

NGHIÊN CỨU NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HỆ THỐNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ TẠI CÁC CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TẠI VIỆT NAM

PGS.TS. Nguyễn Ngọc Quang* - Ths. Nguyễn Phi Long*

Hệ thống kiểm soát nội bộ (KSNB) có vai trò quan trọng đối với các công ty kinh doanh Bất động sản (BDS) trong nền kinh tế thị trường. Hệ thống KSNB tốt ảnh hưởng tích cực tới các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận. Các công ty BDS thường chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố rủi ro khác nhau, đặc biệt khi nền kinh tế có nhiều biến động. Với nghiên cứu này, các tác giả vận dụng phương pháp phân tích nhân tố khám phá (EFA) đi khảo sát 100 công ty kinh doanh BDS niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam nhằm chỉ ra các nhân tố ảnh hưởng tới hệ thống KSNB bộ hiện tại với các mức độ khác nhau. Từ đó, đưa ra các khuyến nghị chính sách và tăng cường hiệu quả hệ thống KSNB, góp phần nâng cao hoạt động của các công ty kinh doanh BDS.

• Từ khóa: các nhân tố ảnh hưởng, kiểm soát nội bộ, công ty kinh doanh BDS.

The internal control system (IC) plays an important role for real estate companies in a market economy. A good IC system has a positive impact on revenue and profit indicators. Real estate companies are often affected by many different risk factors, especially when the economy fluctuates. In this study, the authors used the exploratory factor analysis (EFA) method to survey 100 real estate companies listed on the Vietnamese stock market to identify factors affecting the current IC system at different levels. From there, they make policy recommendations and enhance the effectiveness of the IC system, contributing to improving the performance of real estate companies.

• Key words: influencing factors, internal control, real estate business company.

JEL code: G02

Ngày nhận bài: 04/5/2025

Ngày gửi phản biện: 10/6/2025

Ngày chấp nhận đăng: 08/9/2025

DOI: <https://doi.org/10.71374/jfar.v25.i297.14>

1. Giới thiệu nghiên cứu

Hệ thống KSNB là yếu tố quan trọng đối với nhà quản trị, giữ vai trò then chốt trong việc duy trì sự minh bạch tài chính, đảm bảo tuân thủ pháp luật và giúp các công ty kinh doanh BDS hoạt động bền vững. Các công ty kinh doanh BDS niêm yết tại Việt Nam hiện nay thường phải đối mặt với nhiều thách thức. Do vậy các yếu tố như quản trị doanh nghiệp, chính sách tài chính, môi trường pháp lý và quản lý rủi ro đều có thể ảnh hưởng đến hệ thống KSNB.

Đồng thời, môi trường kinh doanh của thị trường BDS tại Việt Nam thường hay biến động như yếu tố pháp lý, mức độ cạnh tranh... Do vậy các công ty kinh doanh BDS cần phải có một hệ thống KSNB chặt chẽ để giảm thiểu các rủi ro và nâng cao hiệu quả hoạt động. Trong bối cảnh này, nghiên cứu các nhân tố ảnh hưởng đến hệ thống KSNB trong các công ty BDS niêm yết tại Việt Nam là cần thiết, nhằm khuyến nghị các cơ quan chức năng như Ngân hàng Nhà nước, Ủy ban Chứng khoán ban hành các chính sách phù hợp. Đồng thời chỉ rõ các công ty kinh doanh BDS tăng cường hệ thống KSNB nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và bảo vệ lợi ích của cổ đông và các bên liên quan.

2. Tổng quan và phương pháp nghiên cứu

2.1. Tổng quan nghiên cứu

Hệ thống KSNB là một tập hợp các quy trình, chính sách và thủ tục nhằm đảm bảo hoạt động hiệu quả, tuân thủ pháp lý và bảo vệ tài sản của tổ chức. Các nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến hệ thống KSNB bao gồm:

Theo COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission), hệ thống KSNB bộ bao gồm năm thành phần chính: Môi trường kiểm soát, Đánh giá rủi ro, Hoạt động kiểm soát, Thông tin và truyền thông và Giám sát (COSO, 2013). Các nghiên cứu đã chỉ ra rằng, một hệ thống KSNB hiệu quả có thể giảm thiểu rủi ro tài chính, tăng cường hiệu quả sử dụng nguồn lực và nâng cao sự minh bạch trong các hoạt động tài chính của DN (Beasley et al., 2005).

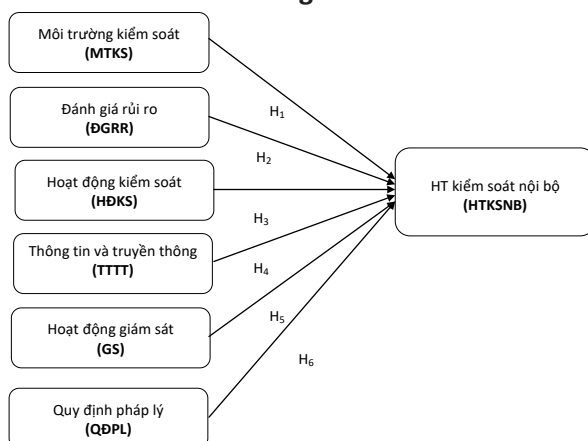
* Đại học Kinh tế quốc dân; email: nnq1966@gmail.com (Bài viết là sản phẩm của đề tài KH. B2025- 07)

Nghiên cứu của Nguyễn và cộng sự (2020) chỉ ra rằng trong các công ty niêm yết tại Việt Nam, yếu tố quản trị DN có tác động lớn đến chất lượng của hệ thống KSNB, đặc biệt là trong các công ty kinh doanh BĐS niêm yết, nơi việc giám sát và kiểm tra tài chính thường xuyên là cần thiết để giảm thiểu rủi ro tài chính. Nghiên cứu của Phạm và cộng sự (2019) cho thấy rằng các quy định pháp lý và chính sách tài chính có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng tuân thủ và quản lý rủi ro tài chính của các công ty kinh doanh BĐS, đồng thời quyết định tính hiệu quả của hệ thống KSNB. Nghiên cứu của Trần (2021) chỉ ra rằng các DN kinh doanh BĐS có cơ cấu tổ chức chặt chẽ và bộ máy quản lý hiệu quả thường có hệ thống KSNB bộ mạnh mẽ hơn, từ đó nâng cao khả năng sinh lợi và giảm thiểu rủi ro. Nghiên cứu của Lê (2019) chỉ ra rằng các công ty kinh doanh BĐS tại Việt Nam đã bắt đầu ứng dụng công nghệ thông tin để cải thiện quy trình KSNB, nhờ đó nâng cao khả năng phát hiện gian lận và quản lý tài chính hiệu quả hơn. Trong bài viết này, nhóm tác giả dựa trên các nghiên cứu trước, đồng thời đề xuất các cơ quan chức năng ban hành các quy định pháp lý phù hợp và hiệu quả hơn đối với hệ thống KSNB của các công ty kinh doanh BĐS.

2.2. Mô hình và phương pháp nghiên cứu

Trên cơ sở kế thừa các nghiên cứu trước, kết hợp với phương pháp phỏng vấn chuyên gia, mô hình nghiên cứu được đề xuất phù hợp với điều kiện các công ty kinh doanh BĐS niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam như sau:

Hình 1. Mô hình nghiên cứu đề xuất



Các giả thuyết:

H1: Yếu tố Môi trường kiểm soát có mối quan hệ tỷ lệ thuận với HTKSNB

H2: Yếu tố Đánh giá rủi ro có mối quan hệ tỷ lệ

thuận với HTKSNB

H3: Yếu tố Hoạt động kiểm soát có mối quan hệ tỷ lệ thuận với HTKSNB

H4: Yếu tố Thông tin và truyền thông có mối quan hệ tỷ lệ thuận với HTKSNB

H5: Yếu tố Giám sát có mối quan hệ tỷ lệ thuận với HTKSNB

H6: Yếu tố quy định pháp lý có mối quan hệ tỷ lệ thuận với HTKSNB.

Mô hình nghiên cứu có dạng như sau:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_p X_{pi} + e_i$$

Trong đó:

X_{pi} : Là biến số độc lập

β_0 : Là hệ số chặn

β_p : Là hệ số hồi quy từng phần

e_i : Là sai số ngẫu nhiên

Y_i : Là biến số phụ thuộc

Bài viết đã khảo sát 100 công ty kinh doanh BĐS niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam có thời gian hoạt động ít nhất là 10 năm. Trong 100 công ty được khảo sát phân theo quy mô vốn có 20 công ty với quy mô vốn sản xuất trên 10.000 tỷ đồng, 45 công ty có quy mô vốn từ 5.000 tỷ đồng tới 10.000 tỷ đồng và 35 công ty có quy mô vốn dưới 5.000 tỷ đồng. Đối tượng khảo sát được ưu tiên là Giám đốc, phó Giám đốc hoặc Trưởng, Phó phòng kế toán, Kế toán trưởng tại các công ty kinh doanh BĐS niêm yết. Nội dung khảo sát bao gồm 2 phần: Phần 1: Các thông tin chung về công ty như: Tên công ty, số năm hoạt động, trình độ của người trả lời phiếu khảo sát, quy mô công ty thông qua tổng tài sản, ngành nghề kinh doanh chủ yếu. Phần 2: Các câu hỏi về hệ thống KSNB: đánh giá của các chuyên gia kinh tế, tài chính về KSNB trong công ty như: Các yếu tố cấu thành HTKSNB, vai trò của HTKSNB, công cụ KSNB... trong quản trị và nâng cao kết quả, hiệu quả kinh doanh.

Phương pháp nghiên cứu trong bài viết được sử dụng định tính kết hợp định lượng: Phương pháp định tính được tiến hành thông qua phương pháp phỏng vấn 20 chuyên gia trong lĩnh vực tài chính, kế toán đang công tác tại công ty kinh doanh BĐS, trường Đại học. Các câu hỏi được chuẩn bị trước liên quan như các yếu tố ảnh hưởng đến hệ thống KSNB: Hệ thống kế toán, sự phân quyền, phân cấp tài chính, quy mô công ty... các câu hỏi sắp xếp và điều chỉnh phù hợp với các đối tượng được hỏi cho từng công ty cụ thể. Sau khi phỏng vấn xong, các

tác giả sẽ hoàn thiện các câu hỏi trên phiếu khảo sát và gửi tới 100 địa chỉ email. Kết quả thu về 95 phiếu trong đó đối tượng Giám đốc 30 người, Giám đốc tài chính hay Kế toán trưởng là 52 người, chuyên gia tài chính, kế toán là 13 người. Phương pháp định lượng được tiến hành là phương pháp phân tích nhân tố khám phá EFA và mô hình hồi quy đa biến thông qua phần mềm SPSS 20.0, qua đó đánh giá kết luận các yếu tố ảnh hưởng đến KSNB của các công ty kinh doanh BĐS thông qua phiếu được khảo sát.

3. Kết quả nghiên cứu

Đánh giá thang đo bằng hệ số tin cậy

Kiểm định độ tin cậy của thang đo (kiểm định Cronbach Alpha) các nhân tố ảnh hưởng đến HTKSNB trong các công ty kinh doanh BĐS niêm yết với 28 biến quan sát thuộc 6 nhóm có hệ số Cronbach Alpha đều lớn hơn 0,62 (thấp nhất với hệ số Alpha = 0,733) chứng tỏ thang đo sử dụng phù hợp, các hệ số tương quan biến tổng đều từ 0,3 trở lên (Nunnally & Bernstein, 1994). Do vậy, các biến đo lường này đều chấp nhận được về mặt tin cậy và được sử dụng trong phân tích EFA.

Bảng 1. Kiểm định Cronbach Alpha

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
Nhân tố Môi trường kiểm soát (MTKS): Cronbach's Alpha = 0.841				
MTKS 1	10.18	2.004	.604	.832
MTKS 2	10.26	2.021	.703	.783
MTKS 3	9.97	1.938	.704	.782
MTKS 4	10.16	2.166	.698	.793
Nhân tố Đánh giá rủi ro (DGRR): Cronbach's Alpha = 0.733				
DGRR 1	14.93	1.948	.627	.631
DGRR 2	14.92	1.995	.642	.627
DGRR 3	14.78	2.316	.394	.724
DGRR 4	14.90	2.240	.534	.674
DGRR 5	15.14	2.461	.301	.754
Nhân tố hoạt động kiểm soát (HDKS): Cronbach's Alpha = 0.855				
HDKS 1	18.60	5.420	.714	.821
HDKS 2	18.88	6.370	.658	.828
HDKS 3	18.77	6.411	.732	.820
HDKS 4	18.60	5.488	.662	.831
HDKS 5	19.14	6.666	.546	.845
HDKS 6	18.82	6.720	.628	.832
Nhân tố Thông tin truyền thông (TTTT): Cronbach's Alpha = 0.821				
TTTT 1	13.48	2.882	.550	.845
TTTT 2	13.64	2.800	.630	.822
TTTT 3	13.80	2.673	.730	.800
TTTT 4	13.71	2.670	.720	.802
TTTT 5	13.86	2.641	.680	.811
Nhân tố Hoạt động giám sát (GS): Cronbach's Alpha = 0.840				
GS 1	7.33	.776	.791	.790
GS 2	7.36	.771	.760	.818
GS 3	7.36	.802	.720	.855
Nhân tố, Các quy định pháp lý (QĐPL): Cronbach's Alpha = 0.882				

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
QĐPL 1	13.82	4.201	.590	.883
QĐPL 2	14.00	4.200	.602	.881
QĐPL 3	13.72	3.241	.824	.830
QĐPL 4	13.92	3.772	.781	.842
QĐPL 5	13.73	3.241	.825	.831

Nguồn: Từ kết quả nghiên cứu

Thang đo về các nhân tố ảnh hưởng đến HTKSNB trong các công ty kinh doanh BĐS niêm yết được đo bởi 6 nhân tố với 28 biến quan sát. Tiếp theo kiểm tra độ tin cậy bằng hệ số Cronbach Alpha thì 28 biến quan sát đều đảm bảo độ tin cậy. Do vậy, phân tích nhân tố khám phá EFA được sử dụng để đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát.

Kiểm định tính thích hợp của EFA

Bảng 2. KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		.796
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	2541.726
	Df	352
	Sig.	.000

Dựa vào kết quả kiểm định KMO và Bartlett's trong phân tích nhân tố hệ số KMO = 0,796 > 0,5 như vậy, nhân tố khám phá là thích hợp cho dữ liệu thực tế.

Kiểm định KMO và Bartlett

Kiểm định tương quan của các biến quan sát trong thước đo đại diện.

Cũng trong bảng trên, ta có kiểm định Bartlett's có Sig = 0.000 < 0,05, có nghĩa các biến quan sát có tương quan tuyến tính tới nhân tố đại diện.

Kiểm định mức độ giải thích của các biến quan sát đối với nhân tố

Bảng 3. Tổng hợp giải thích biến quan sát

Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
7.266	26.914	26.914	7.266	26.914	26.914	3.913	14.495	14.495
3.265	12.101	39.015	3.266	12.102	39.015	3.478	12.884	27.380
2.896	10.729	49.745	2.896	10.728	49.745	3.316	12.285	39.666
2.300	8.517	58.261	2.301	8.516	58.261	2.600	9.630	49.297
1.480	5.481	63.742	1.479	5.480	63.742	2.581	9.561	58.858
1.164	4.315	68.058	1.164	4.314	68.053	2.482	9.198	68.056
.933	3.459	71.515						
.893	3.312	74.830						
.806	2.990	77.820						
.674	2.500	80.319						
.630	2.331	82.654						
.578	2.145	84.801						
.512	1.900	86.700						
.451	1.673	88.374						
.401	1.484	89.863						
.376	1.396	91.260						

Initial Eigenvalues			Extraction Sums of Squared Loadings			Rotation Sums of Squared Loadings		
Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %	Total	% of Variance	Cumulative %
.325	1.210	92.471						
.304	1.125	93.599						
.288	1.069	94.665						
.284	1.055	95.724						
.240	.895	96.618						
.220	.814	97.430						
.192	.720	98.153						
.180	.679	98.824						
.158	.590	99.414						
.132	.500	99.917						
.021	.081	100.000						

Nguồn: Từ kết quả nghiên cứu

Dựa vào kết quả bảng 3 ta thấy, tại cột Cumulative cho biết trị số phương sai trích là 68,056. Điều này có nghĩa là 68,056% thay đổi của các nhân tố được giải thích bởi các biến quan sát, có nghĩa 6 nhân tố này có thể giải thích cho 68,056% hiệu quả của kiểm soát nội bộ của các công ty kinh doanh BĐS niêm yết. Cụ thể, nhân tố thứ nhất là “Môi trường kiểm soát” (MTKS); nhân tố thứ 2 là “Đánh giá rủi ro” (DGRR); nhân tố thứ 3 là “Hoạt động kiểm soát” (HDKS); nhân tố thứ 4 là “Thông tin truyền thông” (TTTT); nhân tố thứ 5 là “Hoạt động giám sát” (GS); nhân tố thứ 6 là “Quy định pháp lý” (QĐPL).

Kết quả của mô hình EFA

Bảng 4. Bảng kết quả xoay nhân tố

	Component					
	1	2	3	4	5	6
HDKS 1	.805					
HDKS 3	.797					
HDKS 2	.751					
HDKS 6	.696					
HDKS 5	.692					
HDKS 4	.677					
QDPL 3		.850				
QDPL 5		.850				
QDPL 4		.820				
QDPL 2		.743				
QDPL 1		.636				
TTTT 3			.832			
TTTT 4			.830			
TTTT 5			.809			
TTTT 2			.761			
TTTT 1			.666			
MTKS 2				.801		
MTKS 1				.765		
MTKS 4				.680		
MTKS 3				.640		
GS 2					.870	
GS 1					.840	
GS 3					.782	
DGRR 2						.825

	Component					
	1	2	3	4	5	6
DGRR 1						.790
DGRR 4						.641
DGRR 3						.532

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.
a. Rotation converged in 7 iterations.

Phân tích hồi qui bội

Bảng 5. Tóm tắt mô hình

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.901 ^a	.813	.804	.481

Bảng 6. Phân tích phương sai

	Model	Sum of Squares	Df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	145.967	6	24.327	104.270	.000 ^b
	Residual	33.364	142	.231		
	Total	179.331	147			

a. Dependent Variable: ?G
b. Predictors: (Constant), HDKS, TTTT, GS, TCCT, MTKS, DGRR

Bảng 7: Kết quả hồi quy

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	3.132	.038		79.446	.000		
	HDKS	.401	.040	.366	10.169	.000	1.000	1.000
	GS	.436	.040	.397	11.044	.000	1.000	1.000
	TTTT	.390	.040	.355	9.873	.001	1.000	1.000
	QDPL	.403	.040	.365	10.210	.000	1.000	1.000
	DGRR	.345	.040	.313	8.741	.002	1.000	1.000
	MTKS	.436	.040	.397	11.041	.004	1.000	1.000

Kết quả phân tích hồi quy

Dựa vào kết quả chạy hồi quy bảng 5 cho thấy, hệ số R² (R square) là 0.813 và R² điều chỉnh (adjusted R square) là 0.804. Theo mô hình trên giải thích được 80,4% với 6 biến độc lập có ý nghĩa thống kê là GS, MTKS, TCCT, DGRR, HDKS, TTTT. Như vậy, mức độ giải thích của mô hình là phù hợp. Từ bảng 7 kết quả hồi quy ta các phương trình hồi quy như sau:

Y = 3,132 + 0,401HDKS + 0,436GS + 0,390TTTT + 0,403QĐPL + 0,345DGRR + 0,436MTKS

Dựa vào kết quả bảng trên ta thấy, tất cả có 6 biến có Sig = 0.000<0,01. Như vậy có nghĩa 6 biến có ý nghĩa thống kê, hệ số VIF đều là 1.000< 2, do vậy không xảy ra hiện tượng đa cộng tuyến.

4. Bàn luận và khuyến nghị

Căn cứ vào hệ số hồi quy chuẩn hóa (Beta Standardized Coefficients) có thể sắp xếp thứ tự ảnh hưởng của các nhân tố đến KSNB của các công ty kinh doanh BĐS niêm yết như sau: Hoạt động giám sát, môi trường kiểm soát, quy định pháp luật, hoạt động kiểm soát, thông tin và truyền thông, đánh giá

rủi ro. Trên cơ sở kết quả mô hình nghiên cứu, một số khuyến nghị được đề xuất như sau:

4.1. Khuyến nghị chính sách đối với cơ quan quản lý nhà nước

Thứ nhất, tăng cường chính sách và quy định pháp lý về KSNB. Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Ngân hàng Nhà nước, cần hoàn thiện và tăng cường các quy định pháp lý về hệ thống KSNB đối với các công ty BĐS niêm yết. Điều này giúp đảm bảo tính minh bạch trong các hoạt động tài chính và bảo vệ lợi ích của cổ đông. Các giải pháp cụ thể như xây dựng các quy định chi tiết về đánh giá hệ thống KSNB hàng năm, yêu cầu các công ty công khai báo cáo kiểm toán về hiệu quả hoạt động của hệ thống KSNB và có biện pháp xử lý nghiêm minh đối với các công ty không tuân thủ. Đây mạnh việc ứng dụng công nghệ thông tin trong KSNB.

Thứ hai, khuyến khích và hỗ trợ các công ty áp dụng công nghệ thông tin trong hệ thống KSNB. Các công ty nên sử dụng phần mềm kiểm soát tài chính, phân tích dữ liệu lớn (big data) và trí tuệ nhân tạo (AI) để tăng cường khả năng phát hiện gian lận và quản lý rủi ro tài chính. Các giải pháp cụ thể như cung cấp các gói hỗ trợ thuế hoặc chính sách ưu đãi cho các công ty triển khai hệ thống KSNB số hóa và tích hợp công nghệ tiên tiến để nâng cao hiệu quả quản trị.

Thứ ba, nâng cao năng lực giám sát và đánh giá hệ thống KSNB. Các cơ quan chức năng cần thiết lập các chương trình đào tạo về KSNB và quản lý tài chính cho hội đồng quản trị và ban giám đốc của các công ty. Điều này giúp các công ty nhận thức được tầm quan trọng của KSNB và cải thiện khả năng tự giám sát. Giải pháp cụ thể như tổ chức các khóa học chuyên sâu về quản trị công ty, KSNB và quản lý tài chính cho các lãnh đạo doanh nghiệp BĐS để giúp họ nắm vững các quy trình và tiêu chuẩn KSNB.

4.2. Khuyến nghị đối với các công ty cổ phần kinh doanh BĐS

Thứ nhất, xây dựng cơ cấu quản trị kinh doanh BĐS hiệu quả, như: Các công ty BĐS niêm yết cần xây dựng một cơ cấu quản trị DN vững mạnh với một hội đồng quản trị độc lập và ban giám đốc có năng lực. Các hội đồng quản trị cần đảm bảo có đủ kiến thức chuyên môn và kinh nghiệm để giám sát và đánh giá hoạt động của hệ thống KSNB. Các giải pháp cụ thể: Cần tuyển dụng các chuyên gia kiểm toán và KSNB với bằng cấp và kinh nghiệm chuyên sâu, đồng thời duy trì sự độc lập của các thành viên hội đồng quản trị để tăng cường tính minh bạch và

hiệu quả giám sát.

Thứ hai, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản lý tài chính và KSNB.

Các công ty kinh doanh BĐS niêm yết nên đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong hệ thống KSNB, bao gồm việc sử dụng phần mềm quản lý tài chính, hệ thống giám sát tự động, và ứng dụng công nghệ blockchain trong các giao dịch để tăng cường tính minh bạch và bảo mật. Giải pháp cụ thể như các công ty nên xây dựng và triển khai hệ thống quản lý dữ liệu lớn (big data) và phân tích tài chính dựa trên trí tuệ nhân tạo (AI) để hỗ trợ quá trình ra quyết định tài chính và giám sát tài chính hiệu quả hơn.

Thứ ba, nâng cao khả năng đào tạo và nhận thức về KSNB. Các công ty BĐS kinh doanh cần thường xuyên đào tạo nhân viên về KSNB và quản lý tài chính, đặc biệt là các nhân viên tài chính và kế toán. Việc nâng cao nhận thức và nâng cao năng lực cho đội ngũ nhân viên sẽ giúp đảm bảo rằng các quy trình KSNB được tuân thủ một cách chặt chẽ và hiệu quả. Giải pháp cụ thể như cung cấp các khóa đào tạo thường xuyên về quản lý rủi ro, kiểm soát tài chính và tuân thủ các quy định pháp lý cho các nhân viên của công ty để tạo dựng một nền tảng kiểm soát nội bộ vững chắc.

Kết luận: Việc tăng cường KSNB trong các công ty kinh doanh BĐS niêm yết tại Việt Nam là một yêu cầu cần thiết trong bối cảnh ngành BĐS đang phát triển nhanh chóng và phải đối mặt với nhiều thách thức trong việc duy trì tính minh bạch và ổn định tài chính. Các khuyến nghị chính sách và doanh nghiệp nêu trên sẽ đóng góp vào việc nâng cao hiệu quả KSNB, giúp các công ty quản lý rủi ro tài chính tốt hơn, đồng thời tuân thủ quy định pháp luật, bảo vệ lợi ích của cổ đông và các bên liên quan. Việc triển khai các giải pháp này sẽ góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững của ngành BĐS tại Việt Nam.

Tài liệu tham khảo:

- Nguyễn T. P. và cộng sự (2020), Các yếu tố ảnh hưởng đến hệ thống kiểm soát nội bộ trong các công ty niêm yết tại Việt Nam, *Tạp chí Nghiên cứu Tài chính*, Số 12, tr. 23-35;
- Phạm T. P. và cộng sự (2019), Mối quan hệ giữa chính sách tài chính và hệ thống kiểm soát nội bộ: Nghiên cứu trên các công ty niêm yết ngành bất động sản tại Việt Nam, *Tạp chí Kinh tế và Phát triển*, Số 31(5), tr. 45-57;
- Ho Tuan Vu (2016), The Research of Factors Affecting the Effectiveness of Internal Control Systems in Commercial Banks-empirical Evidence in Viet Nam, *International Business Research*, Vol. 9, No. 7;
- Connor O'Leary (2004), Developing a Standardised Model for Internal Control Evaluation, *The Irish Accounting Review*, Vol. 11, No. 2, tr. 35-57;
- Karagiorgos T., Drogalas G. và Giovanis N. (2011), Evaluation of the Effectiveness of Internal Audit in Greek Hotel Business, *International Journal of Economic Sciences and Applied Research*, Vol. 4(1), tr. 19-34;
- Kinyua J.K. (2016), Effect of Internal Control Systems on Financial Performance of Companies Quoted in the Nairobi Securities Exchange;
- Lin Y.C., Wang Y.C., Chiou J.R. và Huang H.W. (2014), CEO Characteristics and Internal Control Quality, *Corporate Governance: An International Review*, Vol. 22(1), tr. 24-42;
- COSO (2013), Internal Control - Integrated Framework Released, truy cập từ <https://home.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016/05/2750-New-COSO-2013-Framework-WHITEPAPER-V4.pdf>.