**CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA TÀI SẢN**

Dương Thị Thanh Hiền

*Thuật ngữ giá trị hợp lý (GTHL) đã xuất hiện và công bố từ lâu nhưng nó vẫn được nghiên cứu, thảo luận một cách nghiêm túc trong việc xác định giá trị tài sản, công nợ trong công tác kế toán đặc biệt tại các quốc gia có nền kinh tế thị trường kém phát triển hơn.* *GTHL phản ánh giá thị trường và ghi lại những thay đổi của thị trường, cung cấp các tín hiệu sớm về lạm phát và khắc phục các hạn chế của giá gốc. GTHL là một phương pháp định giá có những ưu điểm đáng chú ý so với các kỹ thuật định giá khác, giúp thông tin tài chính phù hợp hơn với các nhu cầu khác nhau của người sử dụng trong điều kiện kinh tế thị trường tự do (Bassam Kazmouz, 2010). Có thể nói, GTHL được áp dụng trong hầu hết các giao dịch đối với các nước theo IFRS, đặc biệt là đo lường trong tài sản tài chính, phi tài chính, nợ phải trả, doanh thu và chi phí trong giai đoạn hiện nay.*

**1. Các khái niệm**

Giá trị hợp lý lần đầu tiên được Hội đồng chuẩn mực kế toán quốc tế (IASB) đề cập trong Chuẩn mực kế toán quốc tế 16 (IAS 16) – Tài sản, nhà cửa và thiết bị rằng ”Giá trị hợp lý là tài sản có thể đem trao đổi giữa các bên có hiểu biết, có thiện chí trong một giao dịch ngang giá”. Sau đó IASB công bố dự thảo Chuẩn mực về đo lường Giá trị hợp lý - được hiểu là giá trị sẽ nhận được khi bán một tài sản hoặc giá trị thanh toán để chuyển giao một khoản nợ phải trả trong một giao dịch có tổ chức.

Tháng 5/2011 IASB phát hành Chuẩn mực quốc tế về Báo cáo tài chính 13 (IFRS 13) – Đo lường giá trị hợp lý. Theo IFRS 13, giá trị hợp lý là giá trị sẽ nhận được khi bán một tài sản hay giá trị thanh toán để chuyển giao một khoản nợ phải trả trong một giao dịch có tổ chức giữa các bên tham gia thị trường tại ngày đo lường. Khái niệm giá trị hợp lý trong chuẩn mực này nhấn mạnh giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá thị trường, chứ không phải DN. Do đó, IFRS 13 về Giá trị hợp lý ra đời là bước tiến quan trọng, khẳng định ý nghĩa của giá trị hợp lý trong việc cải thiện tính nhất quán của thông tin tài chính toàn cầu.

Ngoài ra, nghiên cứu của Hermann và cộng sự (2006) đưa ra khái niệm về GTHL rằng “GTHL là giá hiện tại, là giá mà doanh nghiệp có thể giao dịch được trên thị trường hiện tại”. Thêm vào đó nghiên cứu của Barlev và Haddad (2003) cho rằng “GTHL là giá mà doanh nghiệp có thể bán ra tại thời điểm hiện tại chứ không phải giá mà doanh nghiệp mua vào tại thời điểm hiện tại như giá hiện hành hoặc giá gốc”.

Ở Việt Nam, theo Luật Kế toán Việt Nam số 88/2015/QH13 thì giá trị hợp lý là giá trị được xác định phù hợp với giá thị trường, có thể nhận được khi bán một tài sản hoặc chuyển nhượng một khoản nợ phải trả tại thời điểm xác định giá trị. Giá trị hợp lý lần đầu tiên được định nghĩa trong VAS 14 – Doanh thu và thu nhập khác, rằng giá trị hợp lý là giá trị tài sản có thể trao đổi hoặc giá trị một khoản nợ được thanh toán một cách tự nguyện giữa các bên có đầy đủ hiểu biết trong trao đổi ngang giá.

Tóm lại, từ những quan điểm, khái niệm trình bày nêu trên, theo quan điểm của tác giả rút thì GTHL là giá bán ra hiện tại mà doanh nghiệp có thể thực hiện trao đổi, giao dịch được trên thị trường tại thời điểm phát sinh hoặc đồng ý chi trả một khoản tiền khi thanh toán một khoản nợ trong một giao dịch bình thường đều có sự nhận thức của các bên.

2. Các phương pháp xác định giá trị hợp lý

Tại Việt Nam, giá gốc là một nguyên tắc cơ bản trong kế toán, trong khi vai trò của GTHL mới được tranh luận trong khoảng hơn 10 năm trở lại đây, những hạn chế của GTHL và sự khác biệt giữa nó với chế độ kế toán, các CMKT mới được nêu ra. Do đó, GTHL chỉ được áp dụng tại thời điểm ghi nhận ban đầu ở Việt Nam của tài sản và nợ phải trả, điều này đã tạo ra rào cản lớn cho Việt Nam khi đang hướng tới áp dụng IFRS. Để đẩy nhanh hội nhập kinh tế, Việt Nam cần ban hành chuẩn mực cho áp dụng GTHL vì nó được dùng để đo lường, đánh giá lại tài sản và nợ phải trả sau ghi nhận ban đầu. Kể từ năm 2001 đến nay, Bộ Tài chính (BTC) đã ban hành ra 26 CMKT dựa trên nền tảng của các CMKT quốc tế có hiệu chỉnh khi áp dụng tại Việt Nam, tuy nhiên là việc xây dựng và áp dụng này chưa được đầy đủ và chưa thực sự đáp ứng đúng yêu cầu thực tế tại Việt Nam.

Hiện nay, Việt Nam đang từng bước soạn thảo lại các CMKT để mong muốn hoà nhập với kế toán quốc tế, trong đó vấn đề chính là đưa ra lộ trình cụ thể áp dụng IFRS và GTHL được xác định là một thách thức lớn trong việc chấp nhận IFRS tại Việt Nam. BTC đã ban hành Quyết định 345/2020/QĐ-BTC về lộ trình áp dụng IFRS nói chung và GTHL nói riêng vào lĩnh vực kế toán, để có thể áp dụng được ở Việt Nam thì vấn đề quan trọng đặt ra là phải có sự nhận thức và vào cuộc của các cơ quan chủ lực đầu ngành, sự ủng hộ của các DN trên cả nước để có thể xây dựng được khuôn khổ hành lang pháp lý cho việc áp dụng GTHL một cách có hiệu quả nhất.

Hiện tại, có 3 phương pháp định giá để xác định giá trị hợp lý của một tài sản, đặc biệt tài sản tài chính, được công nhận rộng rãi:

1. Phương pháp Giá thị trường (market price approach)

2. Phương pháp chi phí (Cost Approach)

3. Phương pháp thu nhập (Income Approach)

*(1) Phương pháp Giá trị thị trường (market price approach)*

Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

Phương pháp giá thị trường thường được sử dụng để ước tính giá trị kinh tế của các thành phần tài nguyên được trao đổi, mua bán trên thị trường. Khi thị trường hiện hữu, chúng sẽ cung cấp công cụ tốt (giá cả, số lượng, chi phí) để ước lượng giá trị của tài nguyên, vì giá trị được tiết lộ chủ yếu bởi những người tham gia thị trường thông qua sự tác động qua lại lẫn nhau của họ. Ưu điểm chính của phương pháp này là dễ thu thập số liệu và dễ tính toán. Nhược điểm chính của phương pháp này là không tính toán được giá trị của nhiều tài nguyên không được trao đổi, mua bán trên thị trường, ví dụ như giá trị cảnh quan, giá trị đa dạng sinh học. Trong nhiều tình huống, giá cả thị trường chưa phải là thước đo chính xác các lợi ích xã hội, vì vậy cần phân tích, xác định mức giá cả phù hợp để làm cơ sở xác định giá trị của tài nguyên.

Trong nhiều trường hợp khác, giá cả thị trường có thể không đủ để thể hiện giá trị xã hội thực của hàng hóa hoặc dịch vụ liên quan đến nguồn tài nguyên thiên nhiên (chẳng hạn chính phủ trợ giá hoặc đánh thuế), khi đó cần xác định mức giá ẩn/ giá bóng (shadow price) để phản ánh đúng chi phí xã hội của chúng. Phương pháp Giá thị trường ở Cấp độ 1. Giá được xác định bằng giá giao dịch của tài sản trên thị trường của các bên tham gia thị trường có đủ sự hiểu biết. Để áp dụng phương pháp này phải đảm bảo có thị trường sôi động (active market) và khối lượng giao dịch đủ lớn ở mức không để tác động vào giá thị trường. Nếu không đủ các điều kiện đầu vào ở Cấp độ 1 (Level 1 input), đặc biệt là khối lượng giao dịch, thì có thể phải áp dụng đầu vào ở Cấp độ 2 - 3 và các phương pháp định giá còn lại.

*(2) Phương pháp chi phí (Cost Approach)*

Cách tiếp cận từ chi phí là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Cách tiếp cận từ chi phí có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá thị trường hoặc phi thị trường. Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận chi phí cần phản ánh được quan điểm của đối tượng thông thường tham gia thị trường tài sản thẩm định giá. Cụ thể: chi phí thay thế, mức độ hữu dụng mong muốn đối với tài sản, giá trị hao mòn của tài sản,... cần được đánh giá trên cơ sở khảo sát thị trường, tìm hiểu quan điểm, nhu cầu và tình hình tài chính của những người tham gia thị trường. Thẩm định viên cũng cần xác định mục đích sử dụng tài sản để đáp ứng nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Để xác định giá trị phi thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận chi phí cần phản ánh được các đặc điểm đặc thù của đối tượng sử dụng đặc biệt, đặc điểm đặc biệt hoặc tính năng sử dụng đặc biệt của tài sản thẩm định giá. Ví dụ: trong trường hợp xác định giá trị tài sản đối với người chủ sở hữu, thẩm định viên cần áp dụng cách tiếp cận chi phí trên cơ sở đánh giá nhu cầu sử dụng tài sản, khả năng tài chính,... của người chủ sở hữu.

Cách tiếp cận từ chi phí thường được áp dụng trong trường hợp: Không có đủ thông tin trên thị trường để áp dụng cách tiếp cận thị trường và cách tiếp cận thu nhập. Hoặc có dự định tạo ra một tài sản mới hoặc khi thẩm định giá công trình mới được xây dựng hoặc tài sản mới được chế tạo. Hoặc kiểm tra kết quả các cách tiếp cận thẩm định giá khác.Tùy vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản và mức độ sẵn có của số liệu, thẩm định viên lựa chọn phương pháp chi phí thay thế hoặc phương pháp chi phí tái tạo trong cách tiếp cận chi phí để tiến hành thẩm định giá.

*(3) Phương pháp thu nhập (Income Approach)*

Cách tiếp cận từ thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc qui đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.Cách tiếp cận từ thu nhập có thể được sử dụng để xác định giá trị tài sản thẩm định giá theo cơ sở giá trị thị trường hoặc phi thị trường.

Để xác định giá trị thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận thu nhập cần phản ánh được đặc điểm của đa số đối tượng tham gia thị trường tài sản thẩm định giá. Cụ thể: Thu nhập thuần, chi phí hoạt động, tỉ suất vốn hóa, tỉ suất chiết khấu và các dữ liệu đầu vào khác cần được đánh giá trên cơ sở: Khảo sát thị trường trong quá khứ của tài sản thẩm định, dự đoán tương lai, xem xét 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. Thẩm định viên cũng cần xác định mục đích sử dụng tài sản để đáp ứng nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.

Để xác định giá trị phi thị trường, việc áp dụng cách tiếp cận thu nhập cần phản ánh được các đặc điểm đặc thù của đối tượng sử dụng đặc biệt hoặc tính năng sử dụng đặc biệt của tài sản thẩm định. Ví dụ: Thẩm định viên có thể áp dụng tỉ suất vốn hóa hoặc tỉ suất chiết khấu mà chỉ riêng tài sản thẩm định có được do những đặc điểm khác biệt của tài sản hoặc tiêu chí đầu tư đặc biệt của nhà đầu tư.

Cách tiếp cận thu nhập dựa trên nguyên tắc tài sản có giá trị vì tạo ra thu nhập cho người chủ sở hữu. Giữa giá trị tài sản và thu nhập mang lại từ việc sử dụng tài sản có mối quan hệ trực tiếp, vì vậy nếu những yếu tố khác không đổi, thu nhập mang lại từ tài sản cho người sở hữu càng lớn thì giá trị của tài sản càng cao. Cách tiếp cận thu nhập được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỉ suất vốn hóa hoặc tỉ suất chiết khấu phù hợp. Cách tiếp cận thu nhập gồm hai phương pháp chính: Phương pháp vốn hóa trực tiếp và Phương pháp dòng tiền chiết khấu. Trong đó:

+ Phương pháp vốn hóa trực tiếp được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản là tương đối ổn định (không đổi hoặc thay đổi theo một tỉ lệ nhất định) trong suốt thời gian sử dụng hữu ích còn lại (được tính bằng tuổi đời kinh tế còn lại) của tài sản hoặc vĩnh viễn.

+ Phương pháp dòng tiền chiết khấu được áp dụng trong trường hợp thu nhập từ tài sản biến đổi qua các giai đoạn khác nhau (không ổn định), ví dụ như trường hợp một doanh nghiệp vừa bắt đầu hoạt động hoặc một công trình mới bắt đầu xây dựng.

**3. Kết luận**

Trên thực tế, cho đến nay, vẫn còn không ít những tranh luận xung quanh việc sử dụng giá trị hợp lý. Trong khi những người bảo vệ giá gốc nhấn mạnh đến việc sử dụng giá gốc giúp đánh giá trách nhiệm giải trình, các lập luận phê phán cho rằng để đạt được mục tiêu này không nhất thiết phải phản ánh các giao dịch dựa trên quá khứ (giá gốc).

Trái lại, việc phản ánh theo giá hiện hành (giá trị hợp lý) sẽ cung cấp thông tin hữu ích hơn và được bàn đến như là hướng đi mới của định giá trong kế toán. Mặc dù, xác định giá trị hợp lý không phải là điều dễ dàng trong một số trường hợp, đặc biệt trong bối cảnh thị trường Việt Nam nhưng việc ghi nhận dựa trên giá gốc sẽ không đem lại cái nhìn đúng đắn về tình hình tài chính của DN, đặc biệt đối với danh mục tài sản - phần mà giá trị hợp lý thay đổi theo thời gian, như: nhà, đất, thiết bị…

**Tài liệu tham khảo**

1. Barlev, B., & Haddad, J. R. (2003). Fair value accounting and the management of the firm. *Critical perspectives on accounting*, *14*(4), 383-415.
2. Cairns, D. (2006). The Use of Fair Value in IFRS, Accounting in Europe, 3: 1, 5-22.
3. Herrmann, D., Saudagaran, S. M., & Thomas, W. B. (2006, March). The quality of fair value measures for property, plant, and equipment. In *Accounting Forum* (Vol. 30, No. 1, pp. 43-59). No longer published by Elsevier.
4. IASB. (2016). *IFRS 2016 Redbook.IFRS Foundation Publications Department*. Copyright 2016 IFRS Foundation, 13/1/2016.
5. IFRS 13. *Fair Value Measurements*. IASB May 2011.
6. Luật Kế toán Việt Nam năm 2003 và Luật Kế toán Việt Nam năm 2015;
7. *Thông tư 126/2015/TT-BTC Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10)*
8. <https://tapchitaichinh.vn/gia-tri-hop-ly-va-gia-goc-trong-ke-toan-dinh-huong-ap-dung-de-phu-hop-voi-thong-le-quoc-te.html>
9. <https://vietnambiz.vn/phuong-phap-gia-thi-truong-market-price-method-mpm-la-gi-20191101170009428.htm>