Công tác cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước tại doanh nghiệp luôn được Chính phủ quan tâm, chỉ đạo quyết liệt trong những năm gần đây. Các văn bản, chế độ chính sách luôn được hoàn thiện phù hợp với thực tế, đã tháo gỡ được nhiều vướng mắc, đảm bảo mục tiêu đẩy nhanh tiến trình tái cơ cấu doanh nghiệp.

Tiền thân là Trung tâm Thẩm định giá – Bộ Tài chính, VVFC là đơn vị thẩm định giá được thành lập đầu tiên tại Việt Nam, có số lượng thẩm định viên về giá nhiều nhất cả nước. VVFC đã xác định GTDN để cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước cho hàng trăm doanh nghiệp trong đó có hàng chục Tập đoàn, Tổng công ty Nhà nước.

Mặc dù các văn bản quy phạm phát luật ngày càng hoàn thiện, nhưng áp dụng vào trong thực tế muôn màu, muôn vẻ nên đơn vị tư vấn và doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn vẫn gặp rất nhiều khó khăn, vướng mắc, cụ thể:

**1. Đối với phương án sử dụng đất:**

Theo Nghị định 126/2017/NĐ-CP: các doanh nghiệp cổ phần hóa phải rà soát toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước thời điểm quyết định cổ phần hóa. Tuy nhiên nhiều Tập đoàn, Tổng Công ty hiện đang xin giãn tiến độ cổ phần hóa do nhều nguyên nhân, trong đó hầu hết bị chậm trễ trong công tác trình duyệt, phê duyệt phương án sử dụng đất.

Để đẩy nhanh tiến trình cổ phần hóa VVFC đề xuất Nhà nước cho phép kết hợp xác định giá trị doanh nghiệp đồng thời với việc tiếp tục trình duyệt phương án sử dụng đất và phải hoàn thành trước thời điểm kết thúc quá trình xác định GTDN. Đồng thời quy định cụ thể trách nhiệm của từng đơn vị, từng khâu để xảy ra chậm trễ trong việc phê duyệt phương án sử dụng đất.

**2. Đối với đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:**

Sự khác nhau giữa Nghị định 126/2017/NĐ-CP và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP đang là vấn đề bất cập vì cổ phần hóa và thoái vốn bản chất đều là bán vốn Nhà nước, cụ thể:

Theo Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn, đơn vị thuê đất hàng năm nộp tiền thuê đất theo giá đất cụ thể, chỉ ổn định trong một chu kỳ ngắn và cũng không được cho thuê lại đất.

Nghị định 126/2017/NĐ-CP không quy định giá trị lợi thế đối với quyền thuê đất hàng năm. Trong khi đó khi xác định giá trị vốn Nhà nước để thoái tại doanh nghiệp, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP lại yêu cầu phải xác định đầy đủ giá trị quyền thuê đất hàng năm.

Như vậy có thể thấy rằng đơn giá thuê đất hàng năm đã được xác định theo giá đất cụ thể, chỉ ổn định trong một chu kỳ ngắn và sẽ được điều chỉnh theo giá đất cụ thể tại thời điểm hết kỳ ổn định. Việc xác định giá trị quyền thuê đất hàng năm là không phù hợp về cả pháp lý và thực tiễn.

Để tránh khó khăn lúng túng, lo lắng cho tư vấn định giá và các doanh nghiệp, VVFC đề xuất bỏ nội dung ***“xác định quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm”*** tại Nghị định số 32/2018/NĐ-CP để phù hợp với Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

Đồng thời cũng đề xuất Nhà nước cần có những quy định chi tiết để xác định đơn giá thuê đất sát với thực tế, đảm bảo những vị trí đất thuận lợi, có khả năng sinh lời cao phải có giá thuê đất cao hơn những vị trí đất có khả năng sinh lời thấp, những diện vị trí đất có hệ số sử dụng đất cao phải có giá thuê đất cao hơn những vị trí có hệ số sử dụng đất thấp.

**3. Đối với giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp:**

Nghị định số 126/2017/NĐ-CP quy định: Giá trị thương hiệu được xác định trên cơ sở 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.

Đối với một số doanh nghiệp đặc thù, cơ quan tư vấn xác định để báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định xác định giá trị thương hiệu dựa vào các yếu tố lịch sử, bề dày truyền thống (nếu có).

Nhưng theo Thông tư số 59/2018/TT-BTC quy định: Đối với giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử (nếu có) thực hiện xác định riêng từng giá trị theo quy định pháp luật thẩm định giá, theo các phương pháp xác định phù hợp. Trường hợp không đủ hồ sơ, tài liệu để xác định giá trị văn hóa, lịch sử thì chủ sở hữu vốn chuyển nhượng căn cứ mức độ ảnh hưởng, tác động của giá trị đến hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp, hiệu quả đem lại cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định tỷ lệ ***(tối thiểu 1%)*** trên tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước làm cơ sở xác định giá khởi điểm và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Các quy định như trên đã gây khó khăn, lo lắng cho tư vấn và cả doanh nghiệp trong công tác xác định GTDN để cổ phần hóa và xác định giá cổ phần để thoái vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần.

Do vậy VVFC đề xuất cần tính đồng nhất giữa các văn bản trên với tên gọi: “Quyền sở hữu trí tuệ” theo Luật sở hữu trí tuệ sẽ bao gồm: quyền tác giả và quyền liên quan đến quyền tác giả, quyền sở hữu công nghiệp (kiểu dáng công nghiệp, nhãn hiệu, tên thương mại,..) và quyền đối với giống cây trồng. Trong đó 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 từ 05-10 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, chi phí xây dựng và đăng ký bản quyền về nhãn hiệu, tên thương mại, lô gô (chưa được ghi nhận vào giá trị tài sản vô hình).

Ngoài ra đề xuất bổ sung các khoản chi khen thưởng cho các tập thể cá nhân của doanh nghiệp nhân dịp đón nhận các phần thưởng cao quý của Nhà nước vào chi phí văn hóa lịch sử, bề dày truyền thống trong thời gian từ khi thành lập (hoặc thời điểm gần nhất doanh nghiệp còn lưu trữ được số liệu sổ sách kế toán theo quy định).

 Giá trị xác định ở trên không thấp hơn 1% giá trị thực tế vốn Nhà nước.

Bổ sung giá trị tiềm năng phát triển được quy định tại tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP trong xác định GTDN để cổ phần hóa áp dụng cho cả công tác xác định giá trị phần vốn Nhà nước khi thoái vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.

**4. Đối với việc xác định giá tài sản là công trình nhà cửa, vật kiến trúc:**

4.1 Xác định nguyên giá đối với công trình là nhà cửa vật kiến trúc mới được hoàn thành đưa vào sử dụng trong 03 năm trước thời điểm xác định GTDN:

Theo Thông tư số 41/2018/TT-BTC: Đối với các tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong ba (03) năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp thì sử dụng giá trị quyết toán công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp cá biệt, công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán nhưng đã đưa vào sử dụng thì tạm tính theo giá ghi trên sổ kế toán. Nội dung này cũng được quy định tại Thông tư số 122/2017/TT-BTC.

Tuy nhiên việc giữ nguyên giá trị sổ sách thay vì xác định lại nguyên giá, trong khi chất lượng còn lại xác định thấp hơn so với công trình xây mới sẽ dẫn đến kết quả thiếu chính xác (đặc biệt là các công trình có giá trị lớn). VVFC đề xuất đối với các công trình nhà cửa vật kiến trúc (không phụ thuộc vào thời điểm hoàn thành đưa vào sử dụng) vẫn xác định lại nguyên giá tại thời điểm xác định GTDN.

4.2 Xác định chất lượng còn lại đối với công trình nhà cửa vật kiến trúc:

Thông tư 41/2018/TT-BTC quy định việc xác định chất lượng còn lại mới dựa vào điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật (chưa xem xét đến hiệu quả sử dụng mà chỉ xem đến mức độ an toàn về kết cấu). Tuy nhiên với tiêu chí hoạt động chính của doanh nghiệp dựa trên cơ sở hiệu quả thông qua các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, các công trình cũng cần được xem xét đánh giá hao mòn cả về mặt kỹ thuật lẫn kinh tế. Do đó VVFC đề xuất việc đánh giá chất lượng còn lại của tài sản nên theo các quy định tại tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam, tránh gây tranh cãi giữa tư vấn và các cơ quan thanh kiểm tra.

Ngoài ra đối với những tài sản được đầu tư xây dựng, đưa vào sử dụng từ rất lâu và đã khấu hao hết nhưng vẫn phải tiếp tục sử dụng (không được phép loại ra) cũng nên được cho phép đánh giá chất lượng còn lại dựa trên nhu cầu sử dụng thực tế của doanh nghiệp, thời gian dự kiến tiếp tục sử dụng phù hợp với phương án sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp mà không bị khống chế mức tối thiểu như quy định hiện hành.

**5. Đối với phương pháp định giá doanh nghiệp khi thoái vốn Nhà nước:**

Theo Nghị định số 32/2018/NĐ-CP: Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp nhà nước lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá; xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hằng năm), giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

 Hiện nay nhiều doanh nghiệp thoái vốn đang lúng túng, thậm chí lo lắng khi hiểu rằng với nội dung quy định như trên, việc xác định giá cổ phần tại các doanh nghiệp có vốn Nhà nước phải thực hiện theo phương pháp tài sản, nhưng trong thực tế nhiều doanh nghiệp có tỷ trong vốn Nhà nước dưới 50%, thậm chí có doanh nghiệp có tỷ trọng vốn Nhà nước chỉ từ 5%-10%, rất khó khăn trong việc xác định giá cổ phần theo phương pháp tài sản bởi vì Công ty cổ phần không cung cấp tài liệu kiểm kê, đánh giá thực trạng tài sản, đối chiếu công nợ…

Do vậy VVFC đề xuất sửa nội dung này tại Nghị định số 32/2018/NĐ-CP như sau: Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp nhà nước lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá:

- Đối với phương pháp tài sản (nếu điều kiện cho phép): xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hằng năm), giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- Đối với các phương pháp khác: phải đảm bảo xác định giá trị đóng góp của toàn bộ tài sản hoạt động (bao gồm quyền sử dụng đất, quyền thuê đất, các quyền sở hữu trí tuệ) trong việc tạo ra doanh thu, thu nhập cho doanh nghiệp.

Những đề xuất trên của VVFC không chỉ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho tư vấn và các doanh nghiệp trong công tác xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước mà còn tránh những phát sinh, mâu thuẫn, tranh cãi trong công tác hậu kiểm trong tương lai.