

Số: **17329**/BTC-QLGHà Nội, ngày **07** tháng **11** năm 2025

V/v hướng dẫn về hoạt động thẩm định giá
tài sản, trong đó có thẩm định giá
công nghệ

Kính gửi:

Thực hiện chỉ đạo của Ban chỉ đạo Trung ương về phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, Bộ Tài chính hướng dẫn về hoạt động thẩm định giá tài sản, trong đó có thẩm định giá công nghệ theo quy định tại hệ thống chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam nhằm thúc đẩy quá trình thương mại hóa sản phẩm này.

Theo quy định tại khoản 11 Điều 4 của Luật Giá 2023: “11. *Định giá là quá trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hóa, dịch vụ thực hiện xác định giá của hàng hóa, dịch vụ*” và khoản 16 Điều 4 của Luật Giá 2023: “16. *Thẩm định giá 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*”.

Như vậy, định giá là một thuật ngữ rộng hơn thẩm định giá; “**Định giá**” lại được chia thành 02 nhóm: (1) Định giá của Nhà nước (*định giá cho các hàng hóa dịch vụ thuộc Danh mục hàng hóa, dịch vụ do Nhà nước định giá quy định tại Luật Giá gồm 42 nhóm hàng hóa, dịch vụ*) và (2) Các hoạt động định giá còn lại (*hoạt động định giá này theo nhu cầu, thỏa thuận; có thể thực hiện bởi bất cứ ai và có thể lựa chọn tham khảo áp dụng hoặc không áp dụng các quy định về quy trình, phương pháp định giá; trừ trường hợp pháp luật chuyên ngành như pháp luật sở hữu trí tuệ hoặc khoa học, công nghệ có quy định cụ thể*).

Còn hoạt động “**Thẩm định giá**” là hoạt động nghề nghiệp, nghiệp vụ có tính chuyên môn, phải tuân thủ theo các Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành; hoạt động thẩm định giá do các tổ chức đáp ứng đủ điều kiện theo luật định thực hiện. Trong phạm vi văn bản này, Bộ Tài chính hướng dẫn về thẩm định giá công nghệ theo hệ thống pháp luật về thẩm định giá.

1. Các quy định chung về thẩm định giá tài sản theo pháp luật về thẩm định giá

Tại Khoản 17 Điều 4 Luật Giá 2023 quy định: “*Tài sản thẩm định giá bao gồm tài sản, hàng hóa, dịch vụ, được cơ quan, tổ chức, cá nhân yêu cầu thẩm định giá theo nhu cầu hoặc các trường hợp pháp luật quy định phải thẩm định giá.*”. Như vậy, nội hàm của thuật ngữ “tài sản thẩm định giá” rất rộng và công nghệ cũng là một loại tài sản thẩm định giá.

Để thực hiện thẩm định giá, theo quy định của Luật Giá 2023 có 02 phương thức thực hiện: (1) Hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá do doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện và (2) Hoạt động thẩm định giá của Nhà nước do hội đồng thẩm định giá thực hiện¹, cụ thể:

- Thẩm định giá bằng phương thức sử dụng dịch vụ thẩm định giá:

+ Trường hợp sử dụng dịch vụ thẩm định giá: người có thẩm quyền, có nhu cầu hoặc pháp luật quy định phải thẩm định giá; người có thẩm quyền giao kết bằng hợp đồng dân sự với doanh nghiệp thẩm định giá.

+ Doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện thẩm định giá tài sản tuân thủ theo các quy định của pháp luật thẩm định giá và chịu trách nhiệm về việc cung cấp dịch vụ thẩm định giá (Luật Giá 2023, các văn bản hướng dẫn và pháp luật có liên quan). Cách thức tiến hành thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá... được quy định cụ thể tại hệ thống Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

- Sản phẩm chuyên môn của hoạt động dịch vụ thẩm định giá là Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá; đây là một trong những cơ sở để khách hàng, tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi tại hợp đồng thẩm định giá xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá của tài sản².

- Thẩm định giá bằng phương thức thẩm định giá của Nhà nước:

+ Hoạt động thẩm định giá của Nhà nước do Hội đồng thẩm định giá thực hiện trong trường hợp pháp luật có liên quan quy định về việc sử dụng phương thức này; đây là một trong các cơ sở để cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền

¹ **“Điều 40. Hoạt động thẩm định giá**

1. Hoạt động thẩm định giá bao gồm hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá và hoạt động thẩm định giá của Nhà nước.

2. Hoạt động cung cấp dịch vụ thẩm định giá do doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện, được giao kết bằng hợp đồng dân sự; hoạt động thẩm định giá của Nhà nước do hội đồng thẩm định giá thực hiện theo quyết định của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật này”.

² Khoản 4 Điều 55 Luật Giá 2023 quy định: “4. Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá được sử dụng làm một trong những cơ sở để khách hàng, tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi tại hợp đồng thẩm định giá xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá của tài sản. Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn hiệu lực theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng thông tin tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng thẩm định giá.”

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 nước³.

+ Người có thẩm quyền thành lập Hội đồng thẩm định giá là cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt giá.

+ Thành phần Hội đồng thẩm định giá và các nội dung liên quan đến hoạt động của Hội đồng thẩm định giá được quy định cụ thể tại Mục 3 Chương VI Luật Giá 2023. Cách thức tiến hành thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá... được quy định cụ thể tại hệ thống Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

+ Sản phẩm chuyên môn của Hội đồng thẩm định giá là Thông báo kết quả thẩm định giá và Báo cáo thẩm định giá; đây là 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 quan⁴.

- Hoạt động thẩm định giá nêu trên phải tuân thủ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam: Bộ Tài chính cũng ban hành 06 Thông tư ban hành 11 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, trong đó quy định các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá áp dụng cho các tài sản, gồm: (1) Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá; (2) Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá; (3) 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; (4) Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của

³ Điều 59 Luật Giá 2023 quy định:

"1. 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.

2. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền quyết định hoặc phê duyệt giá theo quy định tại khoản 1 Điều này 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.

3. 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."

⁴ Khoản 1 Điều 64 Luật Giá quy định: *"1. 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."*

Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp; (5) 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; (6) Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá bất động sản.

2. Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá tài sản áp dụng trong thẩm định giá công nghệ

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Luật Khoa học, công nghệ và đổi mới sáng tạo: *“Công nghệ là tập hợp các giải pháp kỹ thuật, quy trình, công cụ, bao gồm cả bí quyết, được tạo ra bởi ứng dụng tri thức khoa học, kinh nghiệm để biến đổi nguồn lực thành sản phẩm.”* Như vậy, công nghệ bao gồm cả tài sản hữu hình như “công cụ” và cả các tài sản vô hình⁵ như “bí quyết”, “giải pháp kỹ thuật”,... Việc thẩm định giá công nghệ nói riêng và thẩm định giá tài sản nói chung phải tuân thủ hệ thống Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Để triển khai các cách tiếp cận và phương pháp trong thẩm định giá công nghệ nói riêng và thẩm định giá tài sản nói chung, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 và Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 quy định về 03 cách tiếp cận trong thẩm định giá tài sản, bao gồm: (1) cách tiếp cận từ thị trường, (2) cách tiếp cận từ chi phí và (3) cách tiếp cận từ thu nhập. Cụ thể như sau:

2.1. Cách tiếp cận từ thị trường

Cách tiếp cận từ thị trường⁶ được quy định cụ thể tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số

⁵ Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 4. Phân loại tài sản vô hình

Tài sản vô hình bao gồm các loại sau:

1. Tài sản trí tuệ và quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật về sở hữu trí tuệ.
2. Quyền mang lại lợi ích kinh tế đối với các bên được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật ví dụ như quyền thương mại, quyền khai thác khoáng sản.
3. 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.
4. Các tài sản vô hình khác thỏa mãn điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 1 của chuẩn mực này.”

⁶ Khoản 1 Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: *“1. Cách tiếp cận từ thị trường xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản so sánh đã có các thông tin về giá trên thị trường; trường hợp thẩm định giá doanh nghiệp được sử dụng thêm các thông tin về giá của chính tài sản thẩm định giá.”*

32/2024/TT-BTC và tại Chương IV của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024.

Phương pháp áp dụng trong cách tiếp cận từ thị trường là phương pháp so sánh^{7,8}, trong đó một số nội dung cần chú ý khi áp dụng phương pháp so sánh là:

- Khảo sát và thu thập thông tin về các tài sản so sánh có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai (quy định tại Điều 6 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC và quy định tại Điều 19 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC);

- Phân tích và điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản thẩm định giá với tài sản so sánh (quy định tại Điều 7, 8 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC);

- Xác định mức giá chỉ dẫn và giá trị tài sản trên cơ sở tổng hợp thông tin, mức độ tin cậy, biên độ và tần suất điều chỉnh (quy định tại Điều 9, 10 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

2.2. Cách tiếp cận từ chi phí

⁷ Khoản 1, 2 Điều 5 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2025 của Bộ Tài chính quy định:

“1. Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.

2. Phương pháp so sánh được áp dụng để thẩm định giá tài sản có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường. Một tài sản được coi là có hoạt động chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán công khai trên thị trường khi thu thập được ít nhất 03 tài sản so sánh từ các tổ chức, cá nhân khác nhau đã chuyển nhượng hoặc được chào mua hoặc chào bán trên thị trường gần thời điểm thẩm định giá và địa điểm của tài sản thẩm định giá.”

⁸ Khoản 1 Điều 18 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định:

“1. Phương pháp so sánh trong cách tiếp cận từ thị trường được áp dụng trong thẩm định giá tài sản vô hình khi đáp ứng được đồng thời các điều kiện sau:

a) Có thông tin về các giao dịch khách quan, độc lập của ít nhất 03 tài sản so sánh tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 24 tháng kể từ thời điểm thẩm định giá;

b) Có đủ thông tin để điều chỉnh sự khác biệt về định lượng giữa tài sản thẩm định giá và tài sản so sánh, từ đó xác định được mức giá chỉ dẫn;

c) Đáp ứng được các yêu cầu khác (ngoài yêu cầu về số lượng tài sản so sánh tối thiểu) nêu tại Chuẩn mực thẩm định giá về cách tiếp cận từ thị trường.”

Cách tiếp cận từ chi phí⁹ được quy định cụ thể tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC và Chương 3 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC. Cách tiếp cận từ chi phí thường được áp dụng khi thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 4 của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí¹⁰.

Phương pháp áp dụng trong cách tiếp cận từ chi phí là phương pháp chi phí thay thế, phương pháp chi phí tái tạo và phương pháp tổng cộng, một số nội dung được quy định cụ thể như sau:

- Phương pháp chi phí thay thế: xác định giá trị tài sản dựa trên chênh lệch giữa chi phí thay thế mới và giá trị hao mòn của tài sản tại thời điểm thẩm định giá (*quy định tại Điều 5 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC*).

Công thức của phương pháp chi phí thay thế:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước} \\ \text{tính của tài} \\ \text{sản thẩm} \\ \text{định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Chi phí thay thế} \\ \text{(đã bao gồm lợi} \\ \text{nhuận của nhà sản} \\ \text{xuất/nhà đầu tư)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng giá trị hao mòn của tài sản} \\ \text{thẩm định giá (không bao gồm phần} \\ \text{giá trị hao mòn chức năng của tài} \\ \text{sản thẩm định giá đã được phản ánh} \\ \text{trong chi phí thay thế)} \end{array}$$

- Phương pháp chi phí tái tạo: xác định giá trị của một tài sản thông qua việc tính toán chi phí tạo ra một tài sản khác tương đồng với tài sản cần thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành, trừ đi hao mòn (*quy định tại Điều 6 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC*).

⁹ Khoản 1 Điều 3 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: “1. Cách tiếp cận từ chi phí là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tái 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.”

¹⁰ Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 4. Trường hợp áp dụng cách tiếp cận từ chi phí

Cách tiếp cận từ chi phí thường được áp dụng khi thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Không có đủ thông tin trên thị trường để áp dụng cách tiếp cận từ thị trường và cách tiếp cận từ thu nhập.
2. 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.
3. So sánh, đối chiếu với các cách tiếp cận thẩm định giá khác.”

Công thức của phương pháp chi phí tái tạo:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước tính} \\ \text{của tài sản} \\ \text{thẩm định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Chi phí tái tạo} \\ \text{(đã bao gồm Lợi nhuận của} \\ \text{nhà sản xuất/nhà đầu tư)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng giá trị hao mòn của} \\ \text{tài sản thẩm định giá} \end{array}$$

- Phương pháp tổng cộng: xác định giá trị tài sản bằng tổng giá trị ước tính của từng bộ phận cấu thành sau khi đã trừ đi hao mòn (*quy định tại Điều 7 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC*).

Công thức của phương pháp tổng cộng:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước tính của tài sản} \\ \text{thẩm định giá} \end{array} = \sum_{i=1}^n V_i$$

Trong đó:

V_i : giá trị bộ phận cấu thành thứ i của tài sản thẩm định giá được xác định theo các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam;

n : tổng số bộ phận cấu thành nên tài sản thẩm định giá;

i : bộ phận cấu thành thứ i .

- Nội dung về việc xác định thành phần chi phí tái tạo, chi phí thay thế, lợi nhuận, giá trị hao mòn được quy định cụ thể tại Điều 8, 9, 10, 11, 12 của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC và Điều 17 của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC.

2.3. Cách tiếp cận từ thu nhập

Cách tiếp cận từ thu nhập được quy định cụ thể tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC và tại Chương II Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC và được áp dụng khi tài sản có thể tạo ra dòng tiền hoặc lợi ích kinh tế trong tương lai có thể lượng hóa, cụ thể như: thu nhập, tiết kiệm chi phí hoặc giá trị thương mại hóa (công nghệ, quyền sở hữu trí

tuệ, phần mềm, nhãn hiệu,...)¹¹. Đây là cách xác định giá trị tài sản bằng chuyển đổi lợi ích kinh tế tương lai về giá trị hiện tại, thông qua tỷ suất chiết khấu hoặc vốn hóa^{12,13}.

Phương pháp áp dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập được chia thành 02 nhóm: nhóm phương pháp áp dụng chung cho các loại tài sản và nhóm phương pháp áp dụng riêng cho tài sản vô hình, cụ thể:

a) Nhóm phương pháp áp dụng chung cho các loại tài sản:

a₁) Phương pháp vốn hóa trực tiếp: xác định giá trị tài sản bằng cách quy đổi thu nhập ròng kỳ vọng hàng năm thành giá trị hiện tại thông qua tỷ suất vốn hóa (quy định tại khoản 2 Điều 3 và Chương II Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

Công thức trong phương pháp vốn hóa trực tiếp

$$V = \frac{I}{R}$$

Trong đó:

V : Giá trị tài sản thẩm định giá

I : Thu nhập thuần từ tài sản

R : Tỷ suất vốn hóa

a₂) Phương pháp dòng tiền chiết khấu: xác định giá trị tài sản bằng cách quy đổi toàn bộ các dòng tiền thuần trong tương lai về hiện tại thông qua tỷ suất chiết khấu (quy định tại khoản 3 Điều 3 và Chương III Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC).

¹¹ Khoản 1 Điều 4 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC quy định: “1. Cách tiếp cận từ thu nhập được áp dụng đối với các tài sản tạo ra thu nhập cho người sở hữu/người sử dụng, có thể dự báo được thu nhập từ tài sản trong tương lai và tính được tỷ suất vốn hóa hoặc tỷ suất chiết khấu phù hợp.”

¹² Khoản 1 Điều 3 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thu nhập ban hành kèm theo Thông tư số 32/2024/TT-BTC quy định: “1. Cách tiếp cận từ thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.”

¹³ Khoản 3 Điều 6 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: “3. Việc áp dụng cách tiếp cận từ thu nhập trong thẩm định giá tài sản vô hình được thực hiện theo quy định tại chuẩn mực thẩm định giá này. Trường hợp chưa quy định tại chuẩn mực này thì thực hiện theo quy định tại các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam khác.”

Công thức trong phương pháp dòng tiền chiết khấu:

- Công thức chung:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- Công thức trong một số trường hợp cụ thể:

+ 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

CF_t : Dòng tiền năm thứ t

V_n : 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

b) Nhóm phương pháp áp dụng riêng cho tài sản vô hình:

Các phương pháp cụ thể thuộc cách tiếp cận từ thu nhập áp dụng cho thẩm định giá tài sản vô hình bao gồm:

b₁) Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình: xác định giá trị dựa trên dòng tiền tiết kiệm được hoặc thu nhập thuần từ việc sử dụng tài sản vô hình¹⁴. Nội dung và thông tin cần có để áp dụng phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình được quy định cụ thể tại Điều 10, 11 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC.

b₂) Phương pháp lợi nhuận vượt trội: xác định giá trị dựa trên chênh lệch lợi nhuận có được giữa trường hợp có và không sử dụng tài sản vô hình¹⁵. Nội dung và thông tin cần có để áp dụng phương pháp lợi nhuận vượt trội được quy định cụ thể tại Điều 12, 13 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC.

b₃) Phương pháp thu nhập tăng thêm: xác định giá trị phần thu nhập phát sinh mà tài sản vô hình tạo ra khi kết hợp với các tài sản khác¹⁶. Nội dung và thông tin cần có để áp dụng phương pháp thu nhập tăng thêm được quy định cụ thể tại Điều 14, 15 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC.

¹⁴ Khoản 1, 2, 3 Điều 10 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: “1. Theo phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình, giá trị của tài sản vô hình được tính toán trên cơ sở giá trị hiện tại của dòng tiền sử dụng tài sản vô hình mà tổ chức, cá nhân nhận được khi cho phép sử dụng tài sản vô hình.

2. Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình đặt ra giả định rằng tổ chức hoặc cá nhân không sở hữu tài sản vô hình phải trả tiền để sử dụng nó. Vì vậy, phương pháp này tính giá trị tài sản vô hình thông qua việc tính các khoản tiền sử dụng tài sản vô hình tiết kiệm được nếu tổ chức hoặc cá nhân đó sở hữu tài sản vô hình.

3. Phương pháp tiền sử dụng tài sản vô hình được áp dụng thông qua việc quy đổi về hiện tại dòng tiền trong tương lai là khoản tiền sử dụng tài sản vô hình tiết kiệm được đã trừ thuế (nếu có).”

¹⁵ Khoản 1 Điều 12 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: “1. Phương pháp lợi nhuận vượt trội ước tính giá trị của tài sản vô hình cần thẩm định giá trên cơ sở chênh lệch giữa các khoản lợi nhuận có được của một doanh nghiệp khi sử dụng và khi không sử dụng tài sản vô hình này.”

¹⁶ Khoản 1 Điều 14 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình ban hành kèm theo Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính quy định: “1. Phương pháp thu nhập tăng thêm xác định giá trị của tài sản vô hình thông qua giá trị hiện tại của các dòng tiền được cho là phát sinh từ đóng góp của tài sản vô hình cần thẩm định giá sau khi loại trừ tỷ lệ dòng tiền phát sinh từ đóng góp của các tài sản khác.”

Trên đây là nội dung hướng dẫn của Bộ Tài chính về hoạt động thẩm định giá tài sản, trong đó có tài sản là công nghệ theo quy định tại hệ thống Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam; đề nghị Quý Cơ quan nghiên cứu và tổ chức triển khai thực hiện./. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- TGV Ban Chỉ đạo TW (để b/c);
- Lãnh đạo Bộ Tài chính (để b/c);
- Bộ KH&CN (để phối hợp);
- Lưu: VT, QLG (10 b). ✓

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ GIÁ
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Phạm Văn Bình

PHỤ LỤC
DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ GỬI CÔNG VĂN

(Ban hành kèm theo Công văn số 17329/BTC-QLG ngày 07/11/2025 của Bộ Tài chính)

• **CÁC BỘ, NGÀNH:**

1. Bộ Quốc phòng;
2. Bộ Công an;
3. Bộ Tư pháp;
4. Bộ Công Thương;
5. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
6. Bộ Ngoại giao;
7. Bộ Giáo dục và Đào tạo;
8. Bộ Y tế;
9. Bộ Xây dựng;
10. Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
11. Bộ Khoa học và Công nghệ;
12. Bộ Nội vụ;
13. Bộ Dân tộc và Tôn giáo;
14. Văn phòng Chính phủ;
15. Thanh tra Chính phủ;
16. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

• **UBND VÀ SỞ TÀI CHÍNH CÁC TỈNH:**

1. Tỉnh Tuyên Quang
2. Tỉnh Lào Cai
3. Tỉnh Thái Nguyên
4. Tỉnh Phú Thọ
5. Tỉnh Bắc Ninh
6. Tỉnh Hưng Yên
7. Thành phố Hải Phòng
8. Tỉnh Ninh Bình

9. Tỉnh Quảng Trị
10. Thành phố Đà Nẵng
11. Tỉnh Quảng Ngãi
12. Tỉnh Gia Lai
13. Tỉnh Khánh Hoà
14. Tỉnh Lâm Đồng
15. Tỉnh Đắk Lắk
16. Thành phố Hồ Chí Minh
17. Tỉnh Đồng Nai
18. Tỉnh Tây Ninh
19. Thành phố Cần Thơ
20. Tỉnh Vĩnh Long
21. Tỉnh Đồng Tháp
22. Tỉnh Cà Mau
23. Tỉnh An Giang
24. Thành phố Hà Nội
25. Thành phố Huế
26. Tỉnh Lai Châu
27. Tỉnh Điện Biên
28. Tỉnh Sơn La
29. Tỉnh Lạng Sơn
30. Tỉnh Quảng Ninh
31. Tỉnh Thanh Hoá
32. Tỉnh Nghệ An
33. Tỉnh Hà Tĩnh
34. Tỉnh Cao Bằng