẫu số B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm ....(1)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.

2. Lĩnh vực kinh doanh.

3. Ngành nghề kinh doanh.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con;

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết;

- Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính (có so sánh được hay không, nếu không so sánh được phải nêu rõ lý do như vì chuyển đổi hình thức sở hữu, chia tách, sáp nhập, nêu độ dài về kỳ so sánh...)

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày..../..../.... kết thúc vào ngày ..../..../...).

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán. Trường hợp có sự thay đổi đơn vị tiền tệ trong kế toán so với năm trước, giải trình rõ lý do và ảnh hưởng của sự thay đổi.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

IV. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp hoạt động liên tục)

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán.

3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh;

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

c) Các khoản cho vay;

d) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

đ) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác;

e) Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho;

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho;

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho;

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

10. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước.

12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính.

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả.

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện.

18. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

19. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu bán hàng;

- Doanh thu cung cấp dịch vụ;

- Doanh thu hoạt động tài chính;

- Doanh thu hợp đồng xây dựng.

- Thu nhập khác

21. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

22. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

23. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

24. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

25. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

26. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác.

V. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp không đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

1. Có tái phân loại tài sản dài hạn và nợ phải trả dài hạn thành ngắn hạn không?

2. Nguyên tắc xác định giá trị từng loại tài sản và nợ phải trả (theo giá trị thuần có thể thực hiện được, giá trị có thể thu hồi, giá trị hợp lý, giá trị hiện tại, giá hiện hành...)

3. Nguyên tắc xử lý tài chính đối với:

- Các khoản dự phòng;

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá (còn đang phản ánh trên Bảng cân đối kế toán – nếu có).

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

VIII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

IX. Những thông tin khác

+ Báo cáo quản trị của doanh nghiệp

Hệ thống báo cáo quản trị bao gồm: Báo cáo của Hội đồng quản trị; Báo cáo của ban giám đốc; Báo cáo về các giao dịch cổ phiếu của các cổ đông lớn theo quý, theo năm; Báo cáo so sánh các đối thủ cạnh tranh trong ngành; Báo cáo quản trị doanh thu; Báo cáo quản trị tồn kho; Báo cáo quản trị chi phí; ...

Báo cáo của hội đồng quản trị của DN phản ánh được tình hình hoạt động kinh doanh của DN trong năm, báo cáo về các quyết định được ban hành trong năm, kế hoạch xây dựng và thực hiện kế hoạch của năm trên các mặt. Đồng thời đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát, Ban giám đốc...Ngoài ra báo cáo của hội đồng quan trị cũng đưa ra kế hoạch hoạt động của năm tiếp theo.

Báo cáo của ban giám đốc DN phán ánh kết quả kinh doanh trong năm của DN bao gồm doanh thu, vốn chủ, tổng tài sản và lợi nhuận sau thuế... Báo cáo cũng trình bày chi tiết tình thực hiện kết quả kinh doanh so với kế hoạch đặt ra. Đồng thời đưa ra phương án, kế hoạch cho năm tiếp theo.

Báo cáo về các giao dịch cổ phiếu của các cổ đông lớn theo quý hoặc năm báo cáo phán ánh việc mua bán, trao đổi cổ phiếu của các cổ đông.

Báo cáo so sánh các đối thủ cạnh tranh trong ngành phản ánh sự phát triển của DN với các DN khác trong cùng ngành về DT, CP, LN trước thuế, LN sau thuế...

* Thông tin khác liên quan đến doanh nghiệp

Nguồn thông tin này giúp cho các kết luận trong phân tích hoạt động tài chính có tính thuyết phục cao. Các thông tin này được chia thành 2 nhóm: thông tin chung về tình hình kinh tế, thông tin về ngành kinh doanh của doanh nghiệp.

- *Thông tin chung về tình hình kinh tế:* Các thông tin phản ánh tình hình chung về kinh tế tại một thời kỳ nhất định có liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp là những thông tin quan trọng cần xem xét. Hoạt động kinh doanh của từng doanh nghiệp chịu tác động bởi nhiều yếu tố thuộc môi trường vĩ mô nên phân tích tài chính doanh nghiệp cần đặt trong bối cảnh chung của kinh tế trong nước và khu vực. Trên cơ sở kết hợp những thông tin này sẽ tạo điều kiện đánh giá đầy đủ hơn tình hình tài chính và đồng thời có thể dự báo những nguy cơ, cơ hội đối với hoạt động của doanh nghiệp. Những thông tin cần quan tâm thường bao gồm:

+ Thông tin về tăng trưởng hay suy thoái kinh tế, đặc biệt với phạm vi trong nước và khu vực.

+ Các chính sách kinh tế lớn của Nhà nước: chính sách chính trị, ngoại giao, pháp luật, chế độ tài chính, kế toán...có liên quan.

+ Thông tin về tỷ lệ lạm phát.

+ Thông tin về lãi suất ngân hàng, tỷ giá ngoại tệ.

- *Thông tin về ngành nghề kinh doanh:* như đặc điểm của ngành kinh tế liên quan đến thực thể của sản phẩm tiến trình kỹ thuật cần tiến hành, cơ cấu sản xuất có tác động đến khả năng sinh lời, vòng quay vốn, nhịp độ và xu hướng vận động của ngành, quy mô của thị trường và triển vọng phát triển, tính chất cạnh tranh của thị trường, mối quan hệ với nhà cung cấp và khách hàng...

Các vấn đề trên sẽ ảnh hưởng đến nội dung và chỉ tiêu phân tích tài chính của doanh nghiệp như khả năng sinh lãi, tốc độ luân chuyển vốn, cơ cấu nguồn vốn...

Do vậy, để có những thông tin cần thiết phục vụ cho quá trình phân tích tài chính của doanh nghiệp thì người làm công tác phân tích phải sưu tầm đầy đủ và thích hợp những thông tin liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp. Tính đầy đủ thể hiện thước đo số lượng của thông tin. Sự thích hợp phản ánh chất lượng thông tin.

3.1.3. Phương pháp phân tích tài chính DN

Để tiến hành phân tích tài chính của doanh nghiệp, nhà phân tích thường kết hợp sử dụng các phương pháp khác nhau như phương pháp đánh giá; phương pháp phân tích nhân tố và phương pháp dự báo... Mỗi một phương pháp có những tác dụng khác nhau và được sử dụng trong từng nội dung phân tích khác nhau. Cụ thể:

3.1.3.1. Phương pháp đánh giá

Để đánh giá tài chính DN, sử dụng các phương pháp phân tích như: Phương pháp so sánh, phương pháp phân chia (chi tiết) và phương pháp liên hệ đối chiếu.

Phương pháp so sánh

So sánh là phương pháp được sử dụng phổ biến trong phân tích tài chính doanh nghiệp. Khi sử dụng phương pháp so sánh, các nhà phân tích cần chú ý một số vấn đề sau đây:

- Điều kiện so sánh:

Có ít nhất hai đại lượng hoặc 2 chỉ tiêu cần so sánh. Các chỉ tiêu nghiên cứu khi so sánh được phải đảm bảo thống nhất về nội dung kinh tế, thống nhất về phương pháp tính toán, thống nhất về thời gian và đơn vị đo lường.

- Gốc so sánh:

Gốc so sánh được lựa chọn có thể là gốc về không gian hay thời gian, tuỳ thuộc vào mục đích phân tích. Về không gian, có thể so sánh đơn vị này với đơn vị khác, bộ phận này với bộ phận khác, khu vực này với khu vực khác... Việc so sánh về không gian thường được sử dụng khi cần xác định vị trí hiện tại của doanh nghiệp so với đối thủ cạnh tranh, so với số bình quân ngành, bình quân khu vực... Cụ thể:

+ Để đánh giá tình hình thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ đặt ra thì gốc so sánh là giá trị của chỉ tiêu phân tích kỳ kế hoạch, theo định mức hoặc theo dự toán...

+ Để xác định xu hướng và tốc độ phát triển của chỉ tiêu phân tích, gốc so sánh được xác định là giá trị của chỉ tiêu phân tích ở kỳ trước hoặc hàng loạt kỳ trước (năm trước). Lúc này sẽ so sánh trị số chỉ tiêu giữa kỳ phân tích với trị số chỉ tiêu ở các kỳ gốc khác nhau;

+ Để xác định vị thế của doanh nghiệp trong ngành, thì gốc so sánh là giá trị trung bình ngành; chỉ tiêu phân tích của đối thủ cạnh tranh hay tiêu chuẩn do tổ chức chuyên nghiệp công bố.

+ *Các dạng so sánh:*

Các dạng so sánh thường được sử dụng trong phân tích là so sánh bằng số tuyệt đối, so sánh bằng số tương đối.

So sánh bằng số tuyệt đối: Tức là chỉ tiêu phân tích kỳ phân tích sẽ tăng hay giảm bao nhiêu đơn vị so với kỳ gốc. Thông qua so sánh bằng số tuyệt đối sẽ thấy rõ được sự biến động về quy mô của chỉ tiêu nghiên cứu giữa kỳ phân tích với kỳ gốc.

So sánh bằng số tương đối: Tức là chỉ tiêu phân tích kỳ phân tích sẽ tăng hay giảm bao nhiêu phần trăm so với kỳ gốc. Thông qua so sánh bằng số tương đối, các nhà quản lý sẽ nắm được kết cấu, mối quan hệ, tốc độ phát triển, xu hướng biến động, quy luật biến động của các chỉ tiêu kinh tế. Trong phân tích tài chính, các nhà phân tích thường sử dụng các loại số tương đối sau:

- *Số tương đối động thái:* Dùng để phản ánh nhịp độ biến động hay tốc độ biến động của chỉ tiêu và thường dùng dưới dạng số tương đối định gốc [cố định kỳ gốc: y_i/y_0 (i = 1, n)] và số tương đối liên hoàn [thay đổi kỳ gốc: $y_{(i+1)}/y_i$ (i = 1, n)].

- *Số tương đối điều chỉnh:* Số tương đối điều chỉnh phản ánh mức độ, xu hướng biến động của mỗi chỉ tiêu khi điều chỉnh một số nhân tố nhất định trong từng chỉ tiêu phân tích về cùng một thời kỳ nhằm đưa phạm vi so sánh hẹp hơn, giảm được sự khập khiễng của phương pháp so sánh. Ví dụ: khi đánh giá sự biến động của doanh thu bán hàng điều chỉnh theo số lượng tiêu thụ thực tế, đánh giá xu hướng biến động của giá trị sản lượng tính theo giá cố định của một năm nào đó...

***Phương pháp phân chia (chi tiết)**

Phương pháp này được sử dụng để phân chia quá trình và kết quả chung thành những bộ phận cụ thể theo các tiêu chí nhất định để thấy rõ hơn quá trình hình thành và cấu thành của kết quả đó theo những khía cạnh khác nhau phù hợp với mục tiêu quan tâm của từng chủ thể quản lý trong từng thời kỳ. Trong phân tích, người ta thường chi tiết quá trình phát sinh và kết

quả đạt được của hoạt động tài chính doanh nghiệp thông qua những chỉ tiêu kinh tế theo những tiêu thức sau:

- Chi tiết theo yếu tố cấu thành của chỉ tiêu nghiên cứu: chi tiết chỉ tiêu nghiên cứu thành các bộ phận cấu thành nên bản thân chỉ tiêu đó;

- Chi tiết theo thời gian phát sinh quá trình và kết quả kinh tế: chia nhỏ quá trình và kết quả theo trình tự thời gian phát sinh và phát triển;

- Chi tiết theo không gian phát sinh của hiện tượng và kết quả kinh tế: chia nhỏ quá trình và kết quả theo địa điểm phát sinh và phát triển của chỉ tiêu nghiên cứu.

*** Phương pháp liên hệ, đối chiếu**

Liên hệ, đối chiếu là phương pháp phân tích sử dụng để nghiên cứu, xem xét mối liên hệ kinh tế giữa các sự kiện và hiện tượng kinh tế, đồng thời xem xét tính cân đối của các chỉ tiêu kinh tế trong quá trình hoạt động. Sử dụng phương pháp này cần chú ý đến các mối liên hệ mang tính nội tại, ổn định, chung nhất và được lặp đi lặp lại, các liên hệ ngược, liên hệ xuôi, tính cân đối tổng thể, cân đối từng phần... Vì vậy, cần thu thập được thông tin đầy đủ và thích hợp về các khía cạnh liên quan đến các luồng chuyển dịch giá trị, sự vận động của các nguồn lực trong doanh nghiệp và mối quan hệ kinh tế của doanh nghiệp với các bên có liên quan.

3.1.3.2. Phương pháp phân tích nhân tố

*** Phương pháp Dupont**

Phương pháp phân tích Dupont được phát minh bởi Donaldson Brown, một kỹ sư điện người Mỹ là nhà quản lý tài chính của công ty hóa học khổng lồ Dupont. Phương pháp Dupont dựa trên cơ sở kiểm soát các chỉ tiêu phân tích hoạt động tài chính phức tạp. Mỗi chỉ tiêu phản ánh mối quan hệ tài chính dưới dạng các hệ số, khi hệ số tài chính tăng hay giảm tùy thuộc vào mẫu số và tử số của hệ số đó. Mặt khác, mỗi hệ số tài chính còn ảnh hưởng bởi các quan hệ tài chính của doanh nghiệp với các bên có liên quan và quan hệ nội tại của các hoạt động tài chính mà nó phản ánh. Chính vì vậy, việc thiết lập quan hệ của mỗi hệ số tài chính với những nhân tố ảnh hưởng đến nó theo một trình tự logic, chặt chẽ và nhìn rõ ràng hơn các hoạt động tài chính của doanh nghiệp để có cách thức tác động vào từng nhân tố một cách hợp lý và hiệu quả nhất.

Phương pháp Dupontlà một công cụ rất tốt để cung cấp cho chủ thể quản lý kiến thức căn bản về giải pháp tác động tích cực đến hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp, đến các chính sách tài chính của doanh nghiệp....Tuy nhiên phương pháp này phụ thuộc vào mức độ tin cậy của số liệu đầu vào trên các báo cáo tài chính của doanh nghiệp nên ảnh hưởng bởi các phương pháp và giả định của kế toán doanh nghiệp.

Ví dụ: Phân tích Dupont với chỉ tiêu ROE

$$ROE = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Vốn chủ sở hữu bình quân}}$$

Do vốn chủ sở hữu là một phần của tổng nguồn vốn hình thành nên tài sản nên tách tỷ số trên thành 2 nhân tố ảnh hưởng:

$$ROE = \frac{\text{Tổng tài sản bình quân}}{\text{Vốn chủ sở hữu bình quân}} X \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

ROE = Hệ số tài sản trên vốn chủ bình quân x ROA

ROE = Hệ số tài sản trên vốn chủ X Hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh X Hệ số sinh lời hoạt động

ROE = Hệ số tài sản trên vốn chủ X Hệ số đầu tư ngắn hạn X Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn X ROS

Thông qua phương pháp Dupont có thể thấy rằng để tăng ROE thì cần có các giải pháp như:

- Thay đổi chính sách huy động vốn của doanh nghiệp cho phù hợp với điều kiện cụ thể về tài chính doanh nghiệp cũng như bối cảnh của thị trường vốn;

- Điều chỉnh cơ cấu vốn thông qua điều chỉnh cơ cấu vốn đầu tư ngắn hạn và vốn đầu tư dài hạn cho phù hợp với đặc điểm ngành nghề kinh doanh, chu kỳ phát triển của doanh nghiệp;

- Đẩy nhanh tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn bằng cách tăng doanh thu và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời sử dụng tài sản ngắn hạn một cách hợp lý và có hiệu quả;

- Nâng cao chất lượng sản phẩm, chất lượng dịch vụ, tăng doanh thu, thu nhập và sử dụng tiết kiệm chi phí trong quá trình hoạt động để nâng cao được khả năng sinh lời hoạt động của doanh nghiệp.

*** Phương pháp xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố**

Phương pháp xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố là phương pháp được sử dụng để xác định xu hướng và mức độ ảnh hưởng cụ thể của từng nhân tố đến sự biến động của từng chỉ tiêu nghiên cứu. Có nhiều phương pháp được sử dụng để xác định ảnh hưởng của các nhân tố, việc sử dụng phương pháp nào để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến chỉ tiêu phân tích còn tuỳ thuộc vào mối quan hệ giữa chỉ tiêu phân tích với các nhân tố ảnh hưởng. Tuỳ thuộc vào mối quan hệ giữa chỉ tiêu phân tích với các nhân tố ảnh hưởng mà sử dụng phương pháp thay thế liên hoàn, phương pháp số chênh lệch hay phương pháp cân đối

- *Phương pháp thay thế liên hoàn* là phương pháp được sử dụng để xác định ảnh hưởng của từng nhân tố đến chỉ tiêu phân tích trong trường hợp các nhân tố có mối quan hệ tích, thương đến chỉ tiêu phân tích. Nội dung của phương pháp này như sau:

Thiết lập công thức xác định của chỉ tiêu và sắp xếp các nhân tố theo một trình tự nhất định (từ nhân tố số lượng được xác định trước rồi mới đến nhân tố chất lượng; trường hợp có nhiều nhân tố số lượng hoặc nhiều nhân tố chất lượng thì xác định nhân tố nguyên nhân trước, nhân tố kết quả sau;)

Thay thế giá trị của từng nhân tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu phản ánh đối tượng nghiên cứu một cách lần lượt. Cần lưu ý là có bao nhiêu nhân tố thì thay thế bấy nhiêu lần và nhân tố nào đã thay thế thì được giữ nguyên giá trị đã thay thế (kỳ phân tích) cho đến lần thay thế cuối cùng, nhân tố nào chưa thay thế vẫn giữ nguyên giá trị ở kỳ gốc;

Tổng hợp ảnh hưởng của các nhân tố và so với số biến động của chỉ tiêu phản ánh đối tượng nghiên cứu giữa kỳ phân tích so với kỳ gốc để kiểm tra quá trình tính toán.

Ví dụ: Chỉ tiêu phân tích Q có quan hệ với các nhân tố ảnh hưởng a,b,c thông qua công thức sau: $Q = a \times b \times c$ (Biết rằng a là nhân tố số lượng chủ yếu, b là nhân tố số lượng thứ yếu, c là nhân tố chất lượng)

Chỉ tiêu phân tích ở kỳ gốc là: $Q_0 = a_0 \times b_0 \times c_0$

Chỉ tiêu phân tích ở kỳ phân tích là: $Q_1 = a_1 \times b_1 \times c_1$

Đối tượng cụ thể của chỉ tiêu phân tích: $Q_1 - Q_0 = \Delta Q$

Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố a,b,c đến đối tượng cụ thể của chỉ tiêu phân tích (Sử dụng phương pháp thay thế liên hoàn)

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố a đến chỉ tiêu Q:

$\Delta Q(a) = a_1 \times b_0 \times c_0 - a_0 \times b_0 \times c_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố b đến chỉ tiêu Q là:

$\Delta Q(b) = a_1 \times b_1 \times c_0 - a_1 \times b_0 \times c_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố c đến chỉ tiêu Q:

$\Delta Q(c) = a_1 \times b_1 \times c_1 - a_1 \times b_1 \times c_0$

Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

$\Delta Q = \Delta Q(a) + \Delta Q(b) + \Delta Q(c)$

- *Phương pháp số chênh lệch* là phương pháp cũng được dùng để xác định ảnh hưởng của các nhân tố đến sự biến động của chỉ tiêu phân tích. Điều kiện, nội dung và trình tự vận dụng của phương pháp số chênh lệch cũng giống như phương pháp thay thế liên hoàn, chỉ khác nhau ở chỗ để xác định mức độ ảnh hưởng của nhân tố nào thì trực tiếp dùng số chênh lệch về giá trị kỳ phân tích so với kỳ gốc của nhân tố đó (thực chất là thay thế liên hoàn rút gọn áp dụng trong trường hợp chỉ tiêu phản ánh đối tượng nghiên cứu có quan hệ tích số với các nhân tố ảnh hưởng).

Ví dụ: Cũng ví dụ trên xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố a, b, c đến Q bằng phương pháp số chênh lệch

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố a đến Q:

$\Delta Q(a) = (a_1 - a_0) \times b_0 \times c_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố b đến Q:

$\Delta Q(b) = a_1 \times (b_1 - b_0) \times c_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố c đến Q:

$\Delta Q(c) = a_1 \times b_1 \times (c_1 - c_0)$

Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

$\Delta Q(a) + \Delta Q(b) + \Delta Q(c) = \Delta Q$

- *Phương pháp cân đối:* Phương pháp cân đối là phương pháp được sử dụng để xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố đến chỉ tiêu phân tích trong trường hợp các nhân tố có quan hệ với chỉ tiêu phân tích dưới dạng tổng hoặc hiệu. Để xác định mức độ ảnh hưởng nhân tố nào đó đến chỉ tiêu

phân tíchbằng phương pháp cân đối người ta xác định chênh lệch giữa thực tế với kỳ gốc của nhân tố ấy. Tuy nhiên cần để ý đến quan hệ thuận, nghịch giữa nhân tố ảnh hưởng với chỉ tiêu phản ánh đối tượng nghiên cứu.

Ví dụ: Chỉ tiêu phân tích X có mối quan hệ với các nhân tố a, b, c đưới dạng sau:

$X = a + b - c$

Kỳ phân tích: $X_1 = a_1 + b_1 - c_1$

Kỳ gốc: $X_0 = a_0 + b_0 - c_0$.

Đối tượng cụ thể của phân tích là: $\Delta X = X_1 - X_0$

Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố a, b, c đến chỉ tiêu phân tích X (Bằng phương pháp số cân đối)

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố a đến X: $\Delta X(a)=a_1 - a_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố b đến X: $\Delta X(b) = b_1 - b_0$

Mức độ ảnh hưởng của nhân tố c đến X: $\Delta X(c) = -(c_1 - c_0)$

Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các nhân tố:

$\Delta X(a) + \Delta X(b) + \Delta X(c) = \Delta X$

** Phương pháp phân tích thực chất ảnh hưởng của các nhân tố*

Sau khi xác định được mức độ ảnh hưởng của các nhân tố cần tiến hành phân tích tính chất ảnh hưởng của các nhân tố. Việc phân tích được thực hiện thông qua chỉ rõ và giải quyết các vấn đề như: Chiều hướng tác động; nguyên nhân ảnh hưởng, quan điểm, cơ sở đưa ra ý kiến đánh giá và dự đoán cụ thể của nhà phân tích về vấn đề phân tích, đồng thời xác định ý nghĩa của nhân tố tác động đến chỉ tiêu đang nghiên cứu, xem xét nhằm cung cấp cơ sở cho các quyết định điều chỉnh hoạt động tài chính doanh nghiệp của chủ thể quản lý.

3.1.3.3 Phương pháp dự đoán

Phương pháp dự đoán được sử dụng để dự báo tài chính của doanh nghiệp. Có nhiều phương pháp khác nhau để dự đoán các chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp trong tương lai như phương pháp hồi quy, phương pháp toán xác suất thống kê, phương pháp sử dụng mô hình kinh tế lượng, phương pháp ma trận.....

• **Phương pháp hồi quy**

Phương pháp hồi quy được sử dụng khá phổ biến trong dự báo tài chính doanh nghiệp. Theo phương pháp này, các nhà phân tích sử dụng số liệu quá khứ, dữ liệu đã diễn ra theo thời gian hoặc diễn ra tại cùng một thời điểm để thiết lập mối quan hệ giữa các hiện tượng và sự kiện có liên quan. Thuật ngữ toán gọi là sự nghiên cứu mức độ tác động của một hay nhiều biến độc lập (biến giải thích) đến một biến số gọi là biến phụ thuộc (biến kết quả). Mối quan hệ này được biểu diễn dưới dạng phương trình gọi là phương trình hồi quy. Dựa vào phương trình hồi quy người ta có thể giải thích kết quả đã diễn ra, ước tính và dự báo những sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Phương pháp hồi quy thường được sử dụng dưới dạng hồi quy đơn, hồi quy bội để đánh giá và dự báo kết quả tài chính của doanh nghiệp.

Phương pháp hồi quy đơn (hay hồi quy đơn biến) là phương pháp được dùng để xem xét mối quan hệ giữa một chỉ tiêu phản ánh kết quả vận động của một hiện tượng kinh tế (gọi là biến phụ thuộc) với chỉ tiêu phản ánh nguyên nhân (gọi là biến độc lập). Phương trình hồi quy đơn có dạng: $Y = a + bx$

Trong đó:

- Y là biến phụ thuộc; x là biến độc lập;

- a là tung độ gốc (nút chặn trên đồ thị); b là hệ số góc (độ dốc hay độ nghiêng của đường biểu diễn Y trên đồ thị).

Trong phương pháp hồi quy đơn, với mục đích là giải thích hoặc dự báo một chỉ tiêu cần nghiên cứu, nên việc quan trọng nhất là tìm ra giá trị của a, b. Trên cơ sở đó, xây dựng phương trình hồi quy tuyến tính để ước lượng các giá trị của Y ứng với mỗi giá trị của x.

Để xác định giá trị thông số a và b người ta sử dụng các phương pháp như phương pháp cực đại, cực tiểu, phương pháp bình phương tối thiểu hoặc sử dụng phần mềm Excel trên máy vi tính. Chẳng hạn, theo phương pháp cực đại, cực tiểu, giá trị các thông số a, b được xác định như sau:

$$b = \frac{Y_{max} - Y_{min}}{X_{max} - X_{min}}$$

$$a = Y - bx \text{ hoặc } a = \overline{Y} - b\overline{X}$$

Với phương pháp bình phương tối thiểu, các thông số a, b được xác định theo công thức:

$$b = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(Xi - \overline{X}\right)\left(Yi - \overline{Y}\right)}{\sum_{i=1}^{n}\left(Xi - \overline{X}\right)^2}$$

hay

$$b = \frac{\sum_{i=1}^{n} XiYi - n\overline{XY}}{\sum_{i=1}^{n} Xi^2 - n\overline{X}^2}$$

$$a = \overline{Y} - b\overline{X}$$

Phương pháp hồi quy bội (hồi quy đa biến là phương pháp được sử dụng để phân tích mối quan hệ giữa nhiều biến độc lập với một biến phụ thuộc (một chỉ tiêu kết quả với nhiều chỉ tiêu nguyên nhân). Trong thực tế, có nhiều mô hình phân tích sử dụng hồi quy đa biến, như phân tích và dự báo doanh thu của doanh nghiệp kinh doanh nhiều mặt hàng, phân tích tổng chi phí với nhiều nguyên nhân tác động...

Một chỉ tiêu tài chính chịu sự tác động cùng lúc của nhiều nhân tố cả cùng chiều lẫn ngược chiềuvà giữa các nhân tố cũng có mối quan hệ nội tại. Vì vậy, phân tích hồi quy vừa kiểm định giả thiết về nhân tố tác động và mức độ ảnh hưởng, vừa định lượng các quan hệ kinh tế giữa chúng. Từ đó có cơ sở cho phân tích dự báo và có quyết định phù hợp, có hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu mong muốn của các đối tượng.

Phương trình hồi quy đa biến tổng quát dưới dạng tuyến tính là:

$Y = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + \ldots + b_ix_i + \ldots + b_nx_n + e$

Trong đó:

Y: biến phụ thuộc (chỉ tiêu phản ánh đối tượng nghiên cứu) và được hiểu là ước lượng (Y);

b_0 là tung độ gốc; b_i các độ dốc của phương trình theo các biến x_i;

x_i các biến độc lập (nhân tố ảnh hưởng); e các sai số

Mục tiêu của phương pháp hồi quy đa biến là dựa vào các dữ liệu lịch sử về các biến Yi và Xi, dùng thuật toán để tìm các thông số b_0 và b_i xây dựng phương trình hồi quy để dự báo cho ước lượng trung bình của biến Y.

***Phương pháp toán xác suất thống kê**

Phương pháp toán xác suất thống kê cho phép dự báo nguy cơ rủi ro hay tiềm năng tài chính cần được khai thác trong những phạm vi và điều kiện nhất định.

Để dự báo tài chính DN cần nắm vững mối quan hệ của các chỉ tiêu tài chính với nhau, nắm được lý thuyết về toán xác xuất và tính toán các chỉ tiêu cơ bản: Giá trị kỳ vọng, độ lệch chuẩn, hệ số biến thiên của chỉ tiêu cần dự báo. Để đánh giá mức độ nghiêm trọng hay quy mô tổn thất của rủi ro tài chính, nhà quản lý tài chính thường sử dụng ba tham số đo lường là giá trị kỳ vọng và độ lệch chuẩn và hệ số biến thiên.

Khi đo lường rủi ro tài chính, tuỳ thuộc vào quy mô của giá trị kỳ vọng, mục tiêu phân tích mà căn cứ vào độ lệch chuẩn hay hệ số biến thiên của chỉ tiêu: doanh thu, lợi nhuận, hiệu suất sử dụng vốn, khả năng sinh lời; khả năng thanh toán... kết hợp với trị số và sự biến động của các chỉ tiêu: hệ số nợ, vòng quay các khoản phải thu ngắn hạn, vòng quay hàng tồn kho, các chỉ tiêu thể hiện khả năng thanh toán; khả năng sinh lời... để đo lường nguy cơ rủi ro tài chính có xu hướng tăng, giảm; cao hay thấp...

Quy trình đo lường rủi ro như sau:

Bước 1: xác định giá trị của chỉ tiêu cần dự báo ở các điều kiện, mức độ khác nhau Bước 2: Xác định xác suất ở các mức độ (phép thử trong từng bối cảnh cụ thể) khác nhau của chỉ tiêu cần dự báo:

Bước 3: Tính giá trị kỳ vọng của các chỉ tiêu theo mong đợi E(R)

Giá trị kỳ vọng còn gọi là giá trị bình quân gia quyền của các giá trị khác nhau, chiếm tỷ trọng khác nhau trong một tập hợp quan sát.

$$E(R)=\sum_{i=1}^{n} R_i \times P_i$$

Trong đó: $E(R)$ là giá trị kỳ vọng

R_i là giá trị ứng với khả năng i;

P_i là xác suất xảy ra khả năng i

Bước 4: Tính độ lệch chuẩn để xác định mức độ mạo hiểm của chỉ tiêu (δ) trong mỗi trường hợp cụ thể

Độ lệch chuẩn(δ) được dùng để đo lường độ phân tán hay sai biệt giữa giá trị thực tế ứng với từng trường hợp so với giá trị kỳ vọng. Độ lệch chuẩn đo lường sự khác biệt phân phối giá trị ứng với từng khả năng so với giá trị trung bình của nó. Độ lệch chuẩn (δ) được xác định theo công thức:

$$\delta = \sqrt{\sum_{i=1}^{n} (R_i - E(R))^2 \times P_i}$$

Độ lệch chuẩn thường chịu ảnh hưởng của quy mô chuỗi nên chưa phản ánh khách quan rủi ro. Do đó, để chuẩn hóa, người ta lấy độ lệch chuẩn chia cho giá trị trung bình của chuỗi biến số được dùng để nghiên cứu, gọi là hệ số biến thiên.

Bước 5: Xác định hệ số biến thiên (Cv)

Hệ số biến thiên: Là hệ số so sánh giữa độ lệch chuẩn và giá trị kỳ vọng của chuỗi

$$CV = \frac{\delta}{E(R)}$$

Trong đó: CV là hệ số biến thiên.

Hệ số biến thiên phản ánh sự biến động của hệ số nghiên cứu trong chuỗi thời gian nghiên cứu so với quy mô trung bình chung.

Bước 6: Dự báo trường hợp nào Cv nhỏ thì có mức độ mạo hiểm ít hơn, ngược lại sẽ mang lại nguy cơ lớn hơn.

Hệ số biến thiên càng cao thì nguy cơ rủi ro càng cao. Khi đo lường rủi ro cho thấy xác xuất xảy ra tình huống xấu nhất thường là rất thấp, nhưng nó lại luôn tồn tại; nếu phương án huy động và đầu tư tài chính có khả năng sinh lời càng cao thì độ lệch chuẩn và hệ số biến thiên cao, tức là rủi ro tài chính càng cao.

3.1.4. Quy trình phân tích tài chính DN.

Để phân tích tài chính doanh nghiệp thực sự phát huy tác dụng trong quá trình ra quyết định, phân tích tài chính doanh nghiệp phải được tổ chức khoa

học, hợp lý, phù hợp đặc điểm kinh doanh, cơ chế hoạt động, cơ chế quản lý kinh tế tài chính của doanh nghiệp và phù hợp với mục tiêu quan tâm của từng đối tượng. Mỗi đối tượng quan tâm với những mục đích khác nhau nên việc phân tích đối với mỗi đối tượng cũng khác nhau do đặc thù. Thông thường phân tích tài chính doanh nghiệp được tiến hành qua các giai đoạn sau:

***Giai đoạn lập kế hoạch phân tích (Giai đoạn chuẩn bị phân tích)**

Đây là giai đoạn đầu tiên quyết định đến chất lượng, hiệu quả của quá trình phân tích tài chính trong doanh nghiệp. Lập kế hoạch phân tích bao gồm:

Xác định mục tiêu, nội dung, phạm vi phân tích, thời gian tiến hành phân tích:

Cần xác định rõ mục tiêu phân tích, nội dung phân tích; phạm vi phân tích; loại hình phân tích là phân tích theo chuyên đề hay toàn diện, phân tích trước, trong và sau khi hoạt động..., thời gian bắt đầu và kết thúc quá trình phân tích. để trên cơ sở đó thiết lập quy trình, khối lượng công việc... cần thực hiện tiếp theo.

Xác định chỉ tiêu và phương pháp phân tích sử dụng:

Căn cứ vào mục tiêu, phạm vi, thời gian phân tích để lựa chọn nội dung, chỉ tiêu và phương pháp phân tích phù hợp, tránh lãng phí thời gian, công sức của bộ phận phân tích và tránh thoát ly mục tiêu phân tích.

Lựa chọn tài liệu, thông tin cần thu thập:

Căn cứ vào nội dung, chỉ tiêu và phương pháp phân tích đã xác định, kế hoạch phân tích cần chỉ rõ những tài liệu, thông tin cần thu thập, tìm hiểu cũng như các nguồn cung cấp thông tin thích hợp cho việc phân tích.

Lựa chọn nhân sự và phương tiện phân tích

Con người luôn là yếu tố quan trọng để thực hiện phân tích tài chính doanh nghiệp. Để quá trình phân tích hoạt động tài chính diễn ra đúng tiến độ, tuân thủ quy trình thì kế hoạch phân tích cần phân công công việc, xác định nhiệm vụ, trách nhiệm của mỗi cá nhân một cách cụ thể, mối liên hệ giữa các bộ phận phân tích trong mô hình một cách chặt chẽ, sử dụng các công cụ, phương tiện một cách hiệu quả.

***Giai đoạn thực hiện phân tích.**

Đây là giai đoạn triển khai, thực hiện các công việc đã ghi trong kế hoạch

Tiến hành phân tích bao gồm các công việc cụ thể sau:

Sưu tầm tài liệu:

Để thực hiện phân tích tài chính doanh nghiệp cần phải sưu tầm tài liệu đầu vào của quá trình phân tích. Thông thường tài liệu dùng vào việc phân tích bao gồm: Hệ thống báo cáo tài chính và báo cáo kế toán quản trị; Các tài liệu kế hoạch (Kế hoạch kinh tế, kỹ thuật, tài chính của doanh nghiệp giống như đường ray của doanh nghiệp, nó định hướng cho doanh nghiệp đi đúng hướng, về đích an toàn, hiệu quả); Tài liệu khác...

Tài liệu phục vụ phân tích không chỉ giới hạn trong những báo cáo tài chính, báo cáo kế toán quản trị, các chỉ tiêu kế hoạch đặt ra mà còn bao gồm các tài liệu như báo cáo tổng kết, biên bản thanh tra, báo cáo kiểm toán, ... cho biết những nguyên nhân cụ thể của việc hoàn thành hay không hoàn thành các chỉ tiêu, những mặt mạnh và những mặt yếu kém,... Ngoài ra, tham khảo các tạp chí chuyên ngành, các thông tin về các đối thủ cạnh tranh, bạn hàng, các chính sách kinh tế, tài chính của Nhà nước. Tuy nhiên để đảm bảo tính chính xác cho kết quả phân tích, trước khi tính toán các chỉ tiêu phân tíchcần kiểm tra, đối chiếu tính hợp lý, hợp lệ của cơ sở dữ liệu gốc trên các khía cạnh, nội dung trọng yếu.

Tính toán chỉ tiêu, vận dụng phương pháp phân tích:

Sau khi đã sưu tầm tài liệu, nhà phân tích đã tiến hành tính toán các chỉ tiêu phân tích, sử dụng các phương pháp thích hợp để xác định các chỉ tiêu.

- Đánh giá chung (khái quát) tình hình:

- Xác định nhân tố ảnh hưởng và phân tích ảnh hưởng của từng nhân tố đến đối tượng phân tích:

Bằng các phương pháp thích hợp (phương pháp thay thế liên hoàn, số chênh lệch, số cân đối, phương pháp..) để xác định mức độ ảnh hưởng của từng nhân tố và phân tích thực chất ảnh hưởng của từng nhân tố đến sự thay đổi của đối tượng nghiên cứu nhằm làm rõ các quá trình tác động của nhân tố ảnh hưởng đến chỉ tiêu phân tích.

- Tổng hợp kết quả phân tích, rút ra nhận xét, kết luận về tình hình tài chính của doanh nghiệp:

Trên cơ sở phân tích thực chất ảnh hưởng của các nhân tố đến sự biến động của chỉ tiêu nghiên cứu, các nhà phân tích cần phân tích mối quan hệ

giữa các nhân tố với chỉ tiêu phân tích, từ đó có thể rút ra các nhận xét, chỉ rõ những tồn tại, nguyên nhân dẫn đến thiếu sót, sai lầm; đồng thời vạch ra các tiềm năng chưa được khai thác, sử dụng để có các quyết định phù hợp với mục tiêu đặt ra.

Giai đoạn kết thúc phân tích

Đây là giai đoạn cuối cùng của quá trình phân tích. Trong giai đoạn này cần tiến hành những công việc cụ thể sau:

Lập báo cáo phân tích

Báo cáo phân tích cần trình bày được những đánh giá, kiến nghị của các chuyên gia phân tích về từng nội dung tài chính của doanh nghiệp. Báo cáo phân tích phải chỉ ra được các kết quả đạt được hay không? Chỉ ra được nguyên nhân ảnh hưởng (tích cực, tiêu cực đến chỉ tiêu phân tích) từ đó đề xuất các giải pháp khắc phục hạn chế, phát huy ưu điểm, cải thiện và tăng cường hơn nữa tình hình tài chính của công ty. Các ý kiến đề xuất đưa ra phải có cơ sở và có tính chất khả thi. Tuỳ thuộc vào yêu cầu của chủ thể quản lý và tính pháp lý của chủ thể phân tích khác nhau có thể mẫu báo cáo phân tích cụ thể có một số khác biệt nhấtđịnh.

Tổ chức báo cáo kết quả phân tích

Kết quả phân tích hoạt động tài chính doanh nghiệp được sử dụng trước hết bởi các nhà quản lý của doanh nghiệp. Do đó, báo cáo phân tích t được gửi tới cho ban lãnh đạo đơn vị. Từ kết quả phân tích, giúp ban lãnh đạo đánh giá tình hình tài chính của đơn vị mình, làm cơ sở để đánh giá hiệu quả của công tác quản lý qua từng giai đoạn từ đó giúp hoạch định các chính sách tài chính cũng như đưa ra các quyết định trong tương lai. Báo cáo phân tích cũng được gửi tới các ban phòng có liên quan trong đơn vị để mỗi bộ phận liên quan thực hiện các giải pháp mà phân tích tình hình tài chính đưa ra. Kết quả phân tích cần được đưa ra thảo luận trong các cuộc họp hay công bố chính thức cho cán bộ, công nhân viên của đơn vị, nhằm thực hiện việc công khai, minh bạch thông tin tài chính. Đối với các chủ thể bên ngoài đơn vị thông qua báo cáo phân tích để ra quyết định quản lý có liên quan đến doanh nghiệp.

Hoàn chỉnh và lưu trữ hồ sơ phân tích

Hồ sơ phân tích là một tài liệu quan trọng cần phải lưu trữ để sử dụng lâu dài. Hồ sơ phân tích bao gồm tất cả các tài liệu liên quan tới quá trình

phân tích tài chính, từ lập kế hoạch phân tích cho tới các báo cáo phân tích. Đó chính là bằng chứng chứng minh chất lượng công tác phân tích, bằng chứng để kiểm tra tính đúng đắn của kết quả tính toán các chỉ tiêu phân tích, phương pháp phân tích, cơ sở dữ liệu trong ngân hàng dữ liệu phân tích của DN, là tài sản thuộc sở hữu của DN. Vì vậy, hồ sơ phân tích cần được quản lý một cách khoa học. Với những thông tin, tài liệu dưới dạng văn bản trên giấy, cần được sắp xếp và lưu trữ theo từng tập, từng mảng để có thể giúp tra cứu và sử dụng được nhanh chóng khi cần. Với những thông tin, tài liệu thu thập và xử lý, lưu trữ trên máy vi tính cần quy định rõ chế độ lưu giữ, bảo mật và sử dụng hợp lí, nên tập trung lưu trữ có hệ thống tại cơ sở đầu mối phân tích. Cần quy định rõ thời gian lưu trữ đối với hồ sơ phân tích.

3.2. NỘI DUNG PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP

3.2.1 Phân tích tình hình nguồn vốn

Tình hình nguồn vốn của doanh nghiệp thể hiện qua quy mô, cơ cấu và sự biến động của nguồn vốn. Phân tích tình hình nguồn vốn của doanh nghiệp để thấy được doanh nghiệp đã huy động vốn từ những nguồn nào? Quy mô nguồn vốn huy động được đã tăng hay giảm? Chính sách huy động vốn của doanh nghiệp như thế nào? Mức độ mạo hiểm về tài chính của doanh nghiệp thông qua chính sách đó. Cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp theo hướng độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính đối với bên ngoài và thay đổi theo chiều hướng nào? Từ đó xác định các trọng điểm trong chính sách huy động vốn của doanh nghiệp trong mỗi thời kỳ.

Khi phân tích tình hình nguồn vốn người ta thường sử dụng thông qua 2 nhóm chỉ tiêu sau:

+ Các chỉ tiêu phản ánh quy mô, sự biến động của nguồn vốn: Tổng nguồn vốn và từng chỉ tiêu nguồn vốn trên Bảng cân đối kế toán (B01-DN)

Tổng nguồn vốn = Nợ phải trả + Vốn chủ sở hữu

Nợ phải trả của doanh nghiệp được chia thành nợ ngắn hạn (là các khoản nợ mà doanh nghiệp có trách nhiệm phải thanh toán trong vòng một năm hay một chu kỳ kinh doanh) và nợ dài hạn (là các khoản nợ mà doanh nghiệp có trách nhiệm phải thanh toán ngoài một năm hay một chu kỳ kinh doanh);

Vốn chủ sở hữu là số vốn của các chủ sở hữu, các nhà đầu tư đóng góp ban đầu và bổ sung thêm trong quá trình kinh doanh (vốn đầu tư của chủ sở hữu). Ngoài ra, thuộc vốn chủ sở hữu còn bao gồm một số khoản khác phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh như: chênh lệch tỷ giá hối đoái, chênh lệch đánh giá lại tài sản, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ doanh nghiệp...

+ **Các chỉ tiêu phản ánh cơ cấu nguồn vốn**: Là chỉ tiêu phản ánh tỷ trọng từng bộ phận nguồn vốn trong tổng nguồn vốn

Tỷ trọng từng bộ phận nguồn vốn được xác định như sau:

$$\text{Tỷ trọng của từng bộ phận nguồn vốn} = \frac{\text{Giá trị từng bộ phận nguồn vốn}}{\text{Tổng giá trị nguồn vốn}} \times 100$$

Phân tích quy mô, sự biến động của nguồn vốn của doanh nghiệp: Việc phân tích được tiến hành thông qua so sánh tổng nguồn vốn, từng loại nguồn vốn trên bảng cân đối kế toán giữa kỳ phân tích với kỳ gốc (cuối kỳ với đầu kỳ hoặc cuối kỳ này với cuối các kỳ trước) cả số tuyệt đối và số tương đối. Qua đó thấy được quy mô nguồn vốn và sự biến động về quy mô nguồn vốn huy động, thấy được doanh nghiệp huy động vốn từ những nguồn nào, việc huy động vốn đó có đáp ứng đủ nhu cầu về vốn cho quá trình sản xuất kinh doanh hay không? Tuy nhiên doanh nghiệp có trách nhiệm xác định số vốn cần huy động, nguồn huy động, thời gian huy động, chi phí huy động... sao cho vừa bảo đảm đáp ứng nhu cầu về vốn cho kinh doanh, vừa tiết kiệm chi phí huy động, tiết kiệm chi phí sử dụng vốn và bảo đảm an ninh tài chính cho doanh nghiệp;

Quy mô và sự biến động của các chỉ tiêu nguồn vốn phụ thuộc vào:

✓ Chính sách huy động vốn của doanh nghiệp: mục tiêu cấu trúc tài chính, chi phí sử dụng vốn, nhu cầu tài trợ, khả năng huy động đối với từng nguồn,...

✓ Kết quả hoạt động kinh doanh, chính sách phân phối lợi nhuận,...

Phân tích cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp: Việc phân tích được tiến hành thông qua xác định tỷ trọng từng bộ phận nguồn vốn và so sánh tỷ trọng từng loại nguồn vốn giữa kỳ phân tích với kỳ gốc (cuối kỳ với đầu kỳ

hoặc cuối kỳ này với cuối các kỳ trước). Qua đó thấy được cơ cấu nguồn vốn huy động và sự biến động về cơ cấu nguồn vốn huy động, mức độ độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính của doanh nghiệp đối với bên ngoài. Chính sách tài chính của doanh nghiệp trong kỳ như thế nào và sự mạo hiểm về tài chính của doanh nghiệp thông qua chính sách đó;

Trong điều kiện cho phép, có thể xem xét và so sánh sự biến động về tỷ trọng của từng bộ phận nguồn vốn chiếm trong tổng số nguồn vốn của doanh nghiệp qua nhiều năm và so với cơ cấu chung của ngành để đánh giá;

Cơ cấu nguồn vốn phụ thuộc vào chính sách huy động vốn của doanh nghiệp: Mục tiêu cấu trúc tài chính, chi phí sử dụng vốn, nhu cầu tài trợ, khả năng huy động đối với từng nguồn, quan điểm của chủ thể quản lý về huy động vốn; hiệu quả hoạt động kinh doanh và chính sách phân phối lợi nhuận...

Khi phân tích tình hình nguồn vốn, lập bảng phân tích sau:

Bảng 3.1: Bảng phân tích tình hình nguồn vốn của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu kỳ		So sánh cuối kỳ với đầu kỳ		
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Tỷ trọng (%)
C. Nợ phải trả							
I. Nợ ngắn hạn 1. Phải trả người bán ngắn hạn ... 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn ...							
II. Nợ dài hạn 1.Phải trảngười bán dài hạn ... 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu kỳ		So sánh cuối kỳ với đầu kỳ		
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Tỷ trọng (%)
C. Vốn chủ sở hữu							
I. Vốn chủ sở hữu 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu 2. Thặng dư vốn cổ phần ...							
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác ...							
Tổng cộng nguồn vốn							

Lưu ý: Có thể tiến hành phân tích qua nhiều kỳ

Thông qua bảng phân tích tình hình nguồn vốn của doanh nghiệp, các nhà quản lý của doanh nghiệp sẽ thấy được những đặc trưng trong cơ cấu huy động vốn của doanh nghiệp, xác định được tính hợp lý và an toàn của việc huy động vốn. Qua việc xem xét tình hình nguồn vốn của doanh nghiệp trong nhiều kỳ kinh doanh, gắn với điều kiện kinh doanh cụ thể, các nhà quản lý sẽ có quyết định huy động nguồn vốn nào với mức độ bao nhiêu là hợp lý, bảo đảm hiệu quả kinh doanh cao nhất. Đồng thời cũng đánh giá được năng lực tài chính cũng như mức độ độc lập về mặt tài chính của doanh nghiệp. Nếu nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng cao trong tổng số nguồn vốn, doanh nghiệp có đủ khả năng tự bảo đảm về mặt tài chính và mức độ độc lập của doanh nghiệp đối với các chủ nợ (ngân hàng, nhà cung cấp...) là cao. Ngược lại, nếu nợ phải trả chiếm chủ yếu trong tổng số nguồn vốn (cả về số tuyệt đối và tương đối), khả năng bảo đảm về mặt tài chính của doanh nghiệp sẽ thấp, an ninh tài chính thiếu bền vững.

Các khoản nợ vừa phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp với các bên có liên quan khi đến hạn trả, vừa phản ánh uy tín của doanh nghiệp với các bên có liên quan trong quan hệ tài chính, vừa cho biết trình độ sử dụng đòn bẩy tài chính nhằm sinh lời hoặc mang lại rủi ro cho các chủ sở hữu. Theo quy định hiện hành quỹ phúc lợi được trích từ lợi nhuận giữ lại của doanh

nghiệp nhưng việc quản lý, chi tiêu quỹ này giống quản lý khoản nợ phải trả cán bộ công nhân viên.

Quỹ khen thưởng của doanh nghiệp được dùng để thưởng cuối năm hoặc thường kỳ trên cơ sở năng suất lao động và thành tích công tác của mỗi cán bộ, công nhân viên trong doanh nghiệp; Thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể trong doanh nghiệp; Thưởng cho những cá nhân và đơn vị ngoài doanh nghiệp có đóng góp nhiều cho hoạt động kinh doanh, công tác quản lý của doanh nghiệp.

Quỹ phúc lợi được dùng để đầu tư xây dựng hoặc sửa chữa các công trình phúc lợi của doanh nghiệp; Chi cho các hoạt động phúc lợi công cộng của tập thể công nhân viên của doanh nghiệp, phúc lợi xã hội; Góp một phần vốn để đầu tư xây dựng các công trình phúc lợi chung trong ngành, hoặc với các đơn vị khác theo hợp đồng; Ngoài ra có thể sử dụng một phần quỹ phúc lợi để trợ cấp khó khăn đột xuất cho những người lao động kể cả những trường hợp về hưu, mất sức, lâm vào hoàn cảnh khó khăn, không nơi nương tựa, hoặc làm công tác từ thiện xã hội; Việc sử dụng quỹ phúc lợi do Hội đồng quản trị hoặc Giám đốc (đối với công ty không có Hội đồng quản trị) quyết định sau khi tham khảo ý kiến của công đoàn trong doanh nghiệp.

Vốn chủ sở hữu vừa phản ánh quy mô vốn đầu tư của chủ sở hữu vừa phản ánh năng lực tự chủ về tài chính. Trong vốn chủ sở hữu thì các quỹ của doanh nghiệp vừa thể hiện cơ cấu vốn chủ vừa thể hiện chính sách phân phối kết quả kinh doanh sau mỗi thời kỳ.

Sự biến động của các chỉ tiêu nguồn vốn phụ thuộc vào: Chính sách huy động vốn của doanh nghiệp: mục tiêu cấu trúc tài chính, chi phí sử dụng vốn, nhu cầu tài trợ, khả năng huy động đối với từng nguồn; Kết quả hoạt động kinh doanh, chính sách phân phối lợi nhuận;..

Để đánh giá chính xác tính hợp lý và mức độ an toàn tài chính của doanh nghiệp, các nhà phân tích cần liên hệ với chính sách huy động vốn và chính sách đầu tư trong từng thời kỳ của doanh nghiệp và nguyên nhân dẫn đến sự biến động của từng loại nguồn vốn. Chẳng hạn, trong giai đoạn đầu tư mở rộng kinh doanh, doanh nghiệp sẽ huy động tất cả các nguồn vốn có thể, nhất là nguồn vốn vay (vay ngân hàng, vay các đối tượng khác và vay bằng phát hành trái phiếu) và vốn góp. Mặt khác, cũng cần liên hệ với chỉ tiêu trung bình ngành hoặc với các doanh nghiệp khác tương đương.

Tuy nhiên khi phân tích tình hình nguồn vốn huy động cần quan tâm đến huy động vốn sử dụng cho mục đích gì? Chi phí sử dụng nguồn vốn đó cao hay thấp...từ đó có căn cứ lựa chọn các nguồn vốn huy động cho quá trình hoạt động của DN.

3.2.2. Phân tích tình hình tài trợ của DN

Khi phân tích tình hình tài trợ của DN, sử dụng các chỉ tiêu sau:

1. Hệ số tự tài trợ tổng quát (Ht)

$$\text{Hệ số tự tài trợ tổng quát} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chỉ tiêu hệ số tự tài trợ tổng quát cho biết khả năng tự tài trợ cho tổng tài sản của doanh nghiệp bằng vốn chủ sở hữu. Thông qua chỉ tiêu hệ số tự tài trợ tổng quát sẽ thấy sự độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính của doanh nghiệp đối với bên ngoài. Khi doanh nghiệp có hệ số tự tài trợ tổng quát càng gần 1 thì khả năng độc lập về tài chính càng cao doanh nghiệp cũng cần cân nhắc cơ cấu nguồn vốn tối ưu sao cho chi phí vốn thấp nhất và hệ thống đòn bẩy tài chính của DN có thể khuếch đại khả năng sinh lời của vốn chủ. Do đó, mỗi doanh nghiệp căn cứ vào đặc thù kinh doanh của ngành, chính sách tài chính của doanh nghiệp và sự tác động của môi trường kinh doanh để cân nhắc hình thức huy động vốn; khả năng tự tài trợ, đảm bảo cân đối giữa cấu trúc tài chính của đơn vị với hiệu quả của chính sách tài chính.

2. Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn

$$\text{Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tài sản dài hạn}}$$

Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn là chỉ tiêu phản ánh khả năng tự tài trợ cho tài sản dài hạn bằng vốn chủ sở hữu. Nếu trị số của chỉ tiêu này càng lớn hơn 1, số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp càng có thừa khả năng để trang trải tài sản dài hạn và do vậy, doanh nghiệp sẽ ít gặp khó khăn trong thanh toán các khoản nợ dài hạn đến hạn. Do đặc điểm của tài sản dài hạn là thời gian luân chuyển dài (thường là ngoài một năm hay ngoài một chu kỳ

kinh doanh) nên nếu vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp không đủ tài trợ tài sản dài hạn của mình mà phải sử dụng các nguồn vốn khác (kể cả vốn chiếm dụng dài hạn) thì khi các khoản nợ đáo hạn, doanh nghiệp sẽ gặp khó khăn trong thanh toán và ngược lại, nếu vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp có đủ và bảo đảm thừa khả năng tài trợ tài sản dài hạn của doanh nghiệp thì doanh nghiệp sẽ ít gặp khó khăn khi thanh toán nợ đáo hạn. Điều này tuy giúp doanh nghiệp tự bảo đảm về mặt tài chính nhưng hiệu quả kinh doanh sẽ không cao do vốn đầu tư chủ yếu vào tài sản dài hạn, ít sử dụng vào kinh doanh quay vòng để sinh lợi.

3. Hệ số tài trợ thường xuyên (Htx)

$$\text{Hệ số tài trợ thường xuyên} = \frac{\text{Nguồn vốn dài hạn}}{\text{Tài sản dài hạn}}$$

Chỉ tiêu hệ số tài trợ thường xuyên cho biết khả năng tài trợ thường xuyên cho tài sản dài hạn bằng nguồn vốn dài hạn. Hệ số tài trợ thường xuyên phản ánh tính cân đối về thời gian của tài sản hình thành qua đầu tư dài hạn với nguồn tài trợ tương ứng, hay nói một cách khác là mối quan hệ cân đối giữa tài sản với nguồn vốn hình thành tài sản theo thời gian. Nếu hệ số tài trợ thường xuyên ≥ 1 thì nguồn vốn dài hạn của doanh nghiệp thừa hoặc đủ để tài trợ cho tài sản dài hạn và trong trường hợp này doanh nghiệp đã sử dụng một phần nguồn vốn dài hạn còn lại để tài trợ cho tài sản ngắn hạn. Cách thức tài trợ này xét về lâu dài sẽ mang lại sự an toàn về tài chính cho doanh nghiệp, tránh được nguy cơ rủi ro trong thanh toán. Ngược lại, nếu hệ số tài trợ thường xuyên < 1 tức là nguồn vốn dài hạn của doanh nghiệp không đủ để tài trợ cho tài sản dài hạn và trong trường hợp này để có tài sản dài hạn thì doanh nghiệp đã sử dụng một phần nguồn vốn ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn. Cách thức tài trợ này xét về lâu dài sẽ không mang lại sự ổn định và an toàn về tài chính cho doanh nghiệp, tuy nhiên, thực tế mỗi lĩnh vực ngành nghề kinh doanh còn lệ thuộc vào đặc thù chu chuyển vốn của đơn vị để xác định khoảng dao động của hệ số tài trợ dài hạn khác nhau.

Để phân tích tình hình tài trợ của DN, sử dụng phương pháp so sánh để so sánh các chỉ tiêu giữa kỳ phân tích với kỳ gốc (cuối kỳ này với cuối các kỳ trước). Đồng thời căn cứ vào giá trị của từng chỉ tiêu, vào kết quả so sánh để đánh giá tình hình tài trợ của DN trong kỳ

3.2.3. Phân tích tình hình sử dụng vốn của DN

3.2.3.1. Phân tích tình hình tài sản

Tình hình tài sản (tình hình sử dụng vốn) của doanh nghiệp được thể hiện thông qua quy mô, sự biến động và cơ cấu vốn (tài sản) của doanh nghiệp. Phân tích tình hình tài sản nhằm mục đích đánh giá quy mô và sự biến động về quy mô vốn của doanh nghiệp trong kỳ (quy mô vốn của doanh nghiệp cao hay thấp, tăng hay giảm), đánh giá năng lực sản xuất kinh doanh, tình hình sử dụng vốn của DN, đồng thời đánh giá tình hình phân bổ vốn cũng như chính sách đầu tư của doanh nghiệp trong kỳ.

Cụ thể, thông qua phân tích quy mô và sự biến động của tài sản cũng như từng loại tài sản ta sẽ thấy sự biến động về mức độ đầu tư, quy mô kinh doanh, năng lực kinh doanh, khả năng tài chính của doanh nghiệp, cũng như việc sử dụng vốn của doanh nghiệp như thế nào và thông qua phân tích cơ cấu vốn của doanh nghiệp ta thấy được chính sách đầu tư đã và đang thực hiện của doanh nghiệp, sự biến động về cơ cấu vốn cho thấy sự thay đổi trong chính sách đầu tư của doanh nghiệp.

Khi phân tích tình hình tài sản của DN, sử dụng thông qua 2 nhóm chỉ tiêu sau:

Các chỉ tiêu phản ánh quy mô, sự biến động của vốn (tài sản): Tổng tài sản và từng loại tài sản trên bảng cân đối kế toán hay báo cáo tình hình tài chính

Tổng tài sản = Tài sản ngắn hạn + Tài sản dài hạn

Các chỉ tiêu phản ánh cơ cấu vốn (cơ cấu tài sản): Là chỉ tiêu tỷ trọng từng bộ phận tài sản trong tổng tài sản

Tỷ trọng của từng bộ phận tài sản được xác định như sau:

$$\text{Tỷ trọng của từng bộ phận tài sản} = \frac{\text{Giá trị của từng bộ phận tài sản}}{\text{Tổng tài sản}} \times 100$$

Phân tích tình hình tài sản theo 2 nội dung sau:

- Phân tích quy mô, sự biến động của tài sản: Việc phân tích được tiến hành thông qua so sánh tổng tài sản cũng như từng chỉ tiêu tài sản giữa kỳ phân tích với kỳ gốc (giữa cuối kỳ này với cuối các kỳ trước) cả số tuyệt đối và số tương đối. Thông qua quy mô tổng tài sản, từng chỉ tiêu tài sản ta

thấy được quy mô sản xuất kinh doanh, năng lực sản xuất kinh doanh và tình hình sử dụng vốn của doanh nghiệp trong kỳ. Thông qua sự biến động của tổng tài sản, từng chỉ tiêu tài sản ta thấy sự biến động về mức độ đầu tư cho cho từng lĩnh vực hoạt động có hợp lý hay không? Đồng thời thông qua sự biến động của tổng tài sản thể hiện sự biến động về quy mô vốn đầu tư cho hoạt động của doanh nghiệp, thông qua biến động của tài sản cố định để thấy được năng lực sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Khi xem xét sự biến động từng loại cần đánh giá cụ thể đến tác động của từng loại tài sản đến quá trình kinh doanh, tình hình tài chính của doanh nghiệp. Tuy nhiên khi phân tích cần lưu ý đến sự biến động của các chỉ tiêu như: Sự biến động của tiền và tương đương tiền; sự biến động của các khoản phải thu; sự biến động của hàng tồn kho; sự biến động của tài sản cố định; sự biến động của tài sản dở dang dài hạn; sự biến động của các khoản đầu tư tài chính...

Cụ thể:

- *Sự biến động của tiền và các khoản tương đương tiền*: Phản ánh khả năng ứng phó của doanh nghiệp với các khoản nợ đến hạn. Tiền và tương đương tiền thay đổi phụ thuộc vào chính sách kinh doanh của doanh nghiệp, phụ thuộc vào năng lực tài chính của khách hàng, phụ thuộc vào khả năng chi trả, chính sách đầu tư, sử dụng vốn của doanh nghiệp...Để đánh giá được sự biến động của tiền và tương đương tiền là do đâu cần phối hợp với các chỉ tiêu dòng tiền trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ và phụ thuộc vào nhu cầu thực tế về tiền của doanh nghiệp trong từng giai đoạn để nhận xét. Khoản mục này có thể tăng (hoặc giảm) không phải do ứ đọng (hay thiếu tiền) mà có thể do doanh nghiệp đang có kế hoạch tập trung tiền để chuẩn bị đầu tư mua sắm vật tư, tài sản... hay do doanh nghiệp vừa đầu tư vào một số lĩnh vực kinh doanh...

- *Sự biến động của đầu tư tài chính:* Sự biến động của đầu tư tài chính cho thấy chính sách đầu tư của doanh nghiệp trong kỳ. Đầu tư tài chính trong doanh nghiệp bao gồm nhiều loại, trong đó chủ yếu là các hoạt động đầu tư vốn vào đơn vị khác (đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư liên doanh...) và đầu tư chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như: gửi tiền có kỳ hạn, cho vay.... Khi xem xét khoản đầu tư này, cần liên hệ với chính sách đầu tư của doanh nghiệp cũng như môi trường đầu tư trong từng thời kỳ

- *Sự biến động của các khoản phải thu:* Sự biến động của các khoản phải thu phụ thuộc nhiều nguyên nhân khác nhau như chính sách kinh doanh của từng doanh nghiệp trong từng thời kỳ, năng lực tài chính của khách hàng...Tuy nhiên, khi xem xét nội dung này cần liên hệ với phương thức tiêu thụ (bán buôn, bán lẻ), với chính sách tín dụng bán hàng (tín dụng ngắn hạn, tín dụng dài hạn), với chính sách thanh toán tiền hàng (chiết khấu thanh toán), với khả năng quản lý nợ cũng như năng lực tài chính của khách hàng.... để nhận xét.Các khoản phải thu của doanh nghiệp có nhiều loại, trong đó chủ yếu là các khoản phải thu người mua và tiền đặt trước cho người bán. Đây là số vốn (tài sản) của doanh nghiệp nhưng bị người mua và người bán chiếm dụng.

- *Sự biến động của hàng tồn kho:* Hàng tồn kho của DN thay đổi phụ thuộc vào quy mô hoạt động kinh doanh; quy mô sản xuất, tiêu thụ (lượng vật tư tiêu dùng hay hàng hóa tiêu thụ bình quân một ngày đêm), vào mức độ chuyên môn hóa, vào hệ thống cung cấp, chính sách kinh doanh, uy tín của DN và các nguyên nhân khác (tính thời vụ; vào định mức tiêu hao vật tư; vào thuộc tính tự nhiên của vật tư, hàng hóa; vào việc bảo đảm các phương tiện vận chuyển cũng như khả năng cung cấp của người bán). Tuy nhiên để bảo đảm cho quá trình kinh doanh được tiến hành liên tục, không bị gián đoạn, đòi hỏi doanh nghiệp phải xác định được lượng hàng tồn kho dự trữ hợp lý. Lượng hàng tồn kho dự trữ hợp lý là lượng dự trữ vừa đáp ứng được nhu cầu kinh doanh liên tục, vừa không gia tăng chi phí tồn kho gây ứ đọng vốn. Một doanh nghiệp có hệ thống cung cấp tốt sẽ giảm được lượng hàng tồn kho mà không ảnh hưởng đến tính liên tục của quá trình kinh doanh. Như vậy sự biến động của hàng tồn kho sẽ phụ thuộc vào quy mô sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, đặc thù ngành nghề kinh doanh, chính sách kinh doanh, đặc thù nguyên vật liệu phục vụ sản xuất, phụ thuộc vào trình độ quản lý sử dụng vốn dự trữ của doanh nghiệp...

- *Sự biến động của tài sản cố định:*Cho biết năng lực sản xuất kinh doanh, mức độ đầu tư cho sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ

- *Sự biến động của bất động sản đầu tư:* Bất động sản đầu tư trong các doanh nghiệp bao gồm quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua lại); nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất; cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính nắm giữ. Các tài sản này được ghi nhận là bất động sản đầu tư khi doanh nghiệp nắm

giữ để cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường hay sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

- *Sự biến động của tài sản dở dang dài hạn*: Tài sản dở dang dài hạn bao gồm giá trị chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn tại thời điểm báo cáo. Thông qua biến động của tài sản dở dang dài hạn cho thấy số vốn bị ứ đọng liên quan đến sản xuất và xây dựng cơ bản của doanh nghiệp.

Quy mô, sự biến động của các chỉ tiêu tài sản phụ thuộc vào:

✓ Đặc điểm ngành nghề kinh doanh, thị trường đầu vào, thị trường đầu ra...

✓ Trình độ quản lý của doanh nghiệp, chính sách đầu tư và chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp.

✓ Chính sách kinh doanh của từng doanh nghiệp trong từng thời kỳ, quy trình sản xuất kinh doanh...

✓ uy tín của DN trong lĩnh vực kinh doanh, chính sách nhà nước, bối cảnh kinh tế xã hội giai đoạn phân tích...

- Phân tích cơ cấu tài sản: Việc phân tích được tiến hành thông qua xác định tỷ trọng của từng bộ phận tài sản trong tổng tài sản và so sánh tỷ trọng từng bộ phận tài sản giữa kỳ phân tích với kỳ gốc hoặc giữa cuối kỳ với với cuối các kỳ trước. Qua đó đánh giá được khái quát tình hình phân bổ (sử dụng) vốn và chính sách đầu tư của doanh nghiệp trong kỳ. Việc phân tích cơ cấu tài sản của doanh nghiệp phải dựa trên tính chất, ngành nghề kinh doanh và tình hình biến động của từng bộ phận tài sản. Trong điều kiện cho phép, có thể xem xét và so sánh sự biến động về tỷ trọng của từng bộ phận tài sản chiếm trong tổng số tài sản của doanh nghiệp qua nhiều năm và so với cơ cấu chung của ngành để đánh giá.

Khi phân tích cơ cấu tài sản cần lưu ý:

Tỷ trọng tiền và các khoản tương đương tiền ở các doanh nghiệp có nhu cầu thanh toán bằng tiền mặt cao hoặc ở các doanh nghiệp thừa vốn thường cao hơn các doanh nghiệp khác.

Tỷ trọng các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn cao hay thấp nó tuỳ thuộc vào chiến lược đầu tư tài chính của doanh nghiệp và những tácđộng của thị trường tài chính.

Tỷ trọng các khoản phải thu phụ thuộc vào chính sách tín dụng thương mại, phương thức bán hàng của doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh. Chẳng hạn tỷ trọng các khoản phải thu ở các doanh nghiệp sản xuất thì tỷ thường cao hơn so với doanh nghiệp thương mại, ở doanh nghiệp thương mại bán buôn cao hơn so với doanh nghiệp thương mại bán lẻ.

Tỷ trọng hàng tồn kho cần lưu ý đến ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh của doanh nghiệp, với chính sách dự trữ, với tính thời vụ của kinh doanh và với chu kỳ sống của sản phẩm, hàng hóa. Chẳng hạn, trong các doanh nghiệp kinh doanh thương mại, tỷ trọng hàng tồn kho thường lớn do đối tượng kinh doanh của các doanh nghiệp này là hàng hóa; ngược lại, trong các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ (khách sạn, giải trí...), tỷ trọng hàng tồn kho thường chiếm tỷ trọng thấp. Đối với các doanh nghiệp sản xuất, kinh doanh mang tính thời vụ, vào những thời điểm nhất định trong năm, tỷ trọng hàng tồn kho thường rất cao do yêu cầu dự trữ thời vụ; ngược lại, vào những thời điểm khác, lượng hàng tồn kho lại quá thấp. Tương tự, khi sản phẩm, hàng hóa đang ở giai đoạn tăng trưởng, lượng dự trữ hàng tồn kho thường cao để đáp ứng nhu cầu chiếm lĩnh thị trường; còn khi sản phẩm, hàng hóa ở vào giai đoạn suy thoái, để tránh rủi ro, lượng hàng tồn kho thường được giảm xuống ở mức thấp nhất.

Tỷ trọng tài sản cố định: Khi xem xét tỷ trọng của tài sản cố định bên cạnh với việc liên hệ với ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh của doanh nghiệp, nhà phân tích cần liên hệ với tình hình đầu tư, với chu kỳ kinh doanh và phương pháp khấu hao để rút ra nhận xét thích hợp. Đồng thời, cần đi sâu xem xét tỷ trọng của từng bộ phận tài sản cố định (tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định thuê tài chính, tài sản cố định vô hình) chiếm trong tổng số tài sản; qua đó, đánh giá chính xác hơn tình hình đầu tư và cơ cấu tài sản cố định của doanh nghiệp. Đặc biệt, cần chú trọng đến một số bộ phận tài sản cố định vô hình như: nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, bản quyền, bằng sáng chế... vì trong nền kinh tế thị trường, giá trị các bộ phận này thường có xu hướng gia tăng. Tỷ trọng tài sản cố định chiếm trong tổng số tài sản trước hết phụ thuộc vào ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh. Sau nữa, tỷ trọng này còn phụ thuộc chính sách đầu tư, vào chu kỳ kinh doanh và vào phương pháp khấu hao mà doanh nghiệp áp dụng. Đối với các doanh nghiệp có chính sách đầu tư mới (cả chiều sâu và chiều rộng), trong giai đoạn mới đầu tư, tỷ trọng này thường cao do lượng vốn đầu tư lớn và mức

khấu hao chưa nhiều. Mặt khác, tỷ trọng của tài sản cố định chiếm trong tổng số tài sản được xác định bằng giá trị còn lại của tài sản cố định nên phương pháp khấu hao mà doanh nghiệp vận dụng cũng có ảnh hưởng đáng kể do mỗi phương pháp khấu hao khác nhau thì có mức khấu hao khác nhau. Trị số của chỉ tiêu này phụ thuộc vào từng ngành, nghề, lĩnh vực kinh doanh cụ thể.

Tỷ trọng bất động sản đầu tư: Khi xem xét tỷ trọng của bất động sản đầu tư chiếm trong tổng số tài sản, cần liên hệ với các chính sách và chủ trương về kinh doanh bất động sản của doanh nghiệp cũng như hiệu quả kinh doanh lĩnh vực này để đánh giá.

Như vậy, thông qua tỷ trọng từng loại tài sản (cơ cấu tài sản) ta cũng thấy được cơ cấu đầu tư của doanh nghiệp cho từng loại tài sản, từng lĩnh vực hoạt động. Sự biến động cơ cấu tài sản cũng cho ta thấy cơ cấu đầu tư, chính sách đầu tư của doanh nghiệp đã có sự thay đổi theo chiều hướng nào, có phù hợp với chính sách huy động vốn hay không?

Cơ cấu tài sản của một doanh nghiệp phụ thuộc vào chính sách đầu tư của doanh nghiệp, đặc thù ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp, quy trình công nghệ sản xuất sản phẩm,....

Khi phân tích tình hình tài sản, lập bảng phân tích sau:

Bảng 3.2: Bảng phân tích tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu kỳ		Chênh lệch		
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Tỷ trọng (%)
A. Tài sản ngắn hạn							
I. Tiền và các khoản tương đương tiền							
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn							
.....							
B. Tài sản dài hạn							
.....							

Chỉ tiêu	Cuối kỳ		Đầu kỳ		Chênh lệch		
	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ lệ (%)	Tỷ trọng (%)
II. Tài sản cố định							
.....							
Tổng cộng tài sản							

Thông qua bảng phân tích tình hình tài sản, các nhà quản lý sẽ thấy được quy mô sản xuất kinh doanh, năng lực sản xuất kinh doanh, tình hình sử dụng vốn của doanh nghiệp và qua đó đánh giá được tính hợp lý của việc sử dụng (đầu tư) vốn. Qua việc xem xét cơ cấu tài sản và sự biến động về cơ cấu tài sản của nhiều kỳ kinh doanh, các nhà quản lý sẽ có quyết định đầu tư vào loại tài sản nào là thích hợp, đầu tư vào thời điểm nào; xác định được việc gia tăng hay cắt giảm hàng tồn kho cũng như mức dự trữ hàng tồn kho hợp lý trong từng thời kỳ để sao cho có đủ lượng hàng tồn kho cần thiết đáp ứng cho nhu cầu sản xuất - kinh doanh và nhu cầu tiêu thụ của thị trường mà không làm tăng chi phí tồn kho; có chính sách thích hợp về thanh toán để vừa khuyến khích được khách hàng vừa thu hồi vốn kịp thời, tránh bị chiếm dụng vốn;... Khi phân tích cơ cấu tài sản, nhà phân tích cần liên hệ với số liệu bình quân ngành cũng như so sánh với số liệu của các doanh nghiệp khác kinh doanh cùng ngành nghề để có đánh giá chính xác về tình hình sử dụng vốn và tình hình phân bổ vốn của doanh nghiệp. Đồng thời, cần căn cứ vào tình hình thực tế của doanh nghiệp cũng như chính sách đầu tư và chính sách kinh doanh mà doanh nghiệp vận dụng trong từng thời kỳ để đánh giá.

3.2.3.2. Phân tích hiệu suất sử dụng vốn

a/Phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh

Phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của doanh nghiệp nhằm đánh giá hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ là tăng hay giảm, cao hay thấp; có phù hợp với đặc thù của ngành nghề kinh doanh hay không, doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng vốn tốt hay không tốt, trọng điểm cần xem xét, quản lý nhằm nâng cao hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ.

Khi phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của doanh nghiệp, sử dụng chỉ tiêu phân tích sau:

$$\text{Hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh } (Hs_{KD}) = \frac{\text{Tổng doanh thu và thu nhập (DT)}}{\text{Vốn kinh doanh bình quân } (V_{KD})}$$

Trong đó: Vốn kinh doanh bình quân = Tổng tài sản bình quân

Chỉ tiêu này cho biết bình quân một đồng vốn tham gia vào quá trình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ thì DN thu được bao nhiêu đồng doanh thu và thu nhập

H_{SKD} = Hệ số đầu tư ngắn hạn (Hđ) * Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn (SV_{NH}) (2)

Trong đó: (+) S_{KD} được xác định như sau:

$$S_{KD} = \frac{S_{KD1}/2 + S_{KD2} + \ldots\ldots + S_{KDn}/2}{n - 1}$$

(S_{KD1}, S_{KD2} ...là số dư vốn kinh doanh đầu các tháng, Sn là số dư vốn kinh doanh cuối tháng n)

$$\text{Hoặc: } S_{KD} = \frac{\text{Vốn kinh doanh đầu kỳ + Vốn kinh doanh cuối kỳ}}{2}$$

Trong đó:

$$\text{Hệ số đầu tư ngắn hạn (Hđ)} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn bình quân}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

Và

$$\text{Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn} = \frac{\text{Tổng doanh thu và thu nhập}}{\text{Vốn ngắn hạn bình quân}}$$

* Trình tự và phương pháp phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh:

Bước 1: Xác định Hs_{kd} kỳ phân tích, kỳ gốc

Bước 2: Xác định đối tượng cụ thể của phân tích (Sử dụng phương pháp so sánh). Cụ thể:

$\Delta Hs_{KD} = Hs_{KD1} - Hs_{KD0}$

Bước 3: Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố (sử dụng phương pháp số chênh lệch)

Mức độ ảnh hưởng của hệ số đầu tư ngắn hạn đến hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh:

$\Delta Hskd(Hđ) = (Hđ_1 - Hđ_0) * SV_{NH0}$

Mức độ ảnh hưởng của số vòng quay vốn lưu động đến hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh:

$\Delta Hskd(SV_{NH}) = Hđ_1 * (SV_{NH1} - SV_{NH0})$

Bước 4: Phân tích tính chất ảnh hưởng các nhân tố: Sử dụng phương pháp phân tích thực chất ảnh hưởng của nhân tố để phân tích thực chất ảnh hưởng của từng nhân tố đến hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ.

Nội dung phân tích được tóm tắt trong bảng phân tích sau..

Bảng 3.3. Bảng phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ phân tích	Kỳ gốc	So sánh	
				Tăng giảm	Tỷ lệ(%)
- Tổng doanh thu và thu nhập (D					
- Tổng tài sản bình quân (S_{kd})					
-TSNH bình quân (Slđ)					
1. Hskd					
2. Hđ					
3. SV_{NH}					
4.MĐAH của Hđ đến Hskd		$\Delta Hskd(Hđ) = (Hđ_1 - Hđ_0) * SV_{NH0}$			
5.MĐAH của SV_{NH} đến Hs_{KD}		$\Delta Hskd(SV_{NH}) = Hđ_1 * (SV_{NH1} - SV_{NH0})$			
Tổng hợp MĐAH của các nhân tố		$\Delta Hskd(Hđ) + \Delta Hskd(SV_{NH}) = \Delta Hskd$			

b/ Phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn

Để phân tích tốc độ luân chuyển của vốn ngắn hạn, người ta sử dụng các chỉ tiêu sau:

$$\text{Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn } (SV_{NH}) = \frac{\text{Tổng doanh thu và thu nhập (DT)}}{\text{Vốn ngắn hạn bình quân } (V_{NH})}$$

Vốn ngắn hạn bình quân = Tài sản ngắn hạn bình quân

Tài sản ngắn hạn được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán, phần "Tài sản", loại A "Tài sản ngắn hạn" (Mã số 100).

Số vòng luân chuyển của vốn ngắn hạn cho biết trong kỳ kinh doanh, vốn ngắn hạn quay được mấy vòng. Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn càng lớn, Thời gian của một vòng luân chuyển càng nhỏ, tốc độ luân chuyển của vốn ngắn hạn càng cao, hiệu quả sử dụng vốn ngắn hạn càng cao và ngược lại.

$$\text{Kỳ luân chuyển vốn ngắn hạn } (K_{NH}) = \frac{\text{Số ngày trong kỳ (360, 90...)}}{\text{Số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn}}$$

(Thời gian trong kỳ: Theo quy ước, thời gian trong kỳ thường lấy tròn ngày (tháng: 30 ngày, quý: 90 ngày và năm: 360 ngày).

Kỳ luân chuyển vốn ngắn hạn thể hiện số ngày cần thiết để cho vốn ngắn hạn quay được một vòng. Kỳ luân chuyển vốn ngắn hạn càng nhỏ thì tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn càng nhanh và ngược lại, nếu kỳ luân chuyển vốn ngắn hạn càng dài thì tốc độ luân chuyển của vốn càng chậm.

Trình tự phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn như sau:

Bước 1: Xác định SV_{NH} và K_{NH} kỳ phân tích, kỳ gốc.

Bước 2: Xác định đối tượng cụ thể của phân tích.

Sử dụng phương pháp so sánh để so sánh các chỉ tiêu số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn, kỳ luân chuyển vốn ngắn hạn giữa kỳ phân tích với kỳ gốc (hoặc kỳ này với các kỳ trước), cụ thể:

$$\Delta SV_{NH} = SV_{NH1} - SV_{NH0}$$

$$\Delta K_{NH} = K_{NH1} - K_{NH0}$$

Từ đó xác định số tiền tiết kiệm hay lãng phí do tốc độ luân chuyển tài sản ngắn hạn thay đổi.

Số tiền tiết kiệm hay lãng phí (±) = (DT_1/ Số ngày trong kỳ) x ΔK_{NH}

Bước 3: Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

(Sử dụng phương pháp thay thế liên hoàn để xác định mức độ ảnh hưởng từng nhân tố đến tốc độ luân chuyển tài sản ngắn hạn)

- Mức độ ảnh hưởng của nhân tố vốn ngắn hạn BQ:

$$\text{Đến } SV_{NH} \text{ là: } \Delta SV_{NH}(V_{NH}) = \frac{DTo}{V_{NH1}} - SV_{NH0}$$

$$\text{Đến } K_{NH} \text{ là: } \Delta K_{NH}(V_{NH}) = \frac{360\,(90...) \times V_{NH1}}{DT_0} - K_{NH0}$$

- Mức độ ảnh hưởng của nhân tố tổng doanh thu và thu nhập

$$\text{Đến } SV_{NH} \text{ là:} \Delta SV_{NH}(DT) = SV_{NH1} - \frac{DTo}{V_{NH1}}$$

$$\text{Đến } K_{NH} \text{ là: } \Delta K_{NH}(DT) = K_{NH1} - \frac{360\,(90...) \times V_{NH1}}{DT_0}$$

Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

$\Delta SV_{NH}(V_{NH}) + \Delta SV_{NH}(DT) = \Delta SV_{NH}$

$\Delta K_{NH}(V_{NH}) + \Delta K_{NH}(DT) = \Delta K_{NH}$

Bước 4: Phân tích tính chất ảnh hưởng của các nhân tố (Sử dụng phương pháp phân tích tính chất nhân tố để phân tích thực chất ảnh hưởng của từng nhân tố đến tốc độ luân chuyển tài sản ngắn hạn của doanh nghiệp trong kỳ).

Do vốn ngắn hạn bình quân thay đổi: Với điều kiện các nhân tố khác không đổi thì vốn ngắn hạn bình quân có ảnh hưởng ngược chiều với tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn. Ảnh hưởng của nhân tố này là do mục tiêu kinh doanh, đặc thù ngành nghề kinh doanh, chính sách Nhà nước và tình hình đầu tư, sử dụng vốn của doanh nghiệp trong kỳ. Để tăng tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn thì doanh nghiệp cần sử dụng vốn tiết kiệm và hiệu quả, rút ngắn thời gian vốn ngắn hạn lưu lại trong từng khâu của quá trình luân chuyển. Tuy nhiên, khi phân tích nhân tố này cần so sánh tốc độ thay đổi của vốn ngắn hạn bình quân với tốc độ thay đổi của tổng doanh thu và thu nhập.

Do tổng doanh thu và thu nhập của doanh nghiệp trong kỳ thay đổi: Với điều kiện các nhân tố khác không đổi thì tổng doanh thu và thu nhập ảnh hưởng cùng chiều với tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn. Tổng doanh thu và thu nhập chịu ảnh hưởng của doanh thu thuần, doanh thu tài chính và thu nhập khác. Doanh thu thuần lại chịu ảnh hưởng bởi số lượng hàng bán, kết cấu hàng bán và giá cả hàng hoá. Ngoài ra, doanh thu thuần còn chịu ảnh hưởng bởi những nhân tố bên ngoài như thu nhập bình quân xã hội, khả

năng thay thế của sản phẩm cùng loại, mùa vụ tiêu thụ sản phẩm, chất lượng quảng cáo giới thiệu mặt hàng...

Như vậy, ảnh hưởng của nhân tố này vừa mang tính chủ quan, vừa mang tính khách quan. Nghiên cứu nhân tố này cho thấy biện pháp tăng tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn là tăng được tổng doanh thu và thu nhập mà nhất là tăng được doanh thu tiêu thụ sản phẩm và đó là thành tích trong khâu tiêu thụ và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đây cũng là mục tiêu kinh doanh nếu muốn tăng thị phần và tối đa hoá lợi nhuận.

Khi phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn, lập bảng phân tích sau:

Bảng 3.4. Bảng phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ phân tích	Kỳ gốc	So sánh	
				Tăng giảm	Tỷ lệ(%)
- Tổng doanh thu và thu nhập (DT					
- Vốn ngắn hạn bình quân (V_{NH})					
1. SV_{NH}					
1. K_{NH}					
3. MĐAH của các nhân tố					
$\Delta SV_{NH}(V_{NH})$					
$\Delta K_{NH}(V_{NH})$					
$\Delta SV_{NH}(DT)$					
ΔK_{NH} (DT)					
5. Số tiền tiết kiệm (lãng phí)					

c/ Phân tích tốc độ luân chuyển vốn lưu động của DN

Vốn lưu động là biểu hiện bằng tiền của tài sản lưu động trong DN

Khi phân tích tốc độ luân chuyển vốn lưu động, sử dụng các chỉ tiêu sau:

$$\text{Số vòng luân chuyển vốn lưu động } (SV_{LĐ}) = \frac{\text{Doanh thu thuần từ BH và CCDV (DTT)}}{\text{Vốn lưu động bình quân } (V_{LĐ})}$$

Vốn lưu động = Tiền và tương đương tiền + Các khoản phải thu ngắn hạn + Hàng tồn kho

Số vòng luân chuyển vốn lưu động cho biết bình quân trong kỳ kinh doanh, vốn lưu động quay được mấy vòng. Số vòng luân chuyển vốn lưu động càng lớn, Kỳ luân chuyển vốn lưu động càng nhỏ, tốc độ luân chuyển của vốn lưu động càng cao, hiệu quả sử dụng vốn lưu động càng cao và ngược lại.

$$\text{Kỳ luân chuyển vốn lưu động } (K_{LĐ} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ (360, 90...)}}{\text{Số vòng luân chuyển vốn lưu động}}$$

(Thời gian trong kỳ: Theo quy ước, thời gian trong kỳ thường lấy tròn ngày (tháng: 30 ngày, quý: 90 ngày và năm: 360 ngày).

Kỳ luân chuyển vốn lưu động thể hiện số ngày cần thiết để cho vốn lưu động quay được một vòng. Kỳ luân chuyển vốn lưu động càng nhỏ thì tốc độ luân chuyển vốn lưu động càng nhanh và ngược lại, nếu kỳ luân chuyển vốn lưu động càng dài thì tốc độ luân chuyển của vốn lưu động càng chậm.

Phương pháp phân tích: sử dụng phương pháp so sánh và phương pháp phân tích nhân tố (Tương tự phương pháp phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn).

- So sánh các chỉ tiêu giữa kỳ phân tích với kỳ gốc, giữa các chỉ tiêu của doanh nghiệp với các chỉ tiêu trung bình ngành. Căn cứ vào độ lớn của chỉ tiêu, kết quả so sánh đưa ra các đánh giá cụ thể về tốc độ luân chuyển vốn thanh toán, tính số vốn tiết kiệm hay lãng phí khi tốc độ luân chuyển vốn thanh toán thay đổi.

Vốn lưu động tiết kiệm hay lãng phí được xác định như sau:

$$VLĐ(-,+) = d_1 * \Delta K_{LĐ}$$

d/ Phân tích tốc độ luân chuyển các khoản phải thu (Vốn thanh toán)

Các khoản phải thu là phần vốn của doanh nghiệp đang tạm thời bị các bên có liên quan chiếm dụng trong khâu thanh toán nhằm thực hiện được mục tiêu mua và bán hàng hoá của mỗi bên nhưng chưa phải đối ứng ngay bằng tiền. Loại vốn này thường chiếm tỷ trong hông nhỏ trong tổng vốn kinh doanh của doanh nghiệp nên sự thay đổi của vốn thanh toán cũng ảnh hưởng không nhỏ tới hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp. Phân tích tốc độ luân chuyển các khoản phải thu để cung cấp thông tin cho các nhà quản trị doanh nghiệp đánh giá được tốc độ luân chuyển các khoản phải thu

của doanh nghiệp là nhanh hay chậm, từ đó có các giải pháp điều chỉnh chính sách tín dụng và quản trị nợ phù hợp với từng đối tượng nợ.

Khi phân tích tốc độ luân chuyển các khoản phải thu, sử dụng chỉ tiêu sau:

(1) Số vòng quay các khoản phải thu

$$\text{Số vòng quay các khoản phải thu (SVpt) (Hệ số thu hồi nợ)} = \frac{\text{Doanh thu thuần (DT bán chịu)(DT)}}{\text{CKPT thu ngắn hạn bình quân } (V_{PT})}$$

Trong đó:

$$\text{CK phải thu bình quân} = \frac{\text{CK phải thu đầu kỳ} + \text{CK phải thu cuối kỳ}}{2}$$

(2) Kỳ thu tiền trung bình (Kỳ luân chuyển các khoản phải thu)

$$\text{Kỳ thu tiền trung bình (Kpt)} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{\text{SVpt}}$$

$$\text{Kỳ thu tiền trung bình (Kpt)} = \frac{V_{PT}}{DT} * \text{Số ngày trong kỳ}$$

Số vòng quay các khoản phải thu giảm, kỳ thu tiền trung bình tăng dẫn đến thời gian vốn bị chiếm dụng tăng tức là tốc độ luân chuyển vốn trong thanh toán giảm thì nguy cơ rủi ro tài chính của doanh nghiệp.

Tốc độ luân chuyển các khoản phải thu thay đổi có thể do nhiều nguyên nhân:

- Do doanh nghiệp mở rộng bán hàng, nới rộng chính sách tín dụng thương mại cho khách hàng (Mức tín dụng tăng, thời gian cho hưởng tín dụng dài) để tăng khả năng cạnh tranh với các đối thủ cạnh tranh, để giữ khách hàng lớn hoặc bị buộc phải kéo dài thời hạn thanh toán do khách hàng lớn có khả năng áp đặt.

- Do tình trạng của nền kinh tế thuận lợi, các doanh nghiệp có xu hướng chấp nhận kéo dài thời hạn thanh toán cho khách hàng.

- Do công tác quản trị các khoản phải thu của doanh nghiệp yếu kém, nợ cũ chưa thu được đã xuất hiện nợ mới, tồn tại nợ quá hạn, nợ xấu. Đây là

biểu hiện yếu kém của công tác quản trị nợ phải thu, doanh nghiệp cần nhanh chóng có biện pháp khắc phục.

- ...

Phương pháp phân tích: sử dụng phương pháp so sánh và phương pháp phân tích nhân tố (Tương tự phương pháp phân tích tốc độ luân chuyển vốn lưu động).

- So sánh các chỉ tiêu giữa kỳ phân tích với kỳ gốc, giữa các chỉ tiêu của doanh nghiệp với các chỉ tiêu trung bình ngành. Căn cứ vào độ lớn của chỉ tiêu, kết quả so sánh đưa ra các đánh giá cụ thể về tốc độ luân chuyển vốn thanh toán, tính số vốn tiết kiệm hay lãng phí khi tốc độ luân chuyển vốn thanh toán thay đổi.

Vốn thanh toán tiết kiệm hay lãng phí được xác định như sau:

$PT(-,+) = d_1 * \Delta Kpt$

Chú ý: Để phục vụ cho yêu cầu quản trị nợ có thể phân tích chi tiết về tốc độ luân chuyển vốn thanh toán của từng đối tượng theo các tài liệu chi tiết: như nhóm khách hàng, nhà cung cấp,...

e/ Phân tích tốc độ luân chuyển hàng tồn kho

Hàng tồn kho là vốn dự trữ hàng hoá cần thiết của mỗi doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp sản xuất và thương mại. Vốn hàng hoá thường chiếm tỉ trọng lớn trong tài sản ngắn hạn, vì vậy cần giới hạn mức dự trữ của từng loại cũng như tổng số hàng tồn kho ở mức tối ưu (cần thiết ở mức tối thiểu), mặt khác phải thường xuyên đánh giá tốc độ luân chuyển hàng tồn kho để tìm biện pháp tăng được vòng quay của chúng góp phần tăng tốc độ luân chuyển vốn của doanh nghiệp. Phân tích tốc độ luân chuyển hàng tồn kho giúp cho nhà quản lý thấy được tốc độ luân chuyển hàng tồn kho của doanh nghiệp nhanh hay chậm, tăng hay giảm. Từ đó đưa ra các giải pháp để đẩy nhanh tốc độ luân chuyển hàng tồn kho trong các kỳ tiếp theo.

Khi phân tích tốc độ luân chuyển hàng tồn kho, sử dụng các chỉ tiêu phân tích sau:

(1) Số vòng luân chuyển hàng tồn kho .

$$\text{Số vòng luân chuyển hàng tồn kho } (SV_{tk}) = \frac{\text{Giá vốn hàng bán (GV)}}{\text{Trị giá hàng tồn kho bình quân } (V_{tk})}$$

Trong đó:

$$\text{Trị giá hàng tồn kho bình quân} = \frac{\text{Hàng tồn kho đầu kỳ} + \text{Hàng tồn kho cuối kỳ}}{2}$$

Chỉ tiêu này cho biết, bình quân trong kỳ hàng tồn kho quay được mấy vòng.

(2) Kỳ luân chuyển hàng tồn kho (Số ngày 1 vòng quay)

$$\text{Kỳ luân chuyển hàng tồn kho } (K_{tk}) = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{SV_{tk}}$$

$$\text{Kỳ hạn tồn kho bình quân } (K_{tk}) = \frac{V_{tk}}{GV} * \text{Số ngày trong kỳ}$$

Chỉ tiêu này cho biết bình quân trong kỳ nghiên cứu hàng tồn kho quay một vòng hết bao nhiêu ngày. Nếu số vòng quay của hàng tồn kho giảm, kỳ hạn hàng tồn kho bình quân tăng tức là tốc độ luân chuyển hàng tồn kho chậm. Thời hạn hàng tồn kho bình quân tăng sẽ phải tăng chi phí bảo quản, chi phí tài chính nếu như hàng tồn kho được tài trợ bằng vốn vay, có nghĩa thời hạn hàng tồn kho bình quân tăng sẽ làm giảm khả năng sinh lời, tăng tổn thất tài chính cho doanh nghiệp, tức là rủi ro tài chính tăng và ngược lại. Chủ thể quản lý cần phải tìm hiểu nguyên nhân làm cho tốc độ luân chuyển hàng tồn kho chậm để từ đó đề xuất giải pháp quản lý kịp thời nhằm đẩy nhanh tốc độ luân chuyển hàng tồn kho trong các kỳ tiếp theo.

Phương pháp phân tích: Để phân tích tốc độ luân chuyển hàng tồn kho ta sử dụng phương pháp so sánh và phương pháp phân tích nhân tố. Cụ thể:

- So sánh các chỉ tiêu (Số vòng quay hàng tồn kho, kỳ hạn hàng tồn kho bình quân) giữa kỳ này với kỳ trước, giữa các chỉ tiêu của doanh nghiệp với các chỉ tiêu trung bình ngành. Căn cứ vào độ lớn của chỉ tiêu, kết quả so sánh đưa ra các đánh giá cụ thể về tốc độ luân chuyển hàng tồn kho, tính số vốn hàng hoá tiết kiệm hoặc lãng phí do tốc độ luận chuyển vốn hàng hoá thay đổi.

Trình tự phân tích tốc độ luân chuyển hàng tồn kho tương tự như trình tự phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn.

Vốn dự trữ tiết kiệm hay lãng phí được xác định như sau:

$Gtk(\pm) = gv1 \times \Delta K_{tk}$

Trong đó; $gv_1 = GV_1$ /Tổng số ngày trong kỳ; gv_1 là trị giá hàng tồn kho luân chuyển bình quân mỗi ngày trong kỳ phân tích.

- Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố và phân tích tính chất ảnh hưởng của từng nhân tố, cần nắm vững đặc điểm của từng loại hàng tồn kho gắn với vai trò của nó trong từng giai đoạn hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp để có nhận định thích hợp.

Để phục vụ cho công tác quản trị tại doanh nghiệp thì có thể phân tích chi tiết tốc độ luân chuyển của từng loại hàng tồn kho như: vật liệu, hàng hoá, thành phẩm khi có tài liệu thích hợp..

f/ Phân tích hiệu suất sử dụng vốn cố định

Phân tích hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp nhằm đánh giá việc quản lý, sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp có hợp lý hay không, hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp là cao hay thấp. Doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng vốn cố định hiệu quả hay không, từ đó xác định trọng điểm của công tác quản lý, từ đó đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp trong kỳ.

Khi phân tích hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp, sử dụng chỉ tiêu sau:

$$\text{Hiệu suất sử dụng vốn cố định } (Hs_{CĐ}) = \frac{\text{Doanh thu thuần về BH và CCDV } (DT_T)}{\text{Vốn cố định bình quân } (V_{CĐ})}$$

Chỉ tiêu này cho biết bình quân một đồng vốn cố định tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh dịch vụ thì doanh nghiệp thu được bao nhiêu đồng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Phương pháp phân tích: Sử dụng phương pháp so sánh và phương pháp phân tích nhân tố để phân tích hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp

Trình tự phân tích hiệu suất sử dụng vốn cố định của doanh nghiệp

Bước 1: Xác định $Hs_{CĐ}$ kỳ phân tích, kỳ gốc

Bước 2: Xác định đối tượng cụ thể của phân tích

So sánh các chỉ tiêu giữa kỳ phân tích với kỳ gốc, cụ thể:

$\Delta Hs_{CĐ} = Hs_{CĐ1} - Hs_{CĐ0}$

Bước 3: Xác định mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

Sử dụng phương pháp thay thế liên hoàn để xác định mức độ ảnh hưởng từng nhân tố

- Mức độ ảnh hưởng của nhân tố số dư bình quân vốn cố định đến $Hs_{CĐ}$

$$\Delta Hs_{CĐ(Scđ)} = \frac{DT_{T0}}{V_{CĐ1}} - Hs_{CĐ0}$$

- Mức độ ảnh hưởng của nhân tố doanh thu từ hoạt động kinh doanh dịch vụ đến $Hs_{CĐ}$

$$\Delta Hs_{CĐ(DTkd)} = Hs_{CĐ1} - \frac{DT_{T0}}{V_{CĐ1}}$$

Tổng hợp mức độ ảnh hưởng của các nhân tố

$$\Delta Hs_{CĐ(Scđ)} + \Delta Hs_{CĐ\ (DTkd)} = \Delta Hs_{CĐ}$$

Bước 4: Phân tích thực chất ảnh hưởng của từng nhân tố:

Sử dụng phương pháp phân tích tính chất nhân tố để phân tích thực chất ảnh hưởng của từng nhân tố vốn cố định bình quân và doanh thu từ hoạt động kinh doanh, dịch vụ đến hiệu suất sử dụng vốn cố định theo các khía cạnh như: Chiều hướng tác động, nguyên nhân ảnh hưởng, cách đánh giá và biện pháp quản lý.

3.2.3.3. Phân tích khả năng sinh lợi từ vốn của DN

Khả năng sinh lợi từ vốn của doanh nghiệp là khả năng tạo ra lợi nhuận từ vốn của doanh nghiệp. Thông qua phân tích khả năng sinh lợi từ vốn của doanh nghiệp có thể giúp cho các đối tượng quan tâm thấy được khả năng sinh lợi từ vốn của doanh nghiệp là tăng hay giảm, cao hay thấp, là do đâu để từ đó đề xuất các giải pháp cho các quản lý ra quyết định.

Khả năng sinh lợi từ vốn của doanh nghiệp được phân tích theo 2 nội dung:

- Phân tích khả năng sinh lợi vốn kinh doanh.

- Phân tích khả năng sinh lợi vốn chủ sở hữu.

- Phân tích các chỉ tiêu sinh lợi của công ty cổ phần

a/Phân tích khả năng sinh lợi vốn kinh doanh

Khả năng sinh lợi của vốn kinh doanh phản ánh hiệu quả của việc quản lý, khai thác, sử dụng tài sản hình thành sau đầu tư. Thông qua khả năng sinh lời của vốn kinh doanh cho biết năng lực tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động trong bộ máy quản lý của doanh nghiệp trong từng thời kỳ nhất định.

Khả năng sinh lợi của vốn kinh doanh được phản ánh thông qua 2 chỉ tiêu: Hệ số sinh lợi cơ bản của vốn kinh doanh (BEP) và hệ số sinh lợi ròng của vốn kinh doanh (ROA).

- Hệ số sinh lợi cơ bản của vốn kinh doanh (BEP):

Hệ số sinh lợi cơ bản (kinh tế) của vốn kinh doanh cho biết bình quân mỗi đồng vốn kinh doanh tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh trong kỳ tạo ra bao nhiêu đồng lợi nhuận khi không tính đến ảnh hưởng của nguồn gốc vốn kinh doanh và thuế TNDN; nói cách khác chỉ tiêu này phản ánh khả năng sinh lợi của vốn kinh doanh khi không tính đến nguồn gốc hình thành của vốn kinh doanh và thuế TNDN.

$$\text{Hệ số sinh lợi cơ bản của vốn kinh doanh (BEP)} = \frac{\text{LN trước thuế và lãi vay (EBIT)}}{\text{Vốn kinh doanh bình quân}} \quad (1)$$

$$\text{BEP} = \frac{\text{EBIT}}{\text{Tổng doanh thu và thu nhập}} \times \frac{\text{Tổng doanh thu và thu nhập}}{\text{Vốn kinh doanh bình quân}}$$

$$\text{BEP} = \text{Hệ số sinh lợi hoạt động trước lãi vay và thuế} \times \text{Hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh}$$

$$\text{BEP} = \text{Hskd} \times \text{Hệ số sinh lợi hoạt động trước thuế và lãi vay} \quad (2)$$

$$\text{BEP} = \text{Hđ} \times SV_{NH} \times \text{Hệ số sinh lợi hoạt động trước thuế và lãi vay} \quad (3)$$

(Hđ là hệ số đầu tư ngắn hạn; SV_{NH} là số vòng luân chuyển TSNH)

- Hệ số sinh lợi ròng của vốn kinh doanh (Tài sản) (ROA):

Hệ số sinh lợi ròng vốn kinh doanh cho biết bình quân mỗi đồng vốn kinh doanh sau mỗi thời kỳ nhất định tạo ra được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế. Nếu chỉ tiêu này càng lớn chứng tỏ khả năng sinh lợi ròng của vốn kinh doanh càng cao, qua đó đánh giá được trình độ tổ chức quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có hiệu quả.

$$\text{Hệ số sinh lợi ròng của vốn kinh doanh (ROA) (1)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

$$\text{ROA} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng DT và thu nhập}} \times \frac{\text{Tổng DT và thu nhập}}{\text{Tổng tài sản bình quân}}$$

$$\text{ROA} = Hs_{KD} \times \text{ROS} \quad (2)$$

$$\text{ROA} = Hđ \times SV_{NH} \times \text{ROS} \quad (3)$$

Khả năng sinh lợi ròng của vốn kinh doanh phụ thuộc vào hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh (Hệ số đầu tư ngắn hạn và số vòng luân chuyển vốn ngắn hạn và khả năng sinh lời hoạt động). Thực tế hai nhân tố này luôn tồn tại bên nhau như hai mặt đối lập trong mỗi doanh nghiệp. Nếu doanh nghiệp nào đó có hiệu suất sử dụng vốn cao thì thường có hệ số sinh lời hoạt động thấp và ngược lại, nếu hiệu suất sử dụng vốn thấp thì hệ số sinh lời hoạt động thường cao để cùng tới một kết cục là khả năng sinh lời kinh tế luôn dao động xung quanh hệ số sinh lời bình quân của thị trường. Tình hình đó chịu sự tác động bởi đặc điểm ngành nghề kinh doanh và quy luật bình quân hóa lợi nhuận trong nền kinh tế thị trường.

Phương pháp phân tích: sử dụng phương pháp so sánh để xác định chênh lệch của chỉ tiêu, sử dụng phương pháp thay thế liên hoàn và phương pháp phân tích tính chất ảnh hưởng các nhân tố để làm rõ sự tác động của các nhân tố tác động đến khả năng sinh lời của vốn kinh doanh.

b/ Phân tích khả năng sinh lợi vốn chủ sở hữu.

Khả năng sinh lợi của vốn chủ sở hữu phản ánh một cách tổng hợp việc thực thi các chính sách tài chính và chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp trong mỗi thời kỳ. Đây là chỉ tiêu được các chủ sở hữu và các nhà đầu tư quan

tâm. Khả năng sinh lợi của vốn chủ được đánh giá thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng sinh lợi của vốn chủ sở hữu (ROE) và các chỉ tiêu sinh lợi đặc thù của công ty cổ phần như hệ số sinh lợi cổ phiếu thường (EPS),...

Các chỉ tiêu xác định như sau:

$$\text{Hệ số lợi vốn chủ sở hữu (ROE) (1)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Vốn chủ sở hữu bình quân}}$$

$ROE = H_{TS/Vc} x\ ROA$ (2)

$ROE = H_{TS/Vc} x\ Hskd\ x\ ROS$ (3)

Trong đó:

$H_{TS/Vc}$ là hệ số tài sản trên vốn chủ;

Hs_{KD} là hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh

ROS là hệ số sinh lợi hoạt động;

Chỉ tiêu này cho biết bình quân mỗi đồng vốn chủ sở hữu sử dụng trong kỳ tạo ra được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế. Nếu hệ số sinh lợi vốn chủ sở hữu càng lớn thì doanh nghiệp càng có khả năng huy động thêm vốn ở thị trường tài chính để tài trợ cho hoạt động kinh doanh và ngược lại. Tuy nhiên, không phải lúc nào khả năng sinh lợi trên vốn chủ cao cũng thuận lợi, bởi vì có thể do tỷ trọng vốn chủ sở hữu nhỏ trong tổng quy mô vốn huy động nên doanh nghiệp đang tận dụng ưu thế của đòn bẩy tài chính để khuếch đại hệ số khả năng sinh lời của vốn chủ và khi đó mạo hiểm tài chính cũng cao, nếu doanh nghiệp bị lỗ trong kinh doanh thì sự suy giảm của quy mô vốn chủ sở hữu sẽ xảy ra với tốc độ lớn.

Như vậy, để tăng khả năng sinh lợi của vốn chủ sở hữu cần có chính sách huy động vốn hợp lý; có chính sách đầu tư phù hợp, có hiệu quả và phù hợp với lĩnh vực ngành nghề kinh doanh và các điều kiện cụ thể khác của doanh nghiệp cũng như của môi trường kinh doanh. Cần nâng cao hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh (đẩy nhanh tốc độ luân chuyển vốn lưu động; tốc độ luân chuyển các khoản phải thu, tốc độ luân chuyển hàng tồn kho, chính sách đầu tư hợp lý...) và tăng hệ số sinh lợi ròng bằng cách sử dụng tiết kiệm các khoản chi phí hoạt động một cách tốt nhất.

c/ Các chỉ tiêu sinh lợi tài chính của công ty cổ phần:

Đối với các công ty cổ phần, vốn của các chủ sở hữu gồm vốn của các cổ đông ưu đãi và vốn cổ phần thường của các cổ đông thường nên lợi

nhuận sau thuế cần phải được phân phối cho các cổ đông cũng giống như lãi vay trả chi các chủ nợ, lương trả cho người lao động....khi doanh nghiệp đã hoàn tất công việc bán hàng và có thu nhập. Thu nhập của tất cả các cổ đông gọi là hệ số thu nhập vốn cổ phần cho biết lợi ích gia tăng dành cho các chủ sở hữu đã hùn vốn vào doanh nghiệp sau mỗi thời kỳ kinh doanh cũng chính là ROE. Tuy nhiên, các cổ đông của các công ty cổ phần phức tạp, thường biến động do sự chuyển đổi cổ phiếu phổ thông tự do trên thị trường, việc mua vào, bán ra cổ phiếu của chính các công ty cổ phần và còn có các cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi. Cổ phiếu ưu đãi có một số đặc tính khác với các cổ phiếu thường. Cụ thể:

+ Về đặc quyền: Được quyền ưu tiên về cổ tức và thanh toán khi thanh lí công ty. Chủ sở hữu cổ phiếu ưu đãi được hưởng một khoản cổ tức cố định, được xác định trước không phụ thuộc vào kết quả hoạt động của công ty. Mặt khác, cổ đông ưu đãi được nhận cổ tức trước cổ đông thường. Ngoài ra, khi công ty bị giải thể hay thanh lí thì cổ đông ưu đãi được ưu tiên thanh toán giá trị cổ phiếu của họ trước các cổ đông thường. Khi công ty gặp khó khăn trong kinh doanh, thì có thể hoãn trả cổ tức cho cổ đông ưu đãi nhưng số cổ tức đó được tích luỹ lại và chuyển sang kỳ tiếp theo. Những lợi thế này khiến cổ phiếuưu đãi có tính chất như vốn vay của doanh nghiệp khi huy động.

+ Những bất lợi: Cổ đông ưu đãi thường không có quyền bỏ phiếu bầu hội đồng quản trị quyết định các vấn đề quan trọng trong quản lý công ty. Cổ phiếu ưu đãi là chứng chỉ vốn, xác nhận quyền sở hữu một phần công ty cổ phần của cổ đông ưu đãi nhưng quyền hạn của cổ đông ưu đãi không lớn bằng cổ đông thường khi tham gia chia sẻ quyền lực ở công ty cổ phần và phân chia lợi ích từ lợi nhuận gia tăng, nó chỉ nhận cổ tức theo tỷ lệ lãi cố định.

- Đối với công ty: chi phí vốn mà công ty trả cho cổ đông ưu đãi lấy từ lợi nhuận sau thuế nên không tận dụng được lá chắn thuế như chi phí huy động nguồn vốn nợ, khi công ty không có lãi trong kinh doanh thì được hoãn trả cổ tức sang các kỳ có lãi tiếp theo. Công ty được sở hữu vốn làm tăng khả năng tự tài trợ, tăng tín nhiệm với các chủ nợ...tính chất này của cổ phiếu ưu đãi lại mang đặc trưng của vốn chủ sở hữu. Do tính chất lưỡng tính của cổ phiếu ưu đãi so với cổ phiếu thường và vốn vay nên việc sử dụng cổ phiếu ưu đãi sẽ là hợp lý trong bối cảnh nếu như việc sử dụng trái phiếu và cổ phiếu thường đều bất lợi với công ty.

Đối với các cổ đông thường và các nhà đầu tư tiềm năng thông tin phân tích về giá trị cổ phiếu và khả năng sinh lời của cổ phiếu là một trong những thông tin quan trọng nhất cho các quyết định đầu tư.

Khả năng sinh lợi của cổ phiếu có thể xác định thông qua các chỉ tiêu

+ *Hệ số sinh lợi cổ phiếu thường* (Thu nhập của cổ phiếu thường – Earing per share – EPS)

$$\text{Hệ số sinh lợi cổ phiếu thường (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế (NP)} - \text{Lợi nhuận trả CP ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu thường đang lưu hành}}$$

Trong đó:

Lợi nhuận trả cổ phiếu ưu đãi = Số lượng cổ phiếu ưu đãi đang lưu hành x Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

Chỉ tiêu này đo lường năng lực trả lãi của doanh nghiệp cho các cổ đông thường là cơ sở để xác định giá trị tăng thêm của vốn cổ phần thường. Các nhà đầu tư so sánh hệ số sinh lãi của cổ phần thường với các lĩnh vực đầu tư khác để có quyết định đầu tư tăng thêm hay rút vốn đầu tư vào doanh nghiệp. Chỉ số này càng cao thì càng được đánh giá tốt vì khi đó khoản thu nhập trên mỗi cổ phiếu sẽ cao hơn. Trong việc tính toán EPS, sẽ chính xác hơn nếu sử dụng lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ để tính toán vì lượng cổ phiếu thường xuyên thay đổi theo thời gian. Tuy nhiên, thực tế người ta thường hay đơn giản hoá việc tính toán bằng cách sử dụng số cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm cuối kỳ.

+ *Hệ số giá trên thu nhập của cổ phiếu* (P/E)

$$\text{P/E} = \frac{\text{Giá thị trường của mỗi cổ phiếu (Market Price)}}{\text{Thu nhập của mỗi cổ phiếu (EPS)}}$$

Trong đó: giá thị trường P của cổ phiếu là giá mà tại đó cổ phiếu đang được mua bán ở thời điểm hiện tại; thu nhập của mỗi cổ phiếu EPS là phần lợi nhuận ròng sau thuế mà công ty dành cho các cổ đông thường trong năm tài chính gần nhất.

- Hệ số P/E đo lường mối quan hệ giữa giá thị trường của mỗi cổ phiếu (market price) và thu nhập của mỗi cổ phiếu (EPS). Hệ số P/E cho biết nhà đầu tư phải bỏ ra bao nhiêu đồng vốn để có được 1 đồng thu nhập từ cổ phiếu đầu tư. Nếu P/E cao điều đó có nghĩa là nhà đầu tư dự kiến công ty đạt tốc độ tăng trưởng cao trong tương lai. Thông thường cổ phiếu được đánh giá tốt khi tỷ lệ P/E nằm trong khoảng giá trị 10 lần. Nếu quá cao thì rủi ro sẽ lớn với nhà đầu tư. Nếu quá thấp thì không hấp dẫn các nhà đầu tư.

+ Cổ tức trên thu nhập của mỗi cổ phiếu thường (D/E)

$$D/E = \frac{\text{Cổ tức trả mỗi cổ phiếu thường}}{\text{Thu nhập của mỗi cổ phiếu thường}}$$

Hệ số này đo lường quan hệ của cổ tức công bố chi trả cho cổ phiếu thường của công ty so với khả năng sinh lãi của nó. Hệ số này càng cao thì tỷ lệ lợi nhuận giữ lại tái đầu tư sẽ càng thấp hoặc ngược lại. Biên độ dao động của chỉ tiêu này nằm trong khoảng $(0 \leq D/E \leq 1)$. Tỷ lệ chi trả cổ tức là một chính sách tài chính quan trọng của doanh nghiệp phản ánh thái độ, quan điểm, hành động của cả các nhà quản trị tài chính doanh nghiệp, cổ đông hiện tại của doanh nghiệp và các nhà đầu tư tiềm năng.

+ Hệ số cổ tức trên thị giá của mỗi cổ phiếu thường (D/P)

$$D/P = \frac{\text{Cổ tức mỗi cổ phiếu thường}}{\text{Giá thị trường mỗi cổ phiếu thường}}$$

Hệ số này phản ánh mức lợi tức mong đợi của nhà đầu tư vào chính sách chi trả cổ tức của doanh nghiệp khi mua một loại cổ phiếu tại thời điểm hiện tại. Hệ số này càng cao và tăng thì những cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu sẽ hài lòng, ngược lại các nhà đầu tư tiềm năng thì e ngại khi đầu tư vào cổ phiếu.

+ Hệ số giá trị sổ sách của cổ phiếu phổ thông (BVPS- Books Value Per Share)

$$BVPS = \frac{\text{Tổng tài sản} - \text{Tổng số nợ- Vốn cổ phần ưu đãi}}{\text{Số cổ phiếu phổ thông}}$$

Chỉ tiêu này được dùng để xác định giá trị của một cổ phiếu thường theo số liệu trên sổ sách của công ty. Mỗi một nhà đầu tư thường quan tâm đến chỉ tiêu này để so sánh với giá trị thị trường của cổ phiếu, nếu chỉ tiêu này càng thấp hơn so với giá trị thị trường thì càng hấp dẫn nhà đầu tư.

*** Phương pháp phân tích:**

- So sánh các chỉ tiêu khả năng sinh lợi từ vốn của doanh nghiệpgiữa kỳ phân tích với kỳ gốc (kỳ này với kỳ trước, giá trị của doanh nghiệp với giá trị trung bình ngành...) để đánh giá xu hướng biến động của các chỉ tiêu, hoặc so sánh với chỉ tiêu trung bình ngành.

- Sử dụng phương pháp phân tích nhân tố để phân tích ảnh hưởng của các nhân tố phản ánh các chính sách tài chính, năng lực kinh doanh, hiệu quả hoạt động đến khả năng sinh lợi của vốn chủ sở hữu (ROE), qua đó cung cấp các thông tin tư vấn cụ thể tùy theo từng chủ thể quản lý.

3.2.4. Phân tích tình hình kinh doanh của DN

Phân tích tình hình kinh doanh của doanh nghiệp giúp cho chủ thể quản lý thấy được kết quả và hiệu quả kinh doanh của toàn doanh nghiệp và của từng lĩnh vực hoạt động qua đó xác định trọng điểm của công tác quản lý.

Để đánh giá chung tình hình kinh doanh của doanh nghiệp ta sử dụng mẫu B02-DN thông qua 2 nhóm chỉ tiêu sau:

+ *Các chỉ tiêu chủ yếu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh quy mô thu nhập, chi phí, kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trong kỳ* theo tổng số và từng lĩnh vực hoạt động. Trong đó, đặc biệt quan tâm đến lợi nhuận sau thuế, lợi nhuận kế toán trước thuế và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh

$$\text{LN thuần từ hoạt động kinh doanh} = \text{DTT từ BH và CCDV} - \text{Giá vốn hàng bán} + \text{DT tài chính} - \text{Chi phí tài chính} - \text{Chi phí bán hàng} - \text{CP quản lý DN}$$

+ *Các chỉ tiêu phản ánh tình hình quản trị chi phí:*Các chỉ tiêu này cho biết cơ cấu chi phí

+ Các chỉ tiêu phản ánh hiệu quả hoạt động (khả năng sinh lời hoạt động) phản ánh khả năng tạo ra lợi nhuận từ doanh thu của doanh nghiệp

** Phân tích tình hình quản trị chi phí*

Khi phân tích đánh giá tình hình quản trị chi phí của doanh nghiệp ta sử dụng các chỉ tiêu: Hệ số chi phí; Hệ số giá vốn hàng bán, Hệ số chi phí bán hàng, Hệ số chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Hệ số chi phí: Hệ số chi phí được xác định như sau:

$$\text{Hệ số chi phí} = \frac{\text{Tổng chi phí}}{\text{Tổng doanh thu và thu nhập}}$$

Chỉ tiêu này cho biết để tạo ra 1 đồng doanh thu và thu nhập trong kỳ thì doanh nghiệp phải bỏ ra bao nhiêu đồng chi phí. Hệ số chi phí càng nhỏ chứng tỏ việc quản lý các khoản chi phí càng tốt và ngược lại.

Trong đó: Tổng chi phí = Giá vốn hàng bán + Chi phí tài chính + Chi phí bán hàng + Chi phí quản lý DN + Chi phí khác + Chi phí thuế TNDN hiện hành + Chi phí thuế TNDN hoãn lại = Tổng doanh thu và thu nhập – Lợi nhuận sau thuế.

- Hệ số giá vốn hàng bán: được xác định bằng công thức sau:

$$\text{Hệ số giá vốn hàng bán} = \frac{\text{Giá vốn hàng bán}}{\text{Doanh thu thuần từ BH và CCDV}}$$

Chỉ tiêu này cho biết để tạo ra 1 đồng doanh thu thuần từ BH và CCDV trong kỳ thì doanh nghiệp phải bỏ ra bao nhiêu đồng giá vốn hàng bán. Hệ số giá vốn hàng bán càng nhỏ chứng tỏ việc quản lý các khoản chi phí giá vốn hàng bán càng tốt và ngược lại.

- Hệ số chi phí bán hàng: Hệ số chi phí bán hàng được xác định bằng công thức sau:

$$\text{Hệ số chi phí bán hàng} = \frac{\text{Chi phí bán hàng}}{\text{Doanh thu thuần từ BH và CCDV}}$$

Chỉ tiêu này phản ánh để tạo ra 1 đồng doanh thu thuần từ BH và CCDV trong kỳ thì doanh nghiệp phải bỏ ra bao nhiêu đồng chi phí cho công tác bán hàng

Hệ số chi phí bán hàng càng nhỏ chứng tỏ doanh nghiệp tiết kiệm chi phí bán hàng và kinh doanh càng có hiệu quả và ngược lại.

- Hệ số chi phí quản lý doanh nghiệp: Chỉ tiêu này được xác định như sau:

$$\text{Hệ số chi phí quản lý doanh nghiệp} = \frac{\text{Chi phí quản lý doanh nghiệp}}{\text{Doanh thu thuần}}$$

Chỉ tiêu này cho biết: để tạo ra 1 đồng doanh thu thuần từ BH và CCDV trong kỳ thì doanh nghiệp phải chi bao nhiêu đồng chi phí quản lý.

Hệ số chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần càng nhỏ chứng tỏ hiệu quả quản lý các khoản chi phí của doanh nghiệp càng cao và ngược lại.

• *Phân tích hiệu quả hoạt động:*

Khi phân tích hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, người ta sử dụng các chỉ tiêu: Hệ số sinh lời hoạt động ròng, Hệ số sinh lời từ hoạt động kinh doanh và hệ số sinh lời từ hoạt động BH và CCDV.

- Hệ số sinh lời hoạt động ròng (ROS): Chỉ tiêu này được xác định như sau:

$$\text{Hệ số sinh lời hoạt động sau thuế} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Tổng doanh thu và thu nhập}}$$

Trong đó : Tổng doanh thu và thu nhập = Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính + Thu nhập khác

Chỉ tiêu này cho biết cứ 1 đồng thu nhập trong kỳ thì doanh nghiệp thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận sau thuế.

- Hệ số sinh lời từ hoat động kinh doanh

$$\text{Hệ số sinh lời HĐ kinh doanh} = \frac{\text{Lợi nhuận thuần từ HĐKD}}{\text{Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh}}$$

Trong đó, Lợi nhuận thuần từ HĐKD = DTT từ BH và CCDV – Giá vốn hàng bán + Doanh thu tài chính – chi phí tài chính – chi phí bán hàng – Chi phí QLDN

Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh = Doanh thu thuần từ BH và CCDV + Doanh thu tài chính

Chỉ tiêu hệ số sinh lời từ hoạt động kinh doanh cho biết cứ 1 đồng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ thì doanh nghiệp thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh.

- Hệ số sinh lời từ hoạt động BH & CCDV: Cho biết cứ 1 đồng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ thì doanh nghiệp thu được bao nhiêu đồng lợi nhuận thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ

$$\text{Hệ số sinh lời từ hoạt động BH \& CCDV} = \frac{\text{LN thuần từ hoạt động BH \&CCDV}}{\text{Doanh thu thuần từ BH \& CCDV}}$$

$$\text{LN thuần từ hoạt động BH \& CCDV} = \text{LN gộp về BH \& CCDV} - \text{Chi phí bán hàng} - \text{Chi phí QLDN}$$

Để phục vụ cho quản trị doanh nghiệp có thể tính chi tiết hệ số sinh lời cho hoạt động bán hàng (chi tiết cho từng loại sản phẩm) và cho hoạt động dịch vụ (chi tiết cho từng dịch vụ).

Hệ số sinh lời từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ phản ánh khả năng sinh lời từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp, cho biết: Cứ 1 đồng doanh thu thuần thu được có bao nhiêu đồng lợi nhuận từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ trong kỳ.

Khi phân tích kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp ta sử dụng phương pháp so sánh để so sánh các chỉ tiêu kỳ phân tích với kỳ gốc (kỳ này với kỳ trước, hoặc các kỳ trước) đánh giá theo từng lĩnh vực hoạt động để kịp thời phát hiện lĩnh vực hoạt động nào hiệu quả hoặc kém hiệu quả, khâu quản lý nào trong quy trình hoạt động kinh doanh cần điều chỉnh để tăng năng lực cạnh tranh và tìm kiếm lợi nhuận cho doanh nghiệp.

Khi phân tích đánh giá chung tình hình và kết quả kinh doanh ta lập bảng phân tích sau:

Bảng 3.7: Phân tích chung tình hình và kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ phân tích	Kỳ gốc (1); (2)	So sánh kỳ phân tích với kỳ gốc	
				Tăng giảm	Tỷ lệ (%)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
2. Các khoản giảm trừ doanh thu					
- Giảm giá hàng bán					
- Hàng bán bị trả lại					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ					
4. Giá vốn hàng bán					
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ					
6. Doanh thu hoạt động tài chính					
7. Chi phí tài chính					
Trong đó: Chi phí lãi vay					
8. Chi phí bán hàng					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp					
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh					
11. Thu nhập khác					
12. Chi phí khác					
13. Lợi nhuận khác					
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)					

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kỳ phân tích	Kỳ gốc (1); (2)	So sánh kỳ phân tích với kỳ gốc	
				Tăng giảm	Tỷ lệ (%)
17. Hệ số LNST/DT,TN					
18. Hệ số LNTT/DT,TN					
19. Hệ số LNKD/DTKD					
20. Hệ số LNBH/DTTBH					
21. Hệ số chi phí/DT,TN					
22. Hệ số GVHB/DTT					
23. Hệ số CPBH/DTT					
24. Hệ số CPQLDN /DTT					

* Các nguyên nhân ảnh hưởng đến sự biến động của tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp:

- Phụ thuộc vào quá trình sản xuất sản phẩm về số lượng, chất lượng, mẫu mã, chủng loại sản phẩm

- Phụ thuộc vào chính sách kinh doanh của doanh nghiệp

- Phụ thuộc vào quá trình tiêu thụ sản phẩm

- Phụ thuộc vào việc sử dụng chi phí của doanh nghiệp trong kỳ

- Phụ thuộc vào uy tín của doanh nghiệp trên thị trường

- Phụ thuộc vào chính sách của Nhà nước.

3.2.5. Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán của DN

Phân tích tình hình công nợ doanh nghiệp nhằm mục đích đánh giá được tình hình chiếm dụng vốn (bị và đi chiếm dụng), mức độ vốn bị chiếm dụng và đi chiếm dụng từ đó đánh giá công tác quản trị nợ, nắm được việc chấp hành kỷ luật thanh toán đánh giá được sức mạnh tài chính hiện tại, tương lai cũng như dự đoán được tiềm lực trong thanh toán và an ninh tài chính của doanh nghiệp.

Thực tế cho thấy, một doanh nghiệp có hoạt động tài chính tốt và lành mạnh, sẽ không phát sinh tình trạng dây dưa nợ nần, khả năng thanh toán dồi dào. Ngược lại, khi một doanh nghiệp phát sinh tình trạng nợ nần dây

đưa, kéo dài thì chắc chắn, chất lượng hoạt động tài chính của doanh nghiệp không cao (trong đó có quản lý nợ), thực trạng tài chính không mấy sáng sủa, khả năng thanh toán thấp. Vì thế, có thể nói, qua phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán của doanh nghiệp, các nhà quản lý có thể đánh giá được chất lượng và hiệu quả hoạt động tài chính. Đó cũng chính là mục đích của phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán.

3.2.5.1. Phân tích tình hình công nợ.

Tình hình công nợ của doanh nghiệp thể hiện qua việc thu hồi các khoản nợ phải thu và việc chi trả các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Về mặt tổng thể, khi phân tích tình hình công nợ, các nhà phân tích phải lựa chọn, tính toán và so sánh các chỉ tiêu sau đây và dựa vào sự biến động của các chỉ tiêu để nhận xét:

Có 2 nhóm chỉ tiêu phản ánh tình hình công nợ của doanh nghiệp bao gồm:

+ Các chỉ tiêu phản ánh quy mô công nợ: bao gồm các chỉ tiêu phản ánh "Các khoản phải thu" và "các khoản phải trả" trên bảng cân đối kế toán.

Trong đó: Các khoản phải thu (*) = Các khoản phải thu ngắn hạn + Các khoản phải thu dài hạn

Các khoản phải thu ngắn hạn = III.A phần TS – Phải thu về cho vay ngắn hạn

Các khoản phải thu dài hạn = I.B phần TS – Phải thu về cho vay dài hạn

Chỉ tiêu"*Các khoản phải thu*" cho biết quy mô vốn bị chiếm dụng của DN trong kỳ

Các khoản phải trả = Các khoản phải trả ngắn hạn + Các khoản phải trả dài hạn

Các khoản phải trả ngắn hạn = Nợ ngắn hạn – Vay ngắn hạn

Các khoản phải trả dài hạn = Nợ dài hạn – Vay dài hạn

Chỉ tiêu *"Các khoản phải trả"* cho biết quy mô vốn đi chiếm dụng của DN trong kỳ.

+ Nhóm chỉ tiêu phản ánh cơ cấu công nợ và trình độ quản lý nợ, gồm có: Hệ số các khoản phải thu, Hệ số các khoản phải trả, hệ số thu hồi nợ, kỳ thu hồi nợ bình quân, hệ số hoàn trả nợ, kỳ trả nợ bình quân.

- Hệ số các khoản phải thu:

$$\text{Hệ số các khoản phải thu} = \frac{\text{Các khoản phải thu}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chỉ tiêu này thể hiện mức độ bị chiếm dụng vốn của doanh nghiệp. Trong tổng tài sản của doanh nghiệp có bao nhiêu phần vốn bị chiếm dụng.

- Hệ số các khoản phải trả:

$$\text{Hệ số các khoản phải trả} = \frac{\text{Các khoản phải trả}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chỉ tiêu này phản ánh mức độ đi chiếm dụng vốn của doanh nghiệp và cho biết trong tổng tài sản của doanh nghiệp có bao nhiêu phần được tài trợ bằng nguồn vốn đi chiếm dụng.

- Vòng quay các khoản phải thu khách hàng (vòng): Vòng quay các khoản phải thu khách hàng được tính theo công thức:

$$\text{Vòng quay các khoản phải thu khách hàng} = \frac{\text{Tổng số tiền hàng bán chịu}}{\text{Các khoản phải thu KH BQ}}$$

Nếu vòng quay của các khoản phải thu khách hangf lớn, chứng tỏ doanh nghiệp thu hồi tiền hàng kịp thời, ít bị chiếm dụng vốn. Tuy nhiên, vòng quay các khoản phải thu khách hàng nếu quá cao sẽ không tốt vì có thể ảnh hưởng đến khối lượng hàng tiêu thụ do phương thức thanh toán quá chặt chẽ (chủ yếu là thanh toán ngay trong thời gian ngắn).

- Kỳ thu tiền trung bình: là chỉ tiêu phản ánh thời gian bình quân thu các khoản phải thu khách hàng. Chỉ tiêu này được tính như sau:

$$\text{Kỳ thu tiền trung bình} = \frac{\text{Số ngày trong kỳ}}{\text{Vòng quay các khoản phải thu khách hàng}}$$

Thời gian của kì phân tích thường lấy: 1 năm là 360 ngày, 1 quý là 90 ngày, 1 tháng là 30 ngày.

Thời gian thu tiền càng ngắn, chứng tỏ tốc độ thu hồi tiền hàng càng nhanh, doanh nghiệp ít bị chiếm dụng vốn. Ngược lại, thời gian thu tiền càng dài, chứng tỏ tốc độ thu hồi tiền hàng càng chậm, số vốn doanh nghiệp bị chiếm dụng nhiều. Tuy nhiên, thời gian thu tiền ngắn quá sẽ gây khó khăn cho người mua, không khuyến khích người mua nên sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ sản phẩm và khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp trên thị trường.

Khi phân tích, cần tính toán và so sánh với thời gian bán chịu quy định cho khách hàng. Nếu thời gian thu tiền lớn hơn thời gian bán chịu qui định cho khách hàng thì việc thu hồi các khoản phải thu là chậm; ngược lại, số ngày qui định bán chịu cho khách hàng lớn hơn thời gian thu hồi tiền hàng bán ra, chứng tỏ việc thu hồi nợ sớm hơn so với kế hoạch về thời gian.

- Vòng quay các khoản phải trả người bán: là chỉ tiêu phản ánh trong kỳ kinh doanh, doanh nghiệp trả được bao nhiêu lần các khoản phải trả người bán, có thể xem xét riêng từng đối tượng như: mua chịu về vật tư, hàng hóa, tài sản, dịch vụ của các đối tượng bên ngoài doanh nghiệp, theo công thức sau:

$$\text{Vòng quay các khoản phải trả người bán} = \frac{\text{Tổng số tiền chậm trả}}{\text{Các khoản phải trả người bán BQ}}$$

Nếu vòng quay của các khoản phải trả người bán lớn, chứng tỏ doanh nghiệp thanh toán tiền hàng kịp thời, ít đi chiếm dụng vốn nên tạo ra uy tín cao đối với người cung cấp. Tuy nhiên, vòng quay các khoản phải trả người bán nếu quá cao có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ của doanh nghiệp, bởi vì khi đó mức độ chiếm dụng vốn của DN ít, nên DN phải ứng thêm vốn cho hoạt động kinh doanh hoặc doanh nghiệp phải huy động mọi nguồn vốn để trả nợ (kể cả vay, bán rẻ hàng hoá, dịch vụ...).

- Kỳ trả nợ bình quân: Kỳ trả nợ bình quân là chỉ tiêu phản ánh thời gian bình quân mà doanh nghiệp thanh toán tiền cho chủ nợ trong kỳ. Chỉ tiêu này được tính như sau:

$$\text{Kỳ trả nợ bình quân} = \frac{\text{Thời gian của kỳ phân tích}}{\text{Vòng quay các khoản phải trả ngắn hạn}}$$

Thời gian thanh toán bình quân càng ngắn, chứng tỏ tốc độ thanh toán tiền càng nhanh, doanh nghiệp ít đi chiếm dụng vốn. Ngược lại, thời gian thanh toán tiền càng dài, tốc độ thanh toán tiền càng chậm, số vốn doanh nghiệp đi chiếm dụng nhiều.

Khi phân tích, cần tính toán và so sánh với thời gian mua chịu được người bán quy định cho doanh nghiệp. Nếu thời gian thanh toán tiền lớn hơn thời gian chậm trả được qui định thì việc thanh toán tiền là chậm trễ và ngược lại, số ngày qui định mua chịu lớn hơn thời gian thanh toán tiền, chứng tỏ việc thanh toán nợ sớm hơn so với kế hoạch về thời gian.

3.2.5.2. Phân tích khả năng thanh toán của doanh nghiệp

Khả năng thanh toán là khả năng sử dụng các nguồn lực của doanh nghiệp để ứng phó đối với các khoản nợ của doanh nghiệp theo thời hạn phù hợp. Thông qua phân tích khả năng thanh toán có thể đánh giá thực trạng khả năng thanh toán các khoản nợ của doanh nghiệp, từ đó có thể đánh giá tình hình tài chính của doanh nghiệp, thấy được tiềm năng cũng như nguy cơ trong quá trình thanh toán những khoản nợ của doanh nghiệp để từ đó có những biện pháp xử lý kịp thời.

Khi phân tích khả năng thanh toán của doanh nghiệp các nhà phân tích sử dụng các chỉ tiêu sau:

- Hệ số khả năng thanh toán tổng quát (hiện hành)

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán tổng quát (hiện hành)} = \frac{\text{Tổng tài sản}}{\text{Nợ phải trả}}$$

Chỉ tiêu này cho biết doanh nghiệp có khả năng thanh toán được bao nhiêu lần nợ phải trả bằng tổng tài sản. Chỉ tiêu này thông thường lớn hơn 1, nó thay đổi phụ thuộc vào chính sách huy động vốn của DN

- Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (hiện thời)

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Chỉ tiêu này cho biết doanh nghiệp có khả năng thanh toán được bao nhiêu lần nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn. Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn sẽ xảy ra 1 trong 3 trường hợp: Nhỏ hơn 1; Bằng 1 và lớn hơn 1. Nếu hệ số này nhỏ hơn 1 chứng tỏ doanh nghiệp đang trong tình trạng mạo hiểm về tài chính, vì mất cân bằng tài chính, rủi ro xu hướng tăng và ngược lại

- Hệ số khả năng thanh toán nhanh các khoản nợ ngắn hạn.

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nhanh các khoản nợ ngắn hạn} = \frac{\text{Tiền và tương đương tiền}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Chỉ tiêu này cho biết khả năng ứng phó nhanh đối với các khoản nợ ngắn hạn của doanh nghiệp bằng các khoản tiền và tương đương tiền.

- Hệ số khả năng thanh toán ngay.

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán ngay} = \frac{\text{Tiền và tương đương tiền}}{\text{Nợ quá hạn, đến hạn}}$$

Chỉ tiêu này cho biết doanh nghiệp có khả năng thanh toán ngay được bao nhiêu lần nợ quá hạn, đến hạn bằng các khoản tiền và tương đương tiền hiện có, đồng thời chỉ tiêu này thể hiện việc chấp hành kỷ luật thanh toán của doanh nghiệp với chủ nợ. Nếu chỉ tiêu càng nhỏ (càng xa 1) và xu hướng giảm thì nguy cơ rủi ro càng cao.

- Hệ số khả năng thanh toán lãi vay

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán lãi vay} = \frac{\text{LN trước lãi vay và thuế (EBIT)}}{\text{Lãi vay phải trả}}$$

Chỉ tiêu này cho biết doanh nghiệp có khả năng thanh toán được bao nhiêu lần tổng lãi vay phải trả trong kỳ từ lợi nhuận trước lãi vay và thuế. Chỉ tiêu này càng lớn thì chứng tỏ hoạt động kinh doanh có khả năng sinh lời cao và đó là cơ sở đảm bảo cho tình hình tài chính của doanh nghiệp lành mạnh. Ngược lại chỉ tiêu này càng gần 1 thì hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp càng kém hiệu quả. Còn khi chỉ tiêu này mà nhỏ hơn 1 thì cho thấy hoạt động kinh doanh đang bị lỗ, thu nhập trong kỳ không đủ bù đắp chi phí.

- Hệ số khả năng chi trả thực tế nợ ngắn hạn (Hệ số khả năng chi trả bằng tiền)

$$\text{Hệ số khả năng chi trả thực tế nợ ngắn hạn} = \frac{\text{Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD}}{\text{Nợ ngắn hạn bình quân}}$$

Chỉ tiêu này cho biết dòng tiền thuần tạo ra trong kỳ từ hoạt động kinh doanh có thể đảm bảo hoàn trả được bao nhiêu lần nợ ngắn hạn trong kỳ. Nếu trong mỗi kỳ kinh doanh đều tạo ra dòng tiền lưu chuyển thuần dương sẽ gia tăng dự trữ tiền cho kỳ sau, và lượng tiền này càng lớn thì doanh nghiệp càng có tiềm lực tài chính mạnh, ổn định để thanh toán nợ ngắn hạn cho các chủ nợ. Còn khi lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm

thì sẽ gây khó khăn trong ứng phó với nhu cầu thanh toán ngắn hạn của doanh nghiệp, hơn nữa dòng tiền nội sinh này mất cân đối sẽ khiến doanh nghiệp phải tìm đến các dòng tiền dài hạn để ứng phó nhu cầu thanh toán ngắn hạn, đó là dấu hiệu không tốt về thanh toán nợ cũng như quản trị dòng tiền.

Và dựa vào các chỉ tiêu phân tích ta lập bảng phân tích khả năng thanh toán

Bảng 3.8: Bảng phân tích khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	Kỳ gốc 1	Kỳ gốc 2	...	Kỳ phân tích	Kỳ phân tích so với kỳ gốc 1		Kỳ phân tích so với kỳ gốc 2		...
					±	%	±	%	
A	B	C		D	E	G	H	I	
1. Hệ số khả năng thanh toán TQ 2. Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn 3. Hệ số khả năng thanh toán nhanh các khoản nợ ngắn hạn 4. Hệ số khả năng thanh toán ngay 5. Hệ số khả năng thanh toán lãi vay 6. Hệ số khả năng chi trả thực tế nợ ngắn hạn.									

3.2.6. Phân tích tình hình lưu chuyển tiền tệ của DN

3.2.6.1. Phân tích mức độ và khả năng tạo tiền của DN

Phân tích đánh giá mức độ và khả năng tạo tiền nhằm đánh giá khả năng tạo tiền và mức độ đóng góp của từng hoạt động trong việc tạo tiền trong kỳ giúp các chủ thể quản lý đánh giá được quy mô, cơ cấu dòng tiền và trình độ tạo tiền của đơn vị. Để phân tích, sử dụng chỉ tiêu: Dòng tiền thu vào của các hoạt động và dòng tiền thu vào trong kỳ.

Phân tích quy mô tạo ra tiền của từng hoạt động và của cả doanh nghiệp trong từng kỳ thông qua các các chỉ tiêu dòng tiền thu vào và trong kỳ trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

+ Xác định cơ cấu dòng tiền thông qua tỷ trọng dòng tiền thu vào của từng hoạt động trong tổng dòng tiền thu vào của doanh nghiệp.

$$\text{Tỷ trọng dòng tiền thu vào của từng hoạt động} = \frac{\text{Tổng tiền thu vào của từng hoạt động}}{\text{Tổng số tiền thu vào của doanh nghiệp}} \times 100\ (\%)$$

Nếu tỷ trọng dòng tiền thu từ hoạt động kinh doanh chiếm chủ yếu trong tổng dòng tiền thu vào trong kỳ của doanh nghiệp, thể hiện doanh nghiệp đã thu được nhiều tiền từ việc bán hàng, cung cấp dịch vụ, giảm vốn ứ đọng, vốn phải thu, hạn chế rủi ro... Nếu tỷ trọng dòng tiền thu từ hoạt động đầu tư chiếm chủ yếu trong tổng dòng tiền thu vào trong kỳ thì chứng tỏ doanh nghiệp đã thu hồi các khoản đầu tư về chứng khoán, thu lãi từ hoạt động đầu tư hoặc nhượng bán tài sản cố định... Khi đó, phạm vi ảnh hưởng của doanh nghiệp bị thu hẹp và năng lực sản xuất kinh doanh bị giảm sút. Mặt khác, tiền thu được chủ yếu từ hoạt động tài chính thông qua việc phát hành cổ phiếu hoặc đi vay... điều đó cho thấy trong kỳ doanh nghiệp đã sử dụng vốn từ bên ngoài nhiều hơn, chịu ảnh hưởng nhất định từ cấu trúc tâm lý các cổ đông hoặc gia tăng mức độ tác động của đòn bẩy tài chính.

+ Khả năng tạo tiền của doanh nghiệp thông qua hệ số tạo tiền (Htt)

$$\text{Hệ số tạo tiền } (H_{tt}) = \frac{\text{Dòng tiền vào trong kỳ}}{\text{Dòng tiền ra trong kỳ}}$$

3.2.6.2.. Phân tích tình hình lưu chuyển tiền thuần của DN

Phân tích tình hình lưu chuyển tiền thuần nhằm đánh giá tình hình quản trị dòng tiền của doanh nghiệp. Tình hình lưu chuyển tiền thuần được phản ánh thông qua chỉ tiêu lưu chuyển tiền thuần trong kỳ và lưu chuyển tiền thuần của từng hoạt động.

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ = Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh + Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư + Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính.

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ = Dòng tiền thu vào trong kỳ - Dòng tiền chi ra trong kỳ

Lưu chuyển tiền thuần của từng hoạt động	=	Tổng số tiền thu vào của từng hoạt động	-	Tổng số chi ra của từng hoạt động

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ xảy ra một trong ba trường hợp: Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ dương, âm và bằng 0.

Chỉ tiêu này bị tác động bởi ba nhân tố:

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư

+ Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính

Hoặc lưu chuyển tiền thuần trong kỳ chịu ảnh hưởng của dòng tiền thu vào trong kỳ và dòng tiền chi ra trong kỳ

Như vậy lưu chuyển tiền thuần sẽ làm cho quy mô vốn bằng tiền sẽ tăng, giảm hoặc không đổi.

*Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ dương:*Nếu lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh dương, thể hiện hoạt động kinh doanh tạo nên sự gia tăng tiền mặt cho doanh nghiệp, đó là kênh tạo ra sự tăng trưởng vốn bằng tiền an toàn và bền vững nhất. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh dương sẽ duy trì sự hoạt động của doanh nghiệp, là cơ sở để doanh nghiệp tồn tại và phát triển.

Nếu lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư dương, kết quả đó có được do thu lãi vay hay cổ tức, lợi nhuận được chia thì đó cũng là kênh tạo sự tăng trưởng vốn bằng tiền an toàn. Song kết quả đó có được do thu hồi tiền đầu tư và thanh lý, nhượng bán tài sản cố định thì đó lại là yếu tố tạo ra sự tăng trưởng vốn bằng tiền không bền vững.

Nếu lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính dương, đó sẽ là kênh tạo ra sự tăng trưởng vốn bằng tiền độc lập vào những người cung cấp vốn. Kênh tạo tiền này cho thấy quy mô nguồn vốn huy động cũng như trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp đối với những người cung cấp vốn đang gia tăng.

* *Lưu chuyển tiền thuần âm:*Nếu lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh âm, thể hiện doanh nghiệp đang gặp khó khăn trong việc tiêu thụ

sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ; trong việc thu tiền bán hàng và cung cấp dịch vụ. Tình trạng đó kéo dài sẽ tác động tiêu cực đến tình hình tài chính của doanh nghiệp: vốn ứ đọng, vốn bị chiếm dụng gia tăng, nguồn tài trợ tăng, chi phí sử dụng vốn tăng... Doanh nghiệp cần nhanh chóng thoát khỏi tình trạng đó. Nếu lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư âm, thể hiện năng lực sản xuất, năng lực kinh doanh của doanh nghiệp đang có xu hướng phát triển. Và nếu lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính âm, cho thấy số tiền huy động từ các nhà cung cấp vốn giảm, tình hình đó có thể do doanh nghiệp tăng được nguồn tài trợ bên trong hay nhu cầu cần tài trợ giảm trong kỳ.

Phân tích lưu chuyển tiền theo từng hoạt động và trong mối liên hệ với các hoạt động giúp các đối tượng quan tâm biết được những nguyên nhân, tác động ảnh hưởng đến tình hình tăng giảm vốn bằng tiền và các khoản tương đương tiền trong kỳ.

3.2.7. Phân tích điểm hòa vốn và ra quyết định quản lý.

3.2.7.1. Khái quát về điểm hoà vốn

- Khái niệm: Điểm hoà vốn là điểm mà tại đó doanh thu đủ bù đắp toàn bộ các khoản chi phí bỏ ra. Nói khác đi, điểm hoà vốn là điểm mà tại đó doanh nghiệp không có lãi nhưng cũng không bị lỗ (lợi nhuận bằng 0).

- Ý nghĩa nghiên cứu điểm hòa vốn: Doanh nghiệp muốn tồn tại, khi tiến hành hoạt động kinh doanh, cần xác định doanh thu tối thiểu đủ bù đắp chi phí của quá trình hoạt động kinh doanh. Phân tích điểm hoà vốn cho phép xác định được sản lượng, mức doanh thu và thời gian sản xuất để bù đắp chi phí bỏ ra. Phân tích điểm hoà vốn giúp các đối tượng quan tâm đến tài chính doanh nghiệp, nhìn nhận quá trình kinh doanh trong mối quan hệ với các yếu tố tác động tới lợi nhuận, cho phép xác định rõ ràng vào thời điểm nào trong kỳ kinh doanh, hay ở mức sản xuất và tiêu thụ bao nhiêu sản phẩm thì doanh nghiệp không bị lỗ, doanh nghiệp muốn đạt được mức lợi nhuận mong muốn thì cần phải sản xuất và bán ra bao nhiêu sản phẩm... từ đó có các quyết định chủ động, tích cực phù hợp và đảm bảo thực hiện được mục tiêu đặt ra. Với các nhà quản lý và điều hành doanh nghiệp, phân tích hoà vốn giúp đưa ra các quyết định hợp lý để kinh doanh đạt hiệu quả, đảm bảo duy trì và nâng cao năng lực tài chính

- Điều kiện nghiên cứu điểm hòa vốn: Phân tích điểm hoà vốn của doanh nghiệp là kỹ thuật phân tích mối quan hệ giữa chi phí cố định (định

phí), chi phí biến đổi (biến phí), số lượng tiêu thụ và lợi nhuận của doanh nghiệp. Để nghiên cứu điểm hòa vốn cần các điều kiện cơ bản sau:

+ Phân chia chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thành 2 loại (chỉ 2 mà thôi) đó là chi phí cố định (định phí) và chi phí biến đổi (biến phí)

+ Các giả định: doanh nghiệp không có hàng tồn kho; biến phí đơn vị (chi phí biến đổi tính cho 1 đơn vị sản lượng) là không thay đổi hay tỷ lệ biến phí so với doanh thu không thay đổi; tổng định phí không thay đổi trong phạm vi xem xét, giá bán đơn vị sản phẩm không đổi ở mọi mức độ của sản lượng; không xét đến giá trị tiền tệ theo thời gian; do chỉ quan tâm đến chi phí hoạt động kinh doanh hàng hoá nên lợi nhuận xem xét chỉ là lợi nhuận kinh doanh hàng hoá thông thường trước thuế.

3.2.7.2. Xác định điểm hoà vốn

Có thể xác định điểm hoà vốn theo nhiều tiêu chí khác nhau như: sản lượng hoà vốn, doanh thu hoà vốn, thời gian hoà vốn... Về bản chất, các tiêu chí cơ bản thống nhất với nhau, tuy nhiên, mỗi tiêu chí tiếp cận về điểm hòa vốn ở góc nhìn khác nhau để mang lại cách nhìn toàn diện, từ nhiều phía, tạo điều kiện thuận lợi cho mục tiêu nghiên cứu điểm hoà vốn.

a) Xác định sản lượng hoà vốn:

Nếu ta gọi: Q là sản lượng sản xuất và bán ra

F là tổng chi phí cố định (Tổng định phí)

v là chi phí biến đổi tính cho một sản phẩm (biến phí đơn vị)

g là giá bán đơn vị sản phẩm.

CB là tổng chi phí biến đổi (Tổng biến phí) CB = Q x v

SL_H là sản lượng hoà vốn

Khi đó Tổng chi phí sản xuất là $Y_1 = F + Q \times v$

Tổng doanh thu D (Y_2) = Q x g

Tại điểm hoà vốn ta có:

Tổng doanh thu = Tổng chi phí nghĩa là:

$$Q \times g = F + Q \times v;$$

$$Q \times g - Q \times v = F;$$

$$Q(g - v) = F$$

$$Q = \frac{F}{g - v}$$

Như vậy, sản lượng hòa vốn được tính theo công thức sau

$$SL_H = \frac{F}{g - v}$$

b) Xác định doanh thu hoà vốn (DT_H)

Doanh thu hoà vốn là doanh thu thu được khi sản xuất và bán ra ở mức sản lượng hòa vốn. Doanh thu hòa vốn được xác định bằng:

$$DT_H = SL_H \times g$$

$$= \frac{F}{g - v} \times g = \frac{Fxg}{g - v} = \frac{F}{\frac{g - v}{g}} = \frac{F}{1 - \frac{v}{g}}$$

Chênh lệch (g-v) được gọi là lãi trên biến phí đơn vị (Ký hiệu là lb) khi đó:

$$DT_H = \frac{F}{\frac{lb}{g}} = \frac{F}{1 - \frac{v}{g}}$$

Tỷ lệ $\frac{lb}{g} \times 100\,(\%) = \left(1 - \frac{v}{g}\right) \times 100(\%)$ được gọi là tỷ lệ lãi trên biến phí (ký hiệu T_{lb}).

Như vậy:

$$DT_H = \frac{F}{T_{lb}}$$

Khi tỷ lệ lãi trên biến phí càng lớn, doanh thu hoà vốn càng nhỏ và ngược lại

Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh nhiều mặt hàng, mỗi mặt hàng có tỷ trọng bán ra khác nhau, doanh thu hòa vốn được xác định bằng công thức:

$$DT_H = \frac{F}{\frac{LB}{DT}}$$

hoặc:

$$DT_H = \frac{F}{1 - \frac{CB}{DT}}$$

Trong đó: CB là tổng chi phí biến đổi

LB là tổng lãi trên biến phí (LB = DT – CB)

Tỷ lệ $\frac{LB}{DT} \times 100\,(\%) = \left(1 - \frac{CB}{DT}\right) \times 100\,(\%)$ được gọi là tỷ lệ lãi trên biến phí bình quân (ký hiệu $\overline{T}_{lb}$).

Hoặc

$$DT_H = \frac{F}{\overline{T}_{lb}}$$

$\overline{T}_{lb}$ là tỷ lệ lãi trên biến phí bình quân còn được xác định bằng:

$$\overline{T}_{lb} = \sum_{i=1}^{n} (Tr_i \times T_{lb_i})$$

Tr_i là tỷ trọng mặt hàng i = $\frac{\text{Doanh thu mặt hàng i}}{\text{Tổng doanh thu}}$

T_{lb_i} tỷ lệ lãi trên biến phí mặt hàng i

Việc xác định doanh thu hoà vốn rất hữu ích, nó có thể cho chúng ta tìm được doanh thu hoà vốn của một doanh nghiệp sản xuất nhiều loại sản phẩm, mỗi loại có chi phí biến đổi và giá bán của một sản phẩm khác nhau.

Tuỳ theo tài liệu thu thập được có thể sử dụng cách tính doanh thu hoà vốn trong trường hợp doanh nghiệp kinh doanh nhiều mặt hàng khác nhau, cơ sở dữ liệu cần thiết gồm:

+ Doanh thu trong kỳ.

+ Tổng chi phí ứng với doanh thu trên được phân loại thành định phí và biến phí

c) Xác định thời gian hoà vốn:

Thời gian hoà vốn là số ngày cần thiết để đạt được doanh thu hoà vốn trong một kỳ kinh doanh thường là 1 năm

$$\text{Thời gian hoà vốn (ngày)} = \frac{\text{Doanh thu hoà vốn}}{\text{Doanh thu bình quân 1 ngày}} = \frac{DT_H \text{ x số ngày trong kỳ}}{\text{Tổng doanh thu}}$$

d) Xác định công suất hoà vốn:

Để đánh giá chất lượng khai thác năng lực sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, cần xác định doanh nghiệp phải huy động bao nhiêu phần trăm công suất sẽ đạt điểm hoà vốn? Mức huy động năng lực sản xuất cao hơn công suất hoà vốn sẽ đưa lại lợi nhuận cho doanh nghiệp, ngược lại mức huy động năng lực sản xuất thấp so với công suất hoà vốn doanh nghiệp sẽ bị lỗ.

Công suất hoà vốn là tỷ lệ giữa sản lượng hoà vốn với sản lượng có thể khai thác. Công suất hoà vốn còn gọi là tỷ lệ hoà vốn

Công suất hoà vốn được xác định bằng công thức:

$$\text{Công suất hoà vốn (h\%)} = \frac{\text{Sản lượng hoà vốn}}{\text{Sản lượng có thể khai thác}} \text{ x } 100$$

Thông qua h% người quản lý có thể đánh giá doanh nghiệp có đạt được điểm hoà vốn trong kỳ hay không?

Nếu h% càng nhỏ hơn 100% khả năng đem lại lợi nhuận càng cao. Ngược lại nếu h% lớn hơn 100% thể hiện doanh nghiệp không đạt điểm hoà vốn trong kỳ kinh doanh sẽ bị lỗ.

h % nhỏ hơn 100% thì chênh lệch giữa 100% và h% gọi là khoảng cách an toàn về công suất.

Khoảng cách an toàn về công suất = 100% - h%

e) Đồ thị phân tích hoà vốn

Đồ thị của điểm hoà vốn được vẽ như sau:

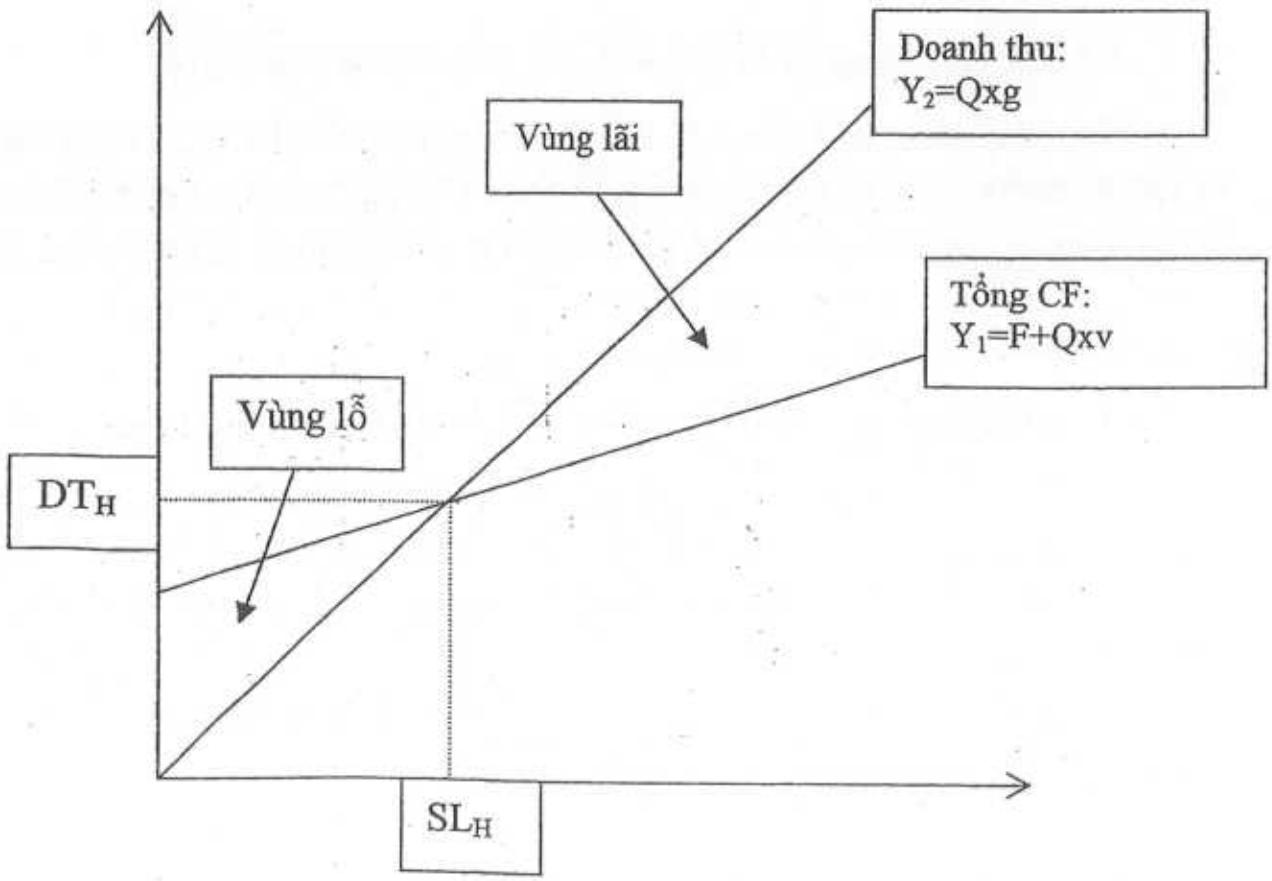
- Bước 1: Vẽ trục toạ độ xoy với trục tung oy phản ánh doanh thu (hay tổng chi phí); trục ox phản ánh sản lượng hoạt động.

- Bước 2: Vẽ đồ thị của tổng chi phí $Y_1 = F + Qxv$ và đồ thị của tổng doanh thu $Y_2 = Qxg$ (chú ý rằng đồ thị này luôn luôn xuất phát từ gốc toạ độ (0)).

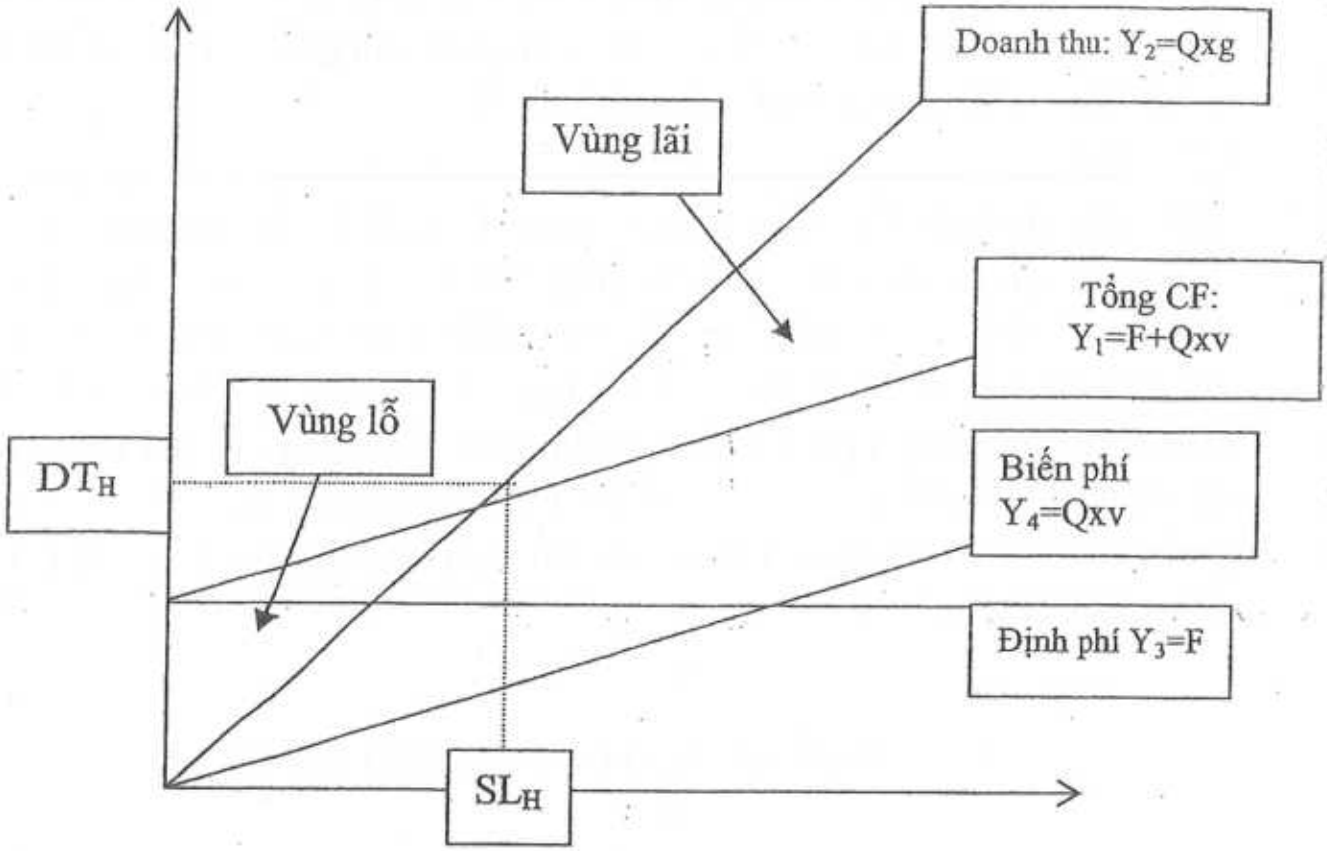
Hai đồ thị này cắt nhau tại điểm M, điểm M (với tổng doanh thu Y_2 = tổng chi phí Y_1 tương ứng với nó là sản lượng SL_H; DT_H được gọi là điểm hoà vốn và SL_H được gọi là sản lượng hoà vốn; DT_H là doanh thu hoà vốn. Những giá trị nào của $Q > SL_H$; $DT > DT_H$ phản ánh phạm vi sản lượng và doanh thu có lãi; ngược lại doanh nghiệp bị lỗ

Để phân biệt rõ từng thành phần của các khái niệm về chi phí cố định, chi phí biến đổi và lợi nhuận, ngoài dạng đồ thị đơn giản (sơ đồ 1) người ta còn có dạng đồ thị kiểu phân biệt (sơ đồ 2). Nếu như ở dạng tổng quát phải vẽ hai đồ thị (đồ thị biểu diễn tổng doanh thu $Y_2 = Qxg$, đồ thị biểu diễn tổng chi phí $Y_1 = F + Qxv$. Dạng phân biệt lại vẽ 4 đồ thị (đồ thị biểu diễn chi phí cố định, đồ thị biểu diễn tổng chi phí biến đổi, đồ thi biểu diễn tổng chi phí và đồ thị biểu diễn doanh thu). Đồ thị dạng phân biệt chỉ rõ chi phí cố định, chi phí biến đổi mà doanh thu phải bù đắp, phần còn lại là lãi.

Sơ đồ 3.1: Đồ thị hoà vốn dạng đơn giản



Sơ đồ 3.2: Đồ thị hoà vốn dạng phân biệt



3.2.6.3. Ứng dụng phân tích hoà vốn với việc ra quyết định

Phân tích điểm hoà vốn mặc dù có những hạn chế nhất định song được sử dụng nhiều trong quá trình ra quyết định. Chẳng hạn như quyết định về lập kế hoạch sản xuất để đạt lợi nhuận mong muốn, quyết định về bán sản phẩm, quyết định về việc chấp nhận hay từ chối một đơn đặt hàng nào đó, quyết định tiếp tục hay đình chỉ sản xuất,...

- Lập kế hoạch sản xuất và bán ra để đạt lợi nhuận mong muốn.

Khi đạt sản lượng hoà vốn, do chi phí cố định không phụ thuộc vào sự thay đổi của sản lượng, nên toàn bộ chi phí cố định đã được bù đắp. vì thế , sau sản lượng hoà vốn, phần sản lượng tăng thêm chỉ phải bù đắp chi phí biến đổi.

Nếu muốn đạt được mức lợi nhuận nhất định là LM thì cần phải sản xuất và bán ra số sản phẩm là:

$$Q = SL_H + \Delta Q = \frac{F}{g-v} + \frac{LM}{g-v} = \frac{F+LM}{g-v}$$

ΔQ là phần sản lượng tăng thêm sau sản lượng hòa vốn

- Xác định khung giá bán sản phẩm:

Trong kinh tế thị trường thì giá bán sản phẩm là một vũ khí cạnh tranh quan trọng. Một doanh nghiệp nếu biết điều chỉnh giá hợp lý vừa có thể thắng thế trong cạnh tranh vừa có thể đem lại những cơ hội tăng lợi nhuận. Ngược lại, sử dụng và điều chỉnh giá bán sản phẩm không hợp lý có thể làm cho doanh nghiệp đi đến bên bờ của phá sản. vì vậy, việc nắm vững khung giá bán của từng loại sản phẩm ở các mức sản lượng khác nhau có ý nghĩa quan trọng trong việc chủ động điều chỉnh giá phù hợp trong từng điều kiện cụ thể.

Khung giá bán sản phẩm là giá bán hoà vốn ở các mức độ sản lượng khác nhau. ở các mức sản lượng như vậy, nếu bán được giá cao hơn doanh nghiệp có lãi và ngược lại bị lỗ

Nếu gọi giá bán hoà vốn là g_h thì giá bán hoà vốn được xác định như sau:

$$g_h = \frac{F}{Q} + v$$

Việc xác định khung giá bán hoà vốn ở các mức sản lượng khác nhau tạo điều kiện đưa ra các quyết định giảm giá để thực hiện chiến lược kinh doanh phù hợp, giảm thiểu tổn thất và tận dụng các cơ hội tăng lợi nhuận.

- Quyết định tiếp tục hay đình chỉ sản xuất

Trong kinh doanh ở cơ chế thị trường, do quy luật cạnh tranh, nhiều khi đặt doanh nghiệp lâm vào tình trạng làm ăn thua lỗ. Trước tình trạng này, doanh nghiệp cần có sự lựa chọn nên tiếp tục sản xuất hay đình chỉ sản xuất. Tiếp tục sản xuất là để tồn tại, đình chỉ sản xuất đồng nghĩa với sự diệt vong. Vì vậy, các nhà quản trị cần tính toán cân nhắc kỹ lưỡng. Phân tích hoà vốn giúp cho việc đưa ra quyết định nhằm giảm thiểu rủi ro.

3.2.6.4. Phân tích, ra quyết định về khả năng tăng sản lượng, thay đổi cơ cấu hàng bán, thay đổi giá bán, thay đổi chi phí với mục tiêu lợi nhuận

Trong kinh doanh, với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận, các doanh nghiệp luôn phải tìm kiếm câu trả lời về việc phải sản xuất và bán ra bao nhiêu sản phẩm? mức giá bán ra sao, sự gia tăng chi phí có kéo theo sự tăng giá bán sản phẩm hay không? nếu có thì tăng được bao nhiêu? giảm chi phí có thể làm chất lượng sản phẩm giảm dẫn đến giá bán giảm, không bán được hàng thì nên như thế nào?...

Phân tích, ra quyết định về tăng sản lượng, thay đổi giá bán, chi phí với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận thực chất là nghiên cứu mối quan hệ giữa doanh thu, chi phí và lợi nhuận.

Mối quan hệ giữa doanh thu, chi phí và lợi nhuận thể hiện qua công thức sau đây:

Lợi nhuận (LN) = Doanh thu (DT) - Chi phí (CP)

Phân tích mối quan hệ giữa doanh thu, chi phí và lợi nhuận thực chất là xem xét, nghiên cứu công thức trên ở những góc độ, dưới những khía cạnh khác nhau phù hợp với mục tiêu quan tâm của từng đối tượng. Thông thường khi phân tích mối quan hệ doanh thu, chi phí và lợi nhuận người ta chia chi phí thành 2 và chỉ 2 là chi phí biến đổi (CB) và chi phí cố định (F). Khi đó :

$$LN = DT - CB - F$$

Gọi LB là lãi trên biến phí và được xác định như sau:

$$LB = DT - CB = Qx(g - v) = Q \times lb$$

Lúc này: $LN = LB - F$

Vì chi phí cố định trong một quy mô xác định là không thay đổi nên với công thức trên để tối đa hoá lợi nhuận cần tối đa lãi trên biến phí. Mặt khác, ở các mức sản lượng khác nhau thì giá bán và chi phí biến đổi tính cho 1 sản phẩm không thay đổi trong khi chi phí cố định tính cho 1 sản phẩm thay đổi ở các mức sản lượng khác nhau. Do đó, sử dụng công thức trên cho phép nhanh chóng có câu trả lời hợp lý cho các phương án khai thác các khả năng khác nhau về chi phí, giá bán, khối lượng sản phẩm tiêu thụ nhằm tối đa hoá lợi nhuận.

Với T_{lb} là tỷ suất lãi trên biến phí thì $LB = DTxT_{lb}$

Khi đó: $LN = (DT \times T_{lb}) - F$.

Với công thức trên, cho phép xem xét mối quan hệ giữa doanh thu, chi phí và lợi nhuận trong trường hợp doanh nghiệp sản xuất và kinh doanh nhiều mặt hàng

Phân tích điểm hoà vốn, cùng với việc xem xét mối quan hệ giữa doanh thu, chi phí và lợi nhuận, được ứng dụng nhiều trong thực tiễn, nhất là khi cần nhanh chóng đưa ra các quyết định và đánh giá các quyết định có tác động đến các yếu tố với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận. chẳng hạn như những quyết định về việc thay đổi giá bán, khung giá bán, chi phí cố định, chi phí biến đổi, quyết định nhận hay từ chối một đơn đặt hàng cụ thể, quyết định tiếp tục hay đình chỉ sản xuất kinh doanh 1 bộ phận...

- Quyết định về việc tăng sản lượng:

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, ngoài hoạt động và kết quả kinh doanh bình thường, doanh nghiệp có thể dư thừa có giới hạn một số nguồn lực nào đó có thể khai thác để tăng lợi nhuận. Doanh nghiệp kinh doanh nhiều mặt hàng khác nhau, trong điều kiện năng lực dư thừa có giới hạn đó, cần đưa ra quyết định thúc đẩy mặt hàng với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận. Với mục tiêu đó, mặt hàng được thúc đẩy là mặt hàng có mức lợi nhuận trên biến phí cao nhất trên mỗi yếu tố dư thừa có giới hạn.

- Quyết định về thay đổi giá bán: đây là loại quyết định thường xuyên gặp trong kinh doanh. Giá bán sản phẩm trên thị trường cạnh tranh phải luôn linh hoạt nếu muốn tối đa hoá lợi nhuận. Để đưa ra quyết định về việc thay đổi giá bán sản phẩm, trước hết cần nắm rõ khung giá bán sản phẩm, số lượng sản phẩm bán được và cần thấy rõ rằng: phần sản lượng tăng thêm so với sản lượng hoà vốn chỉ phải bù đắp chi phí biến đổi. Khi bán ra vượt sản lượng hoà vốn thì phần chênh lệch giữa giá bán với biến phí đơn vị chính là số lãi tính cho mỗi đơn vị sản phẩm bán ra tặng lên. Tuy nhiên, khi đưa ra các quyết định về sự thay đổi giá bán sản phẩm cần tính đến phản ứng của thị trường...

- Quyết định về sự thay đổi chi phí:

Mỗi sự thay đổi chi phí trong quá trình kinh doanh đều ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp đồng thời cũng phản ảnh trình độ quản lý và sử dụng chi phí trong doanh nghiệp.

Chi phí trong sản xuất kinh doanh thay đổi có thể ảnh hưởng tới chất lượng sản phẩm, ảnh hưởng tới số lượng sản phẩm bán ra, ảnh hưởng tới giá bán sản phẩm. Với mỗi mức chi phí khác nhau, sản lượng hoà vốn, giá bán hoà vốn và mức lợi nhuận đạt được là khác nhau.

3.2.8. Phân tích tình hình tăng trưởng của DN

Phân tích tình hình tăng trưởng của doanh nghiệp cho phép các nhà quản lý thấy được các nhân tố cơ bản tác động đến tăng trưởng, nguyên nhân tăng trưởng nóng, không tăng trưởng hoặc suy thoái của doanh nghiệp trong mỗi thời kỳ, cơ hội tăng trưởng bền vững của đơn vị, đánh giá chất lượng các chính sách tài chính và chiến lược kinh doanh của doanh nghiệp, đề xuất các giải pháp tư vấn cho từng nhóm nhà quản lý.

3.2.7.1. Phân tích khái quát tình hình tăng trưởng của DN

Phân tích khái quát tình hình tăng trưởng của doanh nghiệp được đề cập đến các khía cạnh sau đây:

Tăng trưởng về tài sản

Tăng trưởng về vốn chủ sở hữu

Tăng trưởng về thu nhập (doanh thu và tổng doanh thu và thu nhập)

Tăng trưởng về lợi nhuận

Tăng trưởng về dòng tiền ...

Ứng với từng khía cạnh trên ta sử dụng những chỉ tiêu phân tích phù hợp. Cụ thể, có thể sử dụng những chỉ tiêu sau:

$$\text{Tăng trưởng về tài sản } (T_{TS}) = \frac{TS_1 - TS_0}{TS_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về VCSH } (T_{VC}) = \frac{VC_1 - VC_0}{VC_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về doanh thu thuần } (T_d) = \frac{D_1 - D_0}{D_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về doanh thu và thu nhập } (T_{DT}) = \frac{DT_1 - DT_0}{DT_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về LNST } (T_{LNS}) = \frac{LNST_1 - LNST_0}{LNST_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về LCTT HĐKD } (T_{LCKD}) = \frac{LCTT_{KD1} - LCTT_{KD0}}{LCTT_{KD0}} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về LCTT } (T_{LCTT}) = \frac{LCTT_1 - LCTT_0}{LCTT_0} \times 100$$

Lưu ý: chỉ tiêu thời điểm, chỉ tiêu thời kỳ.

* **Đối với các công ty cổ phần** ngoài sử dụng các chỉ tiêu trên thì khi đánh giá tình hình tăng trưởng cần xác định thêm một số chỉ tiêu đặc thù.

$$\text{Tăng trưởng về giá trị mỗi CP thường } (T_{cp}) = \frac{G_{CP1} - G_{CP0}}{G_{CP0}} \times 100$$

$$\text{Trong đó: Gía trị CP thường } (G_{cp}) = \frac{\text{Giá trị TS thuần} - \text{Gía trị CPUĐ}}{\text{Số lượng CP thường}}$$

$$\text{Tăng trưởng về giá trị thị trường của CP } (T_{GTT}) = \frac{GTT_1 - GTT_0}{GTT_0} \times 100$$

$$\text{Tăng trưởng về thu nhập mỗi CP thường } (T_{EPS}) = \frac{EPS_1 - EPS_0}{EPS_0} \times 100$$

Lưu ý: chỉ tiêu thời điểm, chỉ tiêu thời kỳ.

Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu cho biết với toàn bộ tài sản hiện có sau khi đã hoàn trả các khoản nợ hiện hành và cổ phần ưu đãi thì giá trị ghi sổ của mỗi cổ phiếu thường của doanh nghiệp là bao nhiêu. Nếu giá trị chỉ tiêu này lớn hơn mệnh giá càng nhiều thì khả năng sinh lời cũng như cơ sở tăng giá thị trường của cổ phiếu càng cao và ngược lại. Tất nhiên, giá trị sổ sách

của cổ phiếu thường được xem là giá trị lịch sử trong khi giá trị thị trường của cổ phiếu vừa lệ thuộc vào môi trường đầu tư vừa được thị trường định giá hướng vào tương lai sinh lời của từng loại cổ phiếu và giá trị thị trường của doanh nghiệp, do đó khi xem xét chỉ tiêu này cần kết hợp với thông tin về giá trị thị trường của cổ phiếu, xem xét hệ số giữa giá trị sổ sách của cổ phiếu với giá trị thị trường của cổ phiếu như một tham chiếu khi đánh giá về cổ phiếu.

Tăng trưởng về giá trị thị trường mỗi cổ phiếu thường cho biết tốc độ tăng trưởng (suy thoái) giá trị mỗi cổ phiếu của doanh nghiệp theo đánh giá của thị trường, cho các nhà quản trị sự nhìn nhận đầy đủ hơn về giá trị tăng trưởng về tài sản thuần của doanh nghiệp.

Tăng trưởng về thu nhập mỗi cổ phiếu cho biết khả năng sinh lời của mỗi cổ phiếu phổ thông của doanh nghiệp đã tăng trưởng như thế nào so với năm trước, có đạt được kỳ vọng vủa các cổ đông hay không, có tạo ra tốc độ tăng trưởng bền vững theo dự báo của nhà quản trị tài chính hay không từ đó giúp cho các nhà thẩm định giá ra quyết định phù hợp trong từng tình huống cụ thể.

Phương pháp phân tích: So sánh giữa kỳ phân tích với kỳ gốc của từng chỉ tiêu để đánh giá tình hình tăng trưởng theo từng chỉ tiêu. Đồng thời căn cứ vào giá trị của từng chỉ tiêu, vào kết quả so sánh, tình hình thực tế của DN của ngành để đánh giá khái quát tình hình tăng trưởng của DN trong kỳ.

3.2.9. Phân tích rủi ro tài chính; nguy cơ phá sản và dự báo nhu cầu tài chính

3.2.9.1. Phân tích rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính có thể hiểu là sự bất trắc, sự không ổn định có thể đo lường được, có thể đưa đến những tổn thất, mất mát thiệt hại hoặc làm mất đi những cơ hội sinh lời. Những rủi ro này gắn liền với hoạt động tài chính và mức độ sử dụng nợ của doanh nghiệp, nghĩa là gắn liền với cơ cấu nguồn vốn của doanh nghiệp. Phân tích rủi ro tài chính của doanh nghiệp giúp nhận diện, đo lường và dự báo được rủi ro, trên cơ sở đó có biện pháp quản lý rủi ro, hạn chế thấp nhất những thiệt hại,

tổn thất nếu rủi ro xảy ra. Đồng thời giúp cho nhà thẩm định giá có thể định giá DN một cách hợp lý.

*** Nhận diện rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của doanh nghiệp được hiểu là những thiệt hại về tài chính có thể xảy ra đối với doanh nghiệp. Nói cách khác, rủi ro tài chính của doanh nghiệp là khả năng mà hoạt động tài chính của doanh nghiệp không đạt được các mục tiêu về: Huy động vốn (chính sách huy động vốn và chi phí vốn); về khả năng tự tài trợ; về khả năng thanh toán; về hiệu suất hoạt động và khả năng sinh lời, đồng thời là việc đối mặt với nhiều nguy cơ, có những nguy cơ phá sản

Để nhận diện RRTC, định kỳ DN có thể lập bảng phân tích các dấu hiệu RRTC thông qua các chỉ tiêu tài chính căn bản sau đây:

Bảng 3.9: Nhận diện RRTC theo các hệ số tài chính căn bản

MỤC TIÊU QUẢN LÝ	KHẢ NĂNG RỦI RO
1. Về huy động vốn	**Phụ thuộc nhiều về tài chính với bên ngoài, chi phí vốn tăng**
2. Về khả năng tự tài trợ	**- Tự tài trợ thấp và giảm dần**
3. Về hoạt động đầu tư	**- Đầu tư không hiệu quả, mạo hiểm**
4. Về khả năng thanh toán	**- Không đảm bảo khả năng thanh toán**
5. Hiệu suất sử dụng vốn	**Thấp, có xu hướng giảm**
6. Về khả năng sinh lợi	- Khả năng sinh lợi thấp hoặc không có khả năng sinh lợi và có xu hướng giảm nhanh

Khi lập bảng nhận diện RRTC cần đánh giá khả năng RRTC cụ thể đối với từng mục tiêu quản lý và cần xác định loại rủi ro theo tình hình tài chính và hậu quả có thể xảy ra.

Để giúp định giá doanh nghiệp, việc nhận diện rủi ro tài chính là rất quan trọng. Để nhận diện rủi ro tài chính, sử dụng các chỉ tiêu sau:

Dưới góc độ huy động vốn, để nhận diện rủi ro tài chính, sử dụng chỉ tiêu: Hệ số nợ.

$$\text{Hệ số nợ} = \frac{\text{Nợ phải trả}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Ý nghĩa: Chỉ tiêu này cho biết trong tổng tài sản của DN có bao nhiêu phần được tài trợ từ vốn vay và vốn đi chiếm dụng.

Chỉ tiêu này phản ánh mức độ độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính của DN đối với bên ngoài. Nó thay đổi phụ thuộc vào chính sách huy động vốn của DN trong kỳ. Tuy nhiên chỉ tiêu này có tính chất 2 mặt. Nếu sử dụng nợ thì phụ thuộc nhiều về mặt tài chính đối với bên ngoài và nguy cơ rủi ro có thể cao, tuy nhiên nếu sử dụng nợ có hiệu quả thì sẽ gia tăng được tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu.

Dưới góc độ khả năng tự tài trợ, để nhận diện rủi ro tài chính, sử dụng chỉ tiêu: Hệ số tự tài trợ

$$\text{Hệ số tự tài trợ} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng tài sản}}$$

Chỉ tiêu này cho biết doanh nghiệp có khả năng tự tài trợ được bao nhiêu lần tài sản bằng vốn chủ sở hữu. Hệ số tự tài trợ cho biết mức độ độc lập hay phụ thuộc về mặt tài chính đối với bên ngoài.

Dưới góc độ tình hình đầu tư, sử dụng chỉ tiêu: Hệ số đầu tư ngoài ngành

$$\text{Hệ số đầu tư ngoài ngành} = \frac{\text{Vốn đầu tư ra ngoài ngành}}{\text{Vốn điều lệ}}$$

Hệ số này phản ánh mức vốn đầu tư ra ngoài ngành kinh doanh chính của DN. Đối với các DNNN, DN có vốn đầu tư nhà nước, để đảm bảo an toàn và để tập trung vốn thực hiện nhiệm vụ kinh doanh chính thì tỷ lệ đầu tư ra ngoài ngành sẽ bị khống chế. Tổng mức đầu tư ra ngoài ngành nghề chính không vượt quá mức vốn điều lệ của DN.

Dưới góc độ khả năng thanh toán, sử dụng chỉ tiêu: Hệ số khả năng thanh toán tổng quát; Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn; Hệ số khả năng thanh toán ngay;

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán tổng quát} = \frac{\text{Tổng tài sản}}{\text{Nợ phải trả}}$$

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn} = \frac{\text{Tài sản ngắn hạn}}{\text{Nợ ngắn hạn}}$$

Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn giảm; có xu hướng nhỏ hơn 1 thì nguy cơ rủi ro cao và ngược lại.

$$\text{Hệ số khả năng thanh toán ngay} = \frac{\text{Tiền và tương đương tiền}}{\text{Nợ quá hạn, đến hạn}}$$

Hệ số khả năng thanh toán ngay giảm; có xu hướng nhỏ hơn 1 thì nguy cơ rủi ro cao và ngược lại.

Dưới góc độ quản lý, sử dụng vốn: Sử dụng chỉ tiêu phản ánh hiệu suất sử dụng vốn (hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh; số vòng luân chuyển vốn lưu động; số vòng luân chuyển hàng tồn kho; số vòng luân chuyển các khoản phải thu, hiệu suất sử dụng vốn cố định) và các chỉ tiêu hệ số sinh lợi (ROS; ROA; ROE)

Các chỉ tiêu hiệu suất sử dụng vốn, khả năng sinh lợi thấp, có xu hướng giảm thì nguy cơ rủi ro cao

Tuy nhiên, góc độ tài chính, thì mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn cần phải được đo lường và dự báo theo các yếu tố vật chất và yếu tố vô hình như các giá trị thương hiệu, giá trị nguồn nhân lực và các dự phòng thiệt hại bất thường. Để nhận định rủi ro theo phân loại này, nhà quản lý có thể căn cứ vào mối quan hệ giữa tài sản và nguồn vốn thể hiện qua hoạt động tài trợ của mỗi công ty. Câu hỏi cần được kiểm định là công ty có huy động nguồn vốn ngắn hạn để đầu tư dài hạn hay không? Công ty có sử dụng đòn bẩy tài chính hay không? Nếu câu trả lời là có thì cần phải có thông tin cảnh báo rằng dấu hiệu rủi ro đã xuất hiện ở công ty. Kết hợp phân tích các chỉ tiêu tài chính khác được phản ánh trên các báo cáo tài chính của doanh nghiệp, xác định giá trị doanh nghiệp....đây được coi là các căn cứ quan trọng để nhận dạng các nguy cơ RRTC để có các giải pháp khắc phục.

*** Đo lường rủi ro tài chính**

Việc đo lường, phân tích và dự báo RRTC của doanh nghiệp là quá trình định lượng, đánh giá mức độ nghiêm trọng của RRTC trong các doanh nghiệp nhằm đảm bảo công tác quản lý tài chính đạt hiệu quả. Để đánh giá mức độ nghiêm trọng hay quy mô tổn thất của mỗi RRTC, nhà quản lý tài chính thường sử dụng ba tham số đo lường là giá trị kỳ vọng và độ lệch chuẩn và hệ số biến thiên.

- Giá trị kỳ vọng còn gọi là giá trị bình quân gia quyền của các giá trị khác nhau, chiếm tỷ trọng khác nhau trong một tập hợp quan sát.

$$E(R) = \sum_{i=1}^{n} R_i \times P_i$$

Trong đó: $E(R)$ là giá trị kỳ vọng

R_i là giá trị ứng với khả năng i;

P_i là xác suất xảy ra khả năng i

Độ lệch chuẩn (δ) được dùng để đo lường độ phân tán hay sai biệt giữa giá trị thực tế ứng với từng trường hợp so với giá trị kỳ vọng. Độ lệch chuẩn đo lường sự khác biệt phân phối giá trị ứng với từng khả năng so với giá trị trung bình của nó. Độ lệch chuẩn (δ) được xác định theo công thức:

$$\delta = \sqrt{\sum_{i=1}^{n} (R_i - E(R))^2 \times P_i}$$

Độ lệch chuẩn thường chịu ảnh hưởng của quy mô chuỗi nên chưa phản ánh khách quan rủi ro. Do đó, để chuẩn hóa, người ta lấy độ lệch chuẩn chia cho giá trị trung bình của chuỗi biến số được dùng để nghiên cứu, gọi là hệ số biến thiên.

- Hệ số biến thiên: Hệ số biến thiên là tỷ số so sánh giữa độ lệch chuẩn và giá trị kỳ vọng của chuỗi

$$CV = \frac{\delta}{E(R)}$$

Trong đó: CV là hệ số biến thiên.

X4 = Giá Trị Thị Trường của Vốn Chủ Sỡ Hữu trên Giá trị sổ sách của Tổng Nợ (Market Value of Total Equity / Book values of total Liabilities)

X5= Hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh (Hiệu suất sử dụng TS) (Sales/Total Assets)

Từ một chỉ số Z ban đầu, Giáo Sư Edward I. Altman đã phát triển ra Z' và Z'' để có thể áp dụng theo từng loại hình và ngành của doanh nghiệp, như sau:

Đối với doanh nghiệp đã cổ phần hoá, ngành sản suất:

$Z = 1.2 \times X1 + 1.4 \times X2 + 3.3 \times X3 + 0.64 \times X4 + 0.999 \times X5$

* Nếu $Z > 2.99$ Doanh nghiệp nằm trong vùng an toàn, chưa có nguy cơ phá sản

* Nếu $1.8 < Z < 2.99$ Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản

* Nếu $Z < 1.8$: Doanh nghiệp nằm trong vùng nguy hiểm, nguy cơ phá sản cao.

Đối với doanh nghiệp chưa cổ phần hoá, ngành sản suất:

$Z' = 0,717X1 + 0,847X2 + 3,107X3 + 0,42X4 + 0,998X5$

* Nếu $Z' > 2,9$: Doanh nghiệp nằm trong vùng an toàn, chưa có nguy cơ phá sản

* Nếu $1,23 < Z' < 2,9$: Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản

* Nếu $Z' < 1,23$: Doanh nghiệp nằm trong vùng nguy hiểm, nguy cơ phá sản cao.

Đối với các doanh nghiệp khác:

Chỉ số Z'' dưới đây có thể được dùng cho hầu hết các ngành, các loại hình doanh nghiệp.Vì sự khác nhau khá lớn của X5 giữa các ngành, nên X5 đã được loại bỏ. Công thức tính chỉ số Z'' được điều chỉnh như sau

$Z'' = 6,56 \times X1 + 3,26 \times X2 + 6,72 \times X3 + 1,05 \times X4$

Sử dụng hệ số biến thiên là vì độ lệch chuẩn đôi khi cho chúng ta những kết luận không chính xác, khi so sánh rủi ro của các doanh nghiệp không cùng qui mô giá trị kỳ vọng.

Hệ số biến thiên phản ánh sự biến động của hệ số nghiên cứu trong chuỗi thời gian nghiên cứu so với quy mô trung bình chung. Hệ số biến thiên càng cao thì nguy cơ rủi ro càng cao. Khi đo lường rủi ro cho thấy xác xuất xảy ra tình huống xấu nhất thường là rất thấp, nhưng nó lại luôn tồn tại; nếu phương án huy động và đầu tư tài chính có khả năng sinh lời càng cao thì độ lệch chuẩn và hệ số biến thiên cao tức là RRTC càng cao.

Phân tích rủi ro tài chính, tuỳ thuộc vào quy mô của giá trị kỳ vọng, mục tiêu phân tích mà căn cứ vào độ lệch chuẩn hay hệ số biến thiên của chỉ tiêu: Hệ số nợ; hệ số tự tài trợ; hệ số đầu tư ngoài ngành; hệ số khả năng thanh toán; hiệu suất sử dụng vốn và khả năng sinh lợi, bên cạnh đó xem xét sự biến động của các chỉ tiêu để đánh giá và ra quyết định phù hợp

3.2.9.2.Phân tích nguy cơ phá sản

Phá sản được xem như dấn chấm hết đối với một doanh nghiệp. Làm thế nào để phát hiện sớm các dấu hiệu báo trước nguy cơ phá sản để có biện pháp kịp thời. Sử dụng chỉ số Z (Z score) – công cụ phát hiện nguy cơ phá sản của DN. Chỉ số Z là công cụ được cả hai giới học thuật và thực hành, công nhận và sử dụng rộng rãi nhất trên thế giới. Chỉ số này được phát minh bởi Giáo Sư Edward I. Altman, trường kinh doanh Leonard N. Stern, thuộc trường Đại Học New York, dựa vào việc nghiên cứu khá công phu trên số lượng nhiều công ty khác nhau tại Mỹ. Mặc dù chỉ số Z này được phát minh tại Mỹ, nhưng hầu hết các nước, vẫn có thể sử dụng với độ tin cậy khá cao.

Chỉ số Z bao gồm 5 chỉ số X1, X2, X3, X4, X5:

X1 = Hệ số vốn lưu động trên Tổng tài Sản (Working Capitals/Total Assets).

X2 = Hệ số Lợi nhuận giữ lại trên Tổng tài Sản (Retain Earnings/Total Assets)

X3 = Hệ số lợi nhuận trước lãi vay và thuế trên Tổng Tài sản (EBIT/Total Assets)

Nếu Z'' > 2,6 Doanh nghiệp nằm trong vùng an toàn, chưa có nguy cơ phá sản

Nếu 1,2 < Z'' < 2,6 Doanh nghiệp nằm trong vùng cảnh báo, có thể có nguy cơ phá sản

Nếu Z''<1,1 Doanh nghiệp nằm trong vùng nguy hiểm, nguy cơ phá sản cao.

Tăng chỉ số Z để giảm thiểu khả năng phá sản:

Để tăng chỉ số Z chúng ta cần tăng từng tử số và giảm mẫu số của từng chỉ số X bên trên. Quan sát 5 chỉ số X, chúng ta có thể nhận thấy Tổng Tài Sản là mẫu số của 4 chỉ số X1, X2, X3, X5. Do đó nếu doanh nghiệp có thể giảm được tổng tài sản mà vẫn giữ vững quy mô, hiệu quả hoạt động thì chắc chắn chỉ số Z sẽ tăng lên rõ rệt. Vì thế doanh nghiệp cần phải rà soát thật kỹ để tìm ra những tài sản không hoạt động, tức là những tài sản không góp phần trực tiếp hay gián tiếp tạo ra doanh số.

Để tăng X3 – Lợi Nhuận giữ lại, doanh nghiệp cần phải để ý đến mức chia cổ tức cho nhà đầu tư. Cổ tức chia ít đi thì Lợi Nhuận giữ lại sẽ tăng lên. Tuy vậy, doanh nghiệp không thể giảm cổ tức đến mức quá thấp vì khi đó nhà đầu tư sẽ phản ứng, dẫn đến giá cổ phiếu thấp, tất sẽ làm làm giảm tử số của X4 và vì thế tăng chỉ số Z.

Để làm tăng doanh số – tử số của X5, doanh nghiệp cần phải có tăng cường năng lực hoạt động kinh doanh của mình. Một điều cần phải quan tâm là doanh nghiệp phải cân bằng giữa chi phí của việc tăng doanh số và biên độ tăng của doanh số. Nếu chi phí tăng quá cao, thì tử số X1, X2, X3 sẽ giảm, khi đó việc tăng tử số X5 sẽ là vô nghĩa vì không đủ sức bù đắp cho sự giảm của các chỉ số X1, X2, X3.

Cuối cùng, để tăng X4, chúng ta phải tăng giá trị thị trường của vốn chủ sỡ hữu, bằng cách tăng thị giá cổ phiếu, đối với công ty đại chúng, hoặc tăng giá trị tài sản ròng, đối với công ty dạng khác. Tuy nhiên đây không phải là công việc dễ thực hiện. Có một các đơn giản hơn là giảm bớt nợ. Doanh nghiệp có thể dùng tiền mặt để trả nợ, nhưng cần thận trọng nếu lựa chọn102376.jpg giải pháp này, vì khi đó vốn lưu động sẽ bị giảm, có thể ảnh hưởng gián tiếp đến doanh số và lợi nhuận. Một giải

pháp tốt hơn và thường được lựa chọn là bán bớt những tài sản không hoạt động như đã trình bày ở trên.

Trong quản trị và giám sát hoạt động tài chính của doanh nghiệp, các nhà quản trị luôn nỗ lực để tăng chỉ số Z để giảm thiểu khả năng phá sản.

Vận dụng giám sát nguy cơ phá sản của công ty cổ phần Cao su X

Để giám sát nguy cơ phá sản của công ty Cao Su X, sử dụng chỉ số Z để đánh giá

Bảng 3.9. Chỉ số Z của công ty cổ phần Cao su X

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1	Năm N-2	Năm N-3	Năm N-4
VLCbq	411.603,0	578.181,0	696.646,5	777.931,0	875.768,5
TSbq	2.212.165,5	2.238.225,5	2.314.198,5	2.379.121,5	2.455.432
VCSHbq	1.921.392,5	2.040.551,0	2.097.099,0	2.140.656,5	2.202.539
LN giữ lại bq	418.425,5	551.532,5	625.815,0	691.744,0	750.687,5
NPTbq	290.773,0	197.674,5	217.099,5	238.465,0	252.893
DT(LCT)	882.426,0	834.388,0	711.551,0	759.294,0	957.441,0
EBIT	307.413,0	242.998,0	175.816,0	182.800,0	265.194,0
X1	0,1861	0,2583	0,3010	0,3270	0,357
X2	0,1891	0,2464	0,2704	0,2908	0,306
X3	0,139	0,109	0,076	0,077	0,108
X4	6,608	10,323	9,660	8,977	8,709
X5	0,399	0,373	0,307	0,319	0,390

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1	Năm N-2	Năm N-3	Năm N-4
Z	5,574	7,992	7,480	7,117	7,176
Z'	3,899	5,439	5,045	4,808	4,897
Z''	9,709	14,066	13,509	13,035	13,207
Z'' +3,25	12,959	17,316	16,759	16,285	16,457

Nguồn: Tính từ BCTC của công ty cổ phần Cao su X

Qua bảng tính trên ta thấy chỉ số Z" của công ty cổ phần Cao su X qua các năm từ năm N-4 đến năm N đều lớn hơn 2,6. Cho nên có thể nói công ty cổ phần Cao su X nằm trong vùng an toàn, chưa có nguy cơ phá sản.

3.2.9.3. Dự báo nhu cầu tài chính

Dự báo nhu cầu tài chính của doanh nghiệp là việc lập ra các mục tiêu cần đạt được về nhu cầu tài chính (nhu cầu vốn) phục vụ cho quá trình sản xuất, kinh doanh củadoanh nghiệp . Lượng vốn mà doanh nghiệp cần sử dụng để đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh phụ thuộc vào quy mô hoạt động của doanh nghiệp. Một trong những chỉ tiêu biểu hiện quy mô hoạt động của doanh nghiệp là doanh thu thuần (doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc doanh thu thuần hoạt động kinh doanh).. Nhu cầu về vốn đòi hỏi sự cân bằng với đầu tư và quy mô hoạt động. Vì thế, khi doanh thu thay đổi, nhu cầu về vốn cũng thay đổi theo. Sự thay đổi đó không nhất thiết phải theo một tỷ lệ cố định bởi lẽ nó còn phụ thuộc vào hiệu quả sử dụng vốn. Do vậy, trong thực tiễn quản lý tài chính luôn nảy sinh nhu cầu "ước tính" về vấn đề định hướng cho việc lập kế hoạch sản xuất, kinh doanh cũng như hoạch định chiến lược. Nhu cầu ước tính đó chính là nhu cầu dự báo các chỉ tiêu tài chính và lập kế hoạch tài chính. Vậy có thể thấy dự báo nhu cầu tài chính chính là dự báo các chỉ tiêu tài chính và là cơ sở cho việc lập kế hoạch tài chính.

Để dự báo các chỉ tiêu tài chính của doanh nghiệp, trước hết cần chọn các khoản mục trên các báo cáo tài chính (Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Bảng cân đối kế toán) có khả năng thay đổi khi doanh thu thuần thay đổi. Việc lựa chọn này được dựa vào mối quan hệ giữa

doanh thu thuần với từng khoản mục. Trên cơ sở đó, sẽ dự báo trị số của từng chỉ tiêu trong kỳ tới. Qui trình dự báo các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Bảng cân đối kế toán tiến hành như sau:

Bước 1: Phân loại nhóm chỉ tiêu dựa vào mối quan hệ giữa các chỉ tiêu trên từng báo cáo tài chính với doanh thu thuần:

Trong bước này, cần dựa vào tình hình cụ thể tại từng doanh nghiệp, trên cơ sở xem xét số liệu của nhiều năm để phân loại các khoản mục trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Bảng cân đối kế toán vào 2 nhóm:

- Nhóm 1: Những chỉ tiêu thay đổi cùng chiều với doanh thu thuần và thường chiếm một tỷ lệ nhất định so với doanh thu thuần:

Đây là những chỉ tiêu có khả năng thay đổi khi doanh thu thuần thay đổi và thay đổi cùng chiều với doanh thu thuần. Những chỉ tiêu này thường chiếm một tỷ lệ nhất định so với doanh thu thuần. Lưu ý chỉ chọn những chỉ tiêu thảo mãn đồng thời cả hai điều kiện là quan hệ chặt chẽ và trực tiếp với doanh thu.Có thể kể ra một số chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như: Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, các khoản ghi giảm doanh thu, giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng... hoặc một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán như: Tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu của khách hàng, các khoản trả trước cho người bán, thuế GTGT được khấu trừ, hàng tồn kho, khoản phải trả cho người bán, người mua trả tiền trước; thuế và các khoản phải nộp nhà nước; các khoản phải trả người lao động...

- Nhóm 2: Những chỉ tiêu không thay đổi hoặc thay đổi không rõ ràng khi doanh thu thuần thay đổi hoặc những chỉ tiêu được xác định trên cơ sở các chỉ tiêu nhóm 1:

Khác với các chỉ tiêu thuộc nhóm 1, những chỉ tiêu nhóm 2 không thay đổi hoặc thay đổi không theo qui luật khi doanh thu thuần thay đổi. Ngoài ra, một số chỉ tiêu thuộc nhóm 2 lại được xác định trên cơ sở các chỉ tiêu nhóm 1. Chẳng hạn: Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ, lợi nhuận thuần hoạt động kinh doanh, tổng lợi nhuận kế toán trước thuế...

Bước 2: Xác định trị số dự báo của các chỉ tiêu thuộc nhóm 1, nhóm 2

- Đối với các chỉ tiêu nhóm 1 việc dự báo dựa vào phương pháp tỷ lệ (%) trên Doanh thu.. Các nhà dự báo sẽ lấy trị số năm trước (với các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh) hoặc trị số cuối năm trước (với các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán) của các chỉ tiêu thuộc nhóm 1 rồi so với doanh thu thuần năm trước nhằm xác định tỷ lệ của từng chỉ tiêu so với doanh thu thuần. Tiếp đó, lấy doanh thu thuần dự báo năm nay nhân (x) với tỷ lệ vừa xác định để tính ra trị số dự báo của các chỉ tiêu thuộc nhóm 1.

- Đối với các chỉ tiêu nhóm 2: với những chỉ tiêu không thay đổi hoặc thay đổi không rõ trước biến động của doanh thu sẽ được xác định bằng cách giữ nguyên giá trị kỳ trước. Còn với những chỉ tiêu có liên quan đến nhóm 1 được xác định trên cơ sở giá trị dự báo các chỉ tiêu nhóm 1.

Bước 3: Lập báo cáo tài chính dự báo:

Sau khi xác định được trị số dự báo của các chỉ tiêu thuộc nhóm 1, nhóm 2, các các nhà dự báo sẽ lập các báo cáo tài chính dự báo (Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dự báo)

Bước 4: Xác định lượng vốn thừa (+) hoặc thiếu (-) ứng với mức doanh thu thuần mới:

Lượng vốn thừa (+) hoặc thiếu (-) ứng với mức doanh thu thuần mới chính là phần chênh lệch giữa tổng nguồn vốn dự báo với tổng tài sản dự báo (ở Bảng cân đối kế toán dự báo) và được xác định như sau:

Số vốn thừa (+) hoặc thiếu (-) ứng với mức doanh thu thuần mới = Tổng nguồn vốn dự báo - Tổng tài sản dự báo

Bước 5: Xác định lượng tiền thuần lưu chuyển trong kỳ:

Để xác định lượng tiền thuần lưu chuyển trong kỳ, các nhà dự báo phải tìm ra mối quan hệ giữa lượng tiền và tương đương tiền với các chỉ tiêu khác trên Bảng cân đối kế toán. Dựa vào tính cân đối và mối quan hệ giữa các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán, tiền và tương đương tiền của doanh nghiệp được xác định theo công thức sau:

Tiền và tương đương tiền	=	Vốn chủ sở hữu	+	Nợ phải trả	-	Tài sản dài hạn	-	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	Phải thu ngắn hạn	-	Hàng tồn kho	-	Tài sản ngắn hạn khác

Qua mối quan hệ này, các nhà dự báo sẽ biết được các nguyên nhân làm tiền và tương đương tiền tăng (vốn chủ sở hữu tăng, nợ phải trả tăng, các loại tài sản khác ngoài tiền và tương đương tiền giảm) và các nguyên nhân làm tiền và tương đương tiền giảm (vốn chủ sở hữu giảm, nợ phải trả giảm, các loại tài sản khác ngoài tiền và tương đương tiền tăng). Từ đó, căn cứ vào Bảng cân đối kế toán dự báo để xác định lượng tiền thuần lưu chuyển trong kỳ theo công thức:

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	=	Lượng tiền tăng (thu vào) trong kỳ	-	Lượng tiền giảm (chi ra) trong kỳ

Trong trường hợp lượng tiền giảm lớn hơn lượng tiền tăng trong kỳ, doanh nghiệp phải có kế hoạch để huy động thêm tiền từ các nguồn khác nhằm tránh gặp phải khó khăn trong thanh toán

3.3. CÂU HỎI VẬN DỤNG THỰC TẾ VỀ PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH TẠI DN

Bài tập 1: Trích báo cáo tài chính Công ty may X (đơn vị: triệu đồng)

Tài liệu 1: Trích Bảng cân đối kế toán.

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	1/1/N-1
A. Tài sản ngắn hạn	**2.098.798**	**1.733.153**	**1.257.937**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	149.602	183.299	160.789
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	170.880	210.800	208.200
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.095.306	791.823	382.995
1. Phải thu khách hàng	821.538	576.167	277.088

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	1/1/N-1
2. Trả trước cho người bán	13.298	95.293	48.564
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	136.807	38.322	30.412
4. Các khoản phải thu khác	123.663	82.041	26.931
IV. Hàng tồn kho	538.672	481.336	479.489
1. Hàng tồn kho	551.906	491.160	491.030
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-13.234	-9.824	-11.541
V. Tài sản ngắn hạn khác	144.338	65.895	26.464
B. Tài sản dài hạn	**439.159**	**383.443**	**403.463**
I. Các khoản phải thu dài hạn	10.998	10.998	14.848
II. Tài sản cố định	141.144	118.860	138.447
1. TSCĐ hữu hình	141.144	116.468	133.664
2. TSCĐ vô hình		2.392	4.783
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	233.765	233.365	230.015
1. Đầu tư vào công ty con	71.625	71.625	71.625
2. Đầu tư vào công ty liên kết	112.960	111.960	106.562
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-21.223	-20.623	-19.575
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	70.403	70.403	71.403
V. Tài sản dài hạn khác	53.252	20.220	20.153
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**2.537.957**	**2.116.596**	**1.661.400**
C. Nợ phải trả	**1.947.637**	**1.597.405**	**1.229.657**
I. Nợ ngắn hạn	1.746.693	1.418.894	1.196.283
1. Phải trả cho người bán	837.531	701.268	555.792

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	1/1/N-1
2. Người mua trả tiền trước	116.209	69.440	102.056
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	23.423	32.171	21.296
4. Phải trả người lao động	317.113	269.140	215.376
5. Chi phí phải trả	9.280	21.550	7.980
6. Phải trả nội bộ	4.090	2.541	2.139
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.198	110.198	120.021
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	192.237	111.690	95.648
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	142.612	100.896	75.975
II. Nợ dài hạn	200.944	178.511	33.374
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.069	3.382	2.543
2. Phải trả dài hạn khác	15.648	2.373	2.764
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	153.416	146.416	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	27.811	26.340	28.067
D. Vốn chủ sở hữu	**590.320**	**519.191**	**431.743**
I. Vốn chủ sở hữu	590.320	519.191	431.743
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	280.000	280.000	280.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	24.470	24.470	24.470
3. Vốn khác của chủ sở hữu	1.694	1.694	1.694
3. Quỹ đầu tư phát triển	265.725	198.073	124.572
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.431	14.954	1.007
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**2.537.957**	**2.116.596**	**1.661.400**

Tài liệu 2: Trích Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1
1. Doanh thu BH và CCDV	5.419.581	4.791.765
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2.776	2.257
3. Doanh thu thuần từ BH và CCDV	5.416.805	4.789.508
4. Giá vốn hàng bán	4.828.968	4.230.544
5. Lợi nhuận gộp	587.837	558.964
6. Doanh thu tài chính	60.691	70.153
7. Chi phí tài chính	27.262	17.753
- Trong đó, chi phí lãi vay	*7.000*	*7.164*
8. Chi phí bán hàng	215.968	213.023
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	129.337	160.124
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	**275.961**	**238.217**
11. Thu nhập khác	10.808	15.930
12. Chi phí khác	6.093	5.605
13. Lợi nhuận khác	4.715	10.325
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**280.676**	**248.542**
15. Thuế TNDN hiện hành	55.170	51.821
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**225.506**	**196.721**

Tài liệu 3: Trích Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1
I. Lưu chuyển tiền từ HĐKD		
1. Tiền thu từ BH và CCDV	5.416.805	4.567.751
2. Tiền chi trả cho người bán	-5.050.857	-3.929.426
3. Tiền chi cho người lao động	-317.113	-573.763

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1
4. Tiền chi trả lãi vay		-748
5. Tiền chi nộp thuế TNDN	-63.647	-39.066
6. Tiền thu khác từ HĐKD	40.492	163.043
7. Tiền chi khác từ HĐKD	-14.620	-172.961
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	**11.060**	**14.830**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ	-58.026	-53.643
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	298	20.804
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	-178.200	-156.321
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ	138.891	100.651
4. Tiền chi đầu tư góp vốn	-21.480	-8.328
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn	61.680	4.280
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức, lợi nhuận được chia	37.687	35.654
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**-19.150**	**-56.903**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	279.813	180.440
2. Tiền chi trả gốc vay	-200.243	-46.067
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả	-84.000	-70.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**-4.430**	**64.373**
Lưu chuyển tiền thuần trong kì	**-12.520**	**22.300**
Tiền và tương đương tiền đầu kì	183.298	160.789
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	-21.176	209
Tiền và tương đương tiền cuối kì	**149.602**	**183.298**

Yêu cầu:

1. Phân tích tình hình huy động vốn của công ty?
2. Phân tích tình hình tài sản của công ty?
3. Phân tích khái quát hiệu suất sử dụng vốn của công ty?
4. Phân tích hiệu suất sử dụng vốn kinh doanh của công ty?
5. Phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn của công ty?
6. Phân tích tốc độ luân chuyển vốn lưu động của công ty?
7. Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán của công ty?
8. Phân tích khả năng tạo tiền và tình hình lưu chuyển tiền tệ của công ty?
9. Phân tích khái quát khả năng sinh lợi của công ty
10. Phân tích ROA của công ty theo các nhân tố?
11. Phân tích ROE của công ty theo các nhân tố?
12. Phân tích tình hình tăng trưởng của công ty?
13. Nhận diện rủi ro tài chính của công ty?

Bài tập 2: Trích Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Thực phẩm HN (đơn vị tính: triệu đồng)

1. Trích Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	31/12/N-2
A. Tài sản ngắn hạn	**511.031**	**358.778**	**224.585**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	319.868	176.879	57.785
1. Tiền	2.585	17.090	8.753
2. Các khoản tương đương tiền	317.283	159.789	49032
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	84.217	36.520	57.174
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	79.220	31.741	44735
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.329	2.999	9.606

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	31/12/N-2
3. Phải thu ngắn hạn khác	2.764	2.640	3.633
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-1.096	-860	-800
IV. Hàng tồn kho	99.664	136.998	105.864
1. Hàng tồn kho	100.156	138.737	107.923
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-492	-1.739	-2.059
V. Tài sản ngắn hạn khác	7.282	8.381	3.762
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	3.007	2.202	2.956
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.658	5.033	17
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	2	115	2
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.615	1.031	787
B. Tài sản dài hạn	**150.072**	**143.071**	**155.013**
II. Tài sản cố định	102.256	136.342	150.772
1. Tài sản cố định hữu hình	72.050	58.887	55.568
Nguyên giá	224.527	173.639	148.786
Giá trị hao mòn lũy kế	-152.477	-114.752	-93.218
2. Tài sản cố định thuê tài chính	30.206	48.376	66.125
Nguyên giá	55.890	88.997	105.454
Giá trị hao mòn lũy kế	-25.684	-40.621	-39.329
3. Tài sản cố định vô hình	-	29.079	29.079
Nguyên giá	-	29.079	29.079
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	31/12/N-2
IV. Tài sản dở dang dài hạn	309	2389	1.554
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	309	2.389	1554
VI. Tài sản dài hạn khác	47.507	4.340	2.687
1. Chi phí trả trước dài hạn	47.283	3.449	1359
2. Tài sản dài hạn khác	224	891	1328
Tổng cộng tài sản	**661.103**	**501.849**	**379.598**
Chỉ tiêu	**31/12/N**	**31/12/N-1**	**31/12/N-2**
C. Nợ phải trả	**398.113**	**337.725**	**232.366**
I. Nợ ngắn hạn	375.010	307.998	196.658
Trong đó:Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	218.547	57.325	41.222
II. Nợ dài hạn	23.103	29.727	35.708
Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	18.036	25.693	32.010
D. Vốn chủ sở hữu	**262.990**	**164.124**	**147.232**
I. Vốn chủ sở hữu	262.990	164.124	147.232
Tổng cộng nguồn vốn	**661.103**	**501.849**	**379.598**

2. Trích báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1	Năm N-2
1. Doanh thu BH và CCDV	1.242.408	1.113.033	965.518
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	57.518	29.148	13.253
3. Doanh thu thuần về BH và CCDV	1.184.890	1.083.885	952.265
4. Giá vốn hàng bán	928.350	859.519	760.517
5. Lợi nhuận gộp về BH và CCDV	256.540	224.366	191.748

Chỉ tiêu	Năm N	Năm N-1	Năm N-2
6. Doanh thu hoạt động tài chính	7.028	6.496	1.465
7. Chi phí tài chính	15.366	13.372	15.191
Trong đó: Chi phí lãi vay	11.163	9.532	14.975
8. Chi phí bán hàng	187.540	153.252	122.371
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.713	33.066	26.330
10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD	**27.949**	**31.172**	**29.321**
11. Thu nhập khác	40.086	1.503	1.795
12. Chi phí khác	35.329	991	1.027
13. Lợi nhuận khác	4.757	512	768
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**32.706**	**31.684**	**30.089**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.461	8.067	7.579
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**25.245**	**23.617**	**22.510**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	2.175	2.251	2.146

3. Trích Thuyết minh báo cáo tài chính

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	31/12/N-2
Hàng mua đang đi đường	792	1.552	-
Nguyên liệu, vật liệu	73.716	65.285	64.628
Công cụ, dụng cụ	2.504	1.591	1.037
Thành phẩm	20.755	54.086	38.128
Hàng hóa	2.389	16.223	2.954
Hàng gửi bán	-	-	1.176

Chỉ tiêu	31/12/N	31/12/N-1	31/12/N-2
Cộng	100.156	138.737	107.923
Dự phòng giảm giá HTK	-492	-1.739	-2.059
Giá trị thuần của HTK	99.664	136.997	105.864

Yêu cầu:

1. Phân tích tình hình tài sản và tình hình nguồn vốn của công ty?
2. Phân tích hiệu suất sử dụng vốn của công ty?
3. Phân tích tốc độ luân chuyển vốn ngắn hạn của công ty?
4. Phân tích tốc độ luân chuyển vốn lưu động của công ty?
5. Phân tích khả năng sinh lợi cơ bản của tài sản?
6. Phân tích khả năng sinh lợi ròng của tài sản?
7. Phân tích khả năng sinh lợi của vốn chủ sở hữu?

TÀI LIỆU ĐÀO TẠO NGHIỆP VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ
TẬP I

Chịu trách nhiệm xuất bản và nội dung

Giám đốc – Tổng biên tập

PHAN NGỌC CHÍNH

Biên tập:

Nguyễn Văn Dương

Trình bày bìa:

Trọng Đức

Đơn vị liên kết: HỘI THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM –
TRUNG TÂM DỮ LIỆU QUỐC GIA VÀ DỊCH VỤ VỀ GIÁ
(CỤC QUẢN LÝ GIÁ, BỘ TÀI CHÍNH)

Địa chỉ VP Hội: P 1102, tầng 11 toà nhà Sở giao dịch 1, Ngân hàng Phát triển Việt Nam (VDB) – Số 185A Giảng Võ, P. Cát Linh, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội.

Địa chỉ Trung tâm: 28 Trần Hưng Đạo, P. Phạn-Chu Trinh, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

In 1.000 cuốn, khổ 16x24cm tại Công ty TNHH IN HÀ NỘI MỚI

Địa chỉ: X6, Nga An, N S, T H

Số xác nhận ĐKXB: 766-2025/CXBIPH/1-17/TC

Số QĐXB: 48/QĐ-NXBTC

Mã ISBN: 978-604-79-4882-6. In xong và nộp lưu chiểu quý II năm 2025.