

Hành trình của giá đất và kiến nghị hoàn thiện công tác định giá đất nông nghiệp

NCS. LÊ NGỌC THẠNH

Đại học Lao động Xã hội (Cơ sở II TP. Hồ Chí Minh)

Giá đất là lĩnh vực được nhiều đối tượng quan tâm, trong đó có người làm công tác tín dụng, nhất là tín dụng trong nông nghiệp. Đây là cơ sở pháp lý để người thẩm định dự án lượng hóa khả năng thu hồi được vốn vay và người vay vốn biết giá trị tài sản của mình trong việc thực hiện nghĩa vụ. Bài viết này sẽ đề cập đến quá trình hình thành và phát triển định chế pháp luật về giá đất (được hiểu là giá quyền sử dụng đất) từ năm 1987 đến nay, và đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện công tác định giá đất nông nghiệp.

1. Giá đất từ năm 1987 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành

Trước năm 1986, cho dù đất đai được pháp luật quy định thuộc loại hình sở hữu nào thì nó vẫn chưa được coi là hàng hóa, chưa có giá. Cuối năm 1986, Đại hội Đại biểu toàn quốc lần thứ VI của Đảng đã quyết định lãnh đạo công cuộc “Đổi mới toàn diện kinh tế- xã hội, chuyển nền kinh tế từ cơ chế kế hoạch hóa tập trung quan liêu bao cấp sang nền kinh tế hàng hóa nhiều thành phần”. Trên cơ sở đó, hàng loạt văn bản pháp luật được ban hành, nhằm thể chế hóa chủ trương của Đảng; trong đó có Luật Đầu tư nước ngoài được thông qua vào năm 1987 (LĐT

1987), với nội dung cho phép “Bên Việt Nam” (tức là một bên gồm một hoặc nhiều tổ chức kinh tế Việt Nam có tư cách pháp nhân; các tư nhân Việt Nam có thể chung vốn với tổ chức kinh tế Việt Nam thành Bên Việt Nam để hợp tác kinh doanh với Bên nước ngoài) tham gia xí nghiệp liên doanh góp vốn pháp định bằng quyền sử dụng đất đai; giá trị phân góp vốn của mỗi bên được xác định trên cơ sở giá thị trường quốc tế và được ghi vào văn bản thành lập bằng tiền Việt Nam hoặc tiền nước ngoài do hai bên thoả thuận (Các Điều: 2, 7, 8 LĐT 1987). Trong khi đó, Luật Đất đai năm 1987 (LDD 1987) được ban hành cùng thời điểm với LĐT 1987, song chúng ta không



thể tìm thấy quy định nào nói đến quyền của tổ chức, cá nhân được góp vốn bằng quyền sử dụng đất, và quyền sử dụng đất được tính bằng tiền như thế nào. Vấn đề này lại được đề cập đến trong một văn bản có hiệu lực pháp lý thấp hơn LDD 1987, tại Điều 9 Nghị định 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng (nay là Chính phủ) Về việc thi hành Luật Đất đai với nội dung: Đối với xí nghiệp liên doanh thì giá trị khu đất được tính vào phần vốn góp của phía Việt Nam.

Như vậy, lần đầu tiên trong lịch sử lập pháp nước ta, việc công nhận đất đai có giá, được xác định trên cơ sở giá thị trường quốc tế, được góp vốn trong xí nghiệp liên doanh không phải được quy định trong pháp luật đất đai, mà trên cơ sở pháp luật đầu tư. Có thể nói, đây là thời điểm xuất hiện giá đất¹. Tuy nhiên, phương pháp định giá, khung giá đất chưa được cụ thể hóa trong các văn bản pháp luật. Trong giai đoạn này, công tác định giá chỉ được tiến hành đối với từng dự án cụ thể, nên chưa được xây dựng thành khung pháp lý chung.

Ngày 31/5/1990, Hội đồng Bộ trưởng ban hành Quyết định số 186-HĐBT (QĐ 186) Về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác. Qua một số quy định của QĐ 186, chúng ta có thể thấy,

trong trường hợp tổ chức, cá nhân khi được giao đất nông nghiệp, đất có rừng để sử dụng vào các mục đích khác phải đền bù thiệt hại về đất nông nghiệp, đất có rừng cho Nhà nước. Suy cho cùng, tiền đền bù này là tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp, đất có rừng sang mục đích phi nông nghiệp; hay nói cách khác, đó cũng chỉ là một cách biểu hiện của giá đất, xác định mối quan hệ giữa Nhà nước và người được giao đất. Về tiêu chí để xác định giá đất, trong QĐ 186 đã đưa ra các tiêu chí kết hợp, theo đó giá đất được xây dựng theo hướng tăng dần: (i) Hạng đất (từ hạng 1 đến hạng 7) đối với đất nông nghiệp hoặc tài sản trên đất là rừng nghèo, rừng trung bình, rừng giàu, rừng đặc sản đối với đất lâm nghiệp; (ii) Vị trí đất ở vùng nông thôn; ven đường giao thông; ven thành phố, thị xã, thị trấn; hay thuộc nội thành phố, thị xã, thị trấn. Chỉ có đất ở vùng nông thôn được xây dựng cùng một giá, còn ở các vùng khác có mức tối thiểu và tối đa. Điểm đáng chú ý là mức thu được tính bằng thóc, sau đó quy đổi mới thu bằng tiền.

Luật Đất đai năm 1993 (LDD 1993) ra đời, cụ thể hóa các quyền của người sử dụng đất: với các nội dung: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất...” (Điều 3); “...Được quyền góp đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật

phù hợp với mục đích khi giao đất... được bồi thường thiệt hại về đất khi bị thu hồi” (Điều 73). Đặc biệt là, lần đầu tiên việc xác định giá đất được quy định trong văn bản pháp luật đất đai: “...Nhà nước xác định giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất hoặc cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi đất. Chính phủ quy định khung giá các loại đất đối với từng vùng và theo từng thời gian.” (Điều 12). Trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành hai văn bản quan trọng như sau:

- Nghị định 80/CP ngày 06/11/1993 của Chính phủ Quy định khung giá các loại đất để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất, thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi (NĐ 80). Theo đó, Chính phủ ban hành khung giá tối thiểu các loại đất, trong đó có đất nông nghiệp, làm cơ sở để Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh ban hành tại địa phương mình. Giá đất nông nghiệp được xây dựng cũng trên cơ sở hai tiêu chí kết hợp với giá đất tăng dần theo thứ tự: (i) Hạng đất: từ hạng 1 đến hạng 6 và (ii) Vị trí đất: xã miền núi, xã trung du, xã đồng bằng.

- Nghị định 87/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ Quy định khung giá các loại đất, trên cơ sở đó, UBND cấp tỉnh quy định giá các loại đất để làm cơ sở tính thuế chuyển quyền sử

¹ Trong các tài liệu khoa học pháp lý đều cho rằng, giá đất được quy định lần đầu trong Luật Đất đai năm 1993.



dụng đất, thu tiền khi giao đất, cho thuê đất, tính giá trị tài sản khi giao đất, bồi thường thiệt hại về đất khi thu hồi. Riêng việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, có Nghị định riêng của Chính phủ. Giá đất nông nghiệp cũng được xây dựng dựa trên hai tiêu chí kết hợp, nhưng khác với NĐ 80 là có giá tối thiểu và giá tối đa tương ứng với từng vị trí, hạng đất.

Như vậy, từ năm 1987 đến trước ngày 09/12/2004 (ngày Nghị định 188/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành), phương pháp định giá đất nói chung và đối với đất nông nghiệp nói riêng chưa được quy định. Giá đất của các địa phương xây dựng bị không chế không được thấp hơn hoặc cao hơn khung giá của Chính phủ như trong QĐ 186; hoặc giá các loại đất do địa phương quy định theo sát giá thị trường và không được thấp hơn giá chuẩn quy định như trong NĐ 80. Trường hợp giá thị trường có sự biến động từ 20% trở lên so với bảng giá chuẩn tối thiểu thì các cơ quan cấp Bộ có liên quan phải thống nhất điều chỉnh lại bảng khung giá chuẩn tối thiểu cho phù hợp. Bước tiến trong NĐ 87 là quy định thêm hệ số K điều chỉnh và giao quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định cho từng trường hợp cụ thể trong trường hợp đấu giá đất. Phân cấp, mở rộng quyền quyết định của UBND cấp tỉnh đã được đề cập đến từ khi ban hành LĐĐ

1993, thể hiện trong các quy định trong NĐ 80, NĐ 87.

2. Giá đất theo Luật Đất đai năm 2003

2.1. Khung pháp lý chung

Theo Khoản 23 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 (LĐĐ 2003) thì giá quyền sử dụng đất (giá đất) là số tiền tính trên một đơn vị diện tích đất do Nhà nước quy định hoặc được hình thành trong giao dịch về quyền sử dụng đất.

Chính phủ quy định phương pháp xác định giá đất; khung giá các loại đất cho từng vùng, theo từng thời gian; trường hợp phải điều chỉnh giá đất và việc xử lý chênh lệch giá đất liên kê giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Trên cơ sở đó, UBND cấp tỉnh quy định giá đất, trình HĐND cùng cấp cho ý kiến trước khi quyết định, công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm được sử dụng vào nhiều mục đích, trong đó có việc làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất;

Giá đất được hình thành trong các trường hợp:

(i) Do UBND cấp tỉnh quy định giá trên cơ sở nguyên tắc: Sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong điều kiện bình thường; các thửa đất liền kề nhau, có điều kiện tự nhiên,

kinh tế xã hội kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch thì mức giá như nhau; đất tại các khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương có điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng hiện tại, cùng mục đích sử dụng đất theo quy hoạch thì mức giá như nhau;

(ii) Do đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;

(iii) Do người sử dụng đất thỏa thuận về giá đất với những người có liên quan khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Giá đất còn được hình thành do Tổ chức có đủ điều kiện, năng lực và được hoạt động dịch vụ về giá đất xác định trên cơ sở các nguyên tắc định giá đất, phương pháp xác định giá đất do Chính phủ quy định, được sử dụng để tham khảo trong quản lý nhà nước về tài chính đất đai và trong hoạt động giao dịch về quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, quyền định giá đất là một trong những quyền năng của chủ sở hữu trong việc định đoạt đất đai; do vậy, những tranh chấp về quyền và lợi ích giữa Nhà nước và NSDD có liên quan đến giá đất thì NSDD khó có “cơ may” được đáp ứng nguyện vọng của mình, vì giá đất của các Tổ chức tư vấn đưa ra chỉ có giá



trị tham khảo, còn thẩm quyền quyết định vẫn thuộc ý chí Nhà nước; mặc dù khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất mà giá đất UBND cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường, thì UBND cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất cụ thể cho phù hợp (Điều 55, Điều 56, Điều 57, Khoản 2 Điều 5 Luật Đất đai năm 2003; Điều 11 Nghị định 69/2009/NĐ-CP của Chính phủ). Trong khi đó, thực tế đang diễn ra là giá đất chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng luôn thấp hơn giá thực tế do các bên muốn giảm nộp thuế thu nhập phát sinh.

2.2. Phương pháp xác định giá đất nông nghiệp theo quy

Phương pháp thu nhập là phương pháp xác định mức giá tính bằng thương số giữa mức thu nhập thuần túy thu được hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đất so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất cao nhất trên địa bàn (Khoản 2 Điều 4 Nghị định 188/2004/NĐ-CP).

định hiện hành

Theo pháp luật đất đai, giá đất nông nghiệp để làm cơ sở đền bù khi thu hồi đất được quy định ở Nghị định 188/2004/NĐ-CP, Nghị định 123/2007/NĐ-CP và Thông tư 145/2007/TT-BTC. Trong các cách tính giá đất được hai Nghị định này đưa ra là: Phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập, phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư là bốn trong năm phương pháp định giá² thì giá đất nông nghiệp chủ yếu được tính theo phương pháp thứ hai, đó là phương pháp thu nhập.

Các phương pháp còn lại hầu như chưa được áp dụng cho đất nông nghiệp vì trên thực tế chưa tồn tại thị trường đất nông nghiệp, có lẽ do tâm lý người Việt Nam, đất đai đối với họ như là tài sản cơ bản của gia đình họ; đồng thời việc kế thừa tài sản về đất đai từ cha mẹ cho con cái là việc không thể thiếu được của các gia đình nông dân, nên việc chuyển nhượng chưa thường xuyên xảy ra; còn phương pháp chiết trừ và phương pháp thặng dư được áp dụng cho các loại đất phi nông nghiệp có bất động sản đi kèm với tài sản trên đất hoặc thửa đất trống có tiềm năng phát triển do thay đổi quy hoạch.

Theo quy định trên, giá đất nông nghiệp được tính theo

2 Hồ Thị Lam Trà (Chủ biên) (2008), Giáo trình Định giá đất, Tài liệu sử dụng cho lớp Cao học Quản lý Đất đai tại Đák Lắc khóa 2008 - 2010 (trường Đại học Nông nghiệp Hà Nội tuyển sinh), tr. 42 - 80

công thức sau:

$$V = P \div R$$

V: Giá đất ước tính của thửa đất.

P: Thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất.

R: Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng.

Từ công thức trên, chúng ta nhận thấy rằng:

(i) V phụ thuộc vào hai yếu tố: P và R;

(ii) V tỷ lệ thuận với P, có nghĩa là khi P tăng thì V cũng tăng theo giá trị tương ứng;

(iii) V tỷ lệ nghịch với giá trị của R. Điều đó có nghĩa là, khi tăng lãi suất thì giá trị của V lại giảm đi tương ứng.

Giả sử lãi suất tiền gửi tiết kiệm là 10% , ta có:

$$V = P \div 10\%$$

$$P = V \times 10\%$$

Từ đó ta suy ra: $V = 10 \times P$

Điều đó có nghĩa là, nếu tính theo phương pháp thu nhập, với lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng được giả định là 10%, thì giá đất ước tính của thửa đất bằng 10 lần thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất, tương đương với thời hạn sử dụng đất là 10 năm. Trong khi đó, theo quy định về thời hạn sử dụng đất là 20 năm đối với cây hàng năm và 50 năm đối với cây lâu năm (kể từ thời điểm 10/1993). Đến thời điểm hiện nay (năm 2012), thời hạn sử dụng đất: đối với đất cây hàng năm là 1 năm nếu không được gia hạn hoặc là 21 năm nếu được gia hạn thời hạn sử dụng đất³ và đối với cây lâu

³ Xem: Kiên Trung, Gia hạn sử dụng đất nông nghiệp đến 2033, truy cập



năm là 30 năm, tương ứng với giá đất ước tính của thửa đất là 1 năm thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất cây hàng năm và 30 năm thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất cây lâu năm. Như vậy, kết quả của cách tính từ công thức trên đều không phù hợp với thời hạn sử dụng đất cây hàng năm và cả cây lâu năm.

$$\text{Từ: } V = P \div R$$

Do thời hạn sử dụng đất của đất cây lâu năm còn 30 năm, nên giá đất ước tính của thửa đất bằng 30 lần thu nhập thuần túy hàng năm thu được từ thửa đất, có nghĩa là:

$$V = P \div R = 30 \times P$$

$$\text{Suy ra: } R = P \div (30 \times P) = 1/30 = 0,0333... = 3,33\%$$

Như vậy, với lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng là 3,33% thì sẽ phù hợp với thời gian sử dụng đất là 30 năm đối với cây lâu năm. Điều này khó xảy ra ở Việt Nam trong giai đoạn hiện nay.

Từ phân tích nêu trên, chúng tôi có một số nhận xét như sau:

Thứ nhất, theo tính toán bằng phương pháp số học thông thường thì giá đất cũng không phù hợp với số năm thu nhập đối với đất cây hàng năm và đất cây lâu năm theo quy định pháp luật hiện hành về thời hạn sử dụng đất.

Thứ hai, do giá đất phụ thuộc vào hai yếu tố:

(i) Thu nhập thuần túy thu

được hàng năm trên một đơn vị diện tích; do vậy, việc áp dụng công thức này chỉ phù hợp khi người nông dân trồng một loại cây trồng tương ứng với thu nhập không đổi. Điều này khó xảy ra trong thực tế, vì người dân không thể trồng trọt theo ý muốn của mình, mà phụ thuộc vào yêu cầu của thị trường và khả năng đầu tư.

Thực tế sẽ xảy ra trường hợp hai thửa đất liền kề nhau với các lợi thế về nguồn nước, thổ nhưỡng,... tương tự, nhưng kết quả định giá sẽ có hai đơn giá khác nhau do cây trồng trên đất không giống nhau, dẫn đến thu nhập thuần túy hàng năm trên 1 đơn vị diện tích đương nhiên sẽ thay đổi.

(ii) Theo công thức trên, số hạng lãi suất nằm ở vị trí số chia trong thương số là giá đất; nên giá đất sẽ nhận giá trị tỷ lệ nghịch với giá trị của lãi suất, nghĩa là lãi suất càng lớn thì giá đất càng thấp theo tương ứng. Việc quy định chọn lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) tại ngân hàng thương mại nhà nước có mức lãi suất cao nhất trên địa bàn, vì thế đã làm cho giá đất thấp hơn với giá trị thực của nó.

Thứ ba, dòng thu nhập được tính ổn định cho cả những năm sau, trong khi đó, xu hướng trong sản xuất nông nghiệp là luôn thay đổi trong việc chọn giống, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật khác, cũng như đầu tư thâm canh, nhằm

tăng thu nhập trên đơn vị diện tích.

Thứ tư, phương pháp thu nhập là xác định giá cả bằng con đường thu nhập, nên giá cả được gọi là “giá cả thu nhập”. Phương pháp này coi đất đai như là một dạng tài sản đầu tư, nếu đem gửi ngân hàng, mỗi năm có thể thu được một khoản thu nhập nhất định, được xem như là thu nhập của đất đai; do đó việc xác định khả năng cho thu nhập của đất đai là có thể tìm ra giá cả của đất đai.

Tuy nhiên, đất nông nghiệp còn có nhiều ý nghĩa khác như là, đất đai cố định về vị trí, có giới hạn về không gian và vô hạn về thời gian sử dụng, là tư liệu sản xuất đặc biệt không có gì thay thế được,... Nếu tích hợp đầy đủ tất cả các yếu tố này lại thì giá đất sẽ tăng lên đáng kể. Đó là chưa tính đến, khi đất nông nghiệp được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp khác, cho nên tỷ suất sinh lời được thay đổi theo hướng tăng lên.

3. Kiến nghị

Thứ nhất, thu nhập được tính căn cứ vào mức thu nhập của các hộ sản xuất tiên tiến trong khu vực nhất định; đồng thời mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm (tính đến thời điểm xác định giá đất) của loại tiền gửi VND kỳ hạn 01 năm (12 tháng) được xem xét để tính theo công bố của Ngân hàng Nhà nước.

Thứ hai, công thức để tính giá đất

Thu nhập qua các năm của
xem tiếp trang 58

tại địa chỉ: <http://vietnamnet.vn/vn/chinh-tri/63219/gia-han-su-dung-dat-nong-nghiep-den-2033.html>, ngày 7/3/2012



cấp trình độ hay việc KTV có chứng chỉ kiểm toán không phải là yếu tố quyết định nhiều tới chất lượng kiểm toán.

Nhóm C: Nhóm nhân tố thuộc về công ty kiểm toán (18 tiêu chí)

Kết quả điều tra tại Bảng 4 cho thấy, trong số 18 tiêu chí của Nhóm nhân tố thuộc về Công ty kiểm toán có ảnh hưởng đến chất lượng kiểm toán thì tiêu chí **Quy trình kiểm soát chất lượng** (tiêu chí này thuộc Nhóm Chính sách quản lý chất lượng của công ty) có mức độ ảnh hưởng cao nhất. Điều này cho thấy, Chính sách quản lý chất lượng, trong đó có Quy trình kiểm soát như thế nào cho hiệu quả là nhân tố quyết định tới chất lượng của một cuộc kiểm toán nói riêng và chất lượng kiểm toán nói chung.

Kết quả Bảng 4 cho thấy, trong số 18 tiêu chí thuộc về Công ty kiểm toán được hỏi, theo đánh giá của KTV, có 5 tiêu chí được coi là có mức độ ảnh hưởng cao nhất tới chất lượng kiểm toán, đặc biệt là trong số đó có tới 4 tiêu chí đều thuộc về yếu tố **Chính sách quản lý chất lượng** của công ty kiểm toán. Điều này cho thấy KTV rất đánh giá cao nhân tố này, 1 tiêu chí còn lại thuộc về Danh tiếng công ty kiểm toán, trong khi đó nhiều nghiên cứu cho thấy, danh tiếng công ty kiểm toán được coi là yếu tố quan trọng hàng đầu ảnh hưởng tới chất lượng kiểm toán, tuy nhiên đây là 1 bằng chứng cho thấy không

phải là như vậy.

5 tiêu chí thuộc về công ty kiểm toán có mức độ ảnh hưởng thấp nhất tới chất lượng kiểm toán đó là:

- (1) Chế độ lương, thưởng, công tác của KTV/nhóm kiểm toán (**Điều kiện làm việc**)
- (2) Qui mô KTV và nhân viên (**Qui mô**)
- (3) Công ty kiểm toán trong nước (**Qui mô**)
- (4) Phương tiện làm việc cá nhân của KTV/nhóm kiểm toán (**Điều kiện làm việc**)
- (5) Qui mô vốn điều lệ... (**Qui mô**)

Kết quả này cho thấy, nhân tố thuộc về Qui mô công ty kiểm toán, cụ thể là qui mô về vốn điều lệ hay qui mô về KTV, nhân viên là yếu tố có mức độ ảnh hưởng thấp nhất trong Nhóm nhân tố thuộc về công ty kiểm toán có ảnh hưởng tới Chất lượng kiểm toán và như vậy không phải công ty kiểm toán có qui mô lớn hay nhân viên nhiều sẽ bảo đảm chất lượng kiểm toán cao hơn. Tương tự, điều kiện làm việc của KTV cũng không phải là yếu tố quyết định ảnh hưởng tới chất lượng kiểm toán.

4. Kết luận

Dựa vào kết quả điều tra cho thấy, để bảo đảm và nâng cao chất lượng kiểm toán BCTC DNNY, công ty kiểm toán cần rất chú trọng đến nhiều nhóm giải pháp đồng bộ. Tuy nhiên, đối với mỗi cuộc kiểm toán, việc cần ưu tiên hàng đầu đó là xem xét cẩn trọng Tính chính trực của ban lãnh đạo DNNY để đánh giá mức độ trung thực của

các thông tin trên BCTC, đồng thời, đối với các cuộc kiểm toán chứa đựng nhiều rủi ro nên chú trọng việc bố trí các KTV có nhiều kinh nghiệm thực hiện, và cuối cùng là công tác kiểm soát chất lượng, nhất là qui trình kiểm soát như thế nào cho hiệu quả, là vấn đề mà công ty kiểm toán cần quan tâm. $\text{\textcircled{1}}$

tiếp theo trang 49

thừa đất sẽ thay đổi, do vậy đề nghị áp dụng công thức để tính giá đất sẽ là:

$$V = \sum \frac{P_{L(t)}}{(1+r_t)^t} \quad (t = 1, \mu)$$

Trong đó :

V là giá cả của đất đai.

$P_{L(t)}$ là thu nhập đất đai ở năm thứ t.

t là thời gian mà thừa đất cho thu nhập.

r là suất lợi tức hoàn vốn đất đai⁴.

Ngoài ra, tùy theo trường hợp cụ thể, người làm công tác định giá sẽ xây dựng hệ số điều chỉnh dựa trên sự tích hợp các yếu tố: vị trí thửa đất, sự khan hiếm đất đai (thể hiện diện tích bình quân/người), nguồn nước, thổ nhưỡng,...

Thứ ba, về tổ chức thẩm định giá

Chính phủ xem xét, ban hành tiêu chuẩn nghiệp vụ ngạch công chức chuyên ngành Thẩm định giá, trong đó có thẩm định giá đất, nhằm nâng cao nghiệp vụ và chuyên môn hóa hoạt động này, đặt dưới sự quản lý của Bộ Tài chính. $\text{\textcircled{1}}$

⁴ Hồ Thị Lam Trà, TL đã dẫn, tr. 43.