

# HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC KIỂM SOÁT TRONG QUY TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ TÀI SẢN BẢO ĐẢM TẠI CÁC NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI VIỆT NAM

Ngày nhận: 19/01/2015  
Ngày nhận lại: 20/5/2015  
Ngày duyệt đăng: 10/6/2015  
Mã số: 6-15-42

*Nguyễn Kim Đức (\*)*

**Tóm tắt:** Mục tiêu của bài viết là tìm hiểu quy trình thẩm định giá tài sản bảo đảm (TSBD) là bất động sản tại các ngân hàng thương mại (NHTM) Việt Nam và gợi ý thiết lập các thủ tục kiểm soát (TTKS) cần thiết trong hoạt động kiểm soát nhằm đáp ứng mục tiêu của kiểm soát nội bộ. Nghiên cứu sử dụng phương pháp khảo sát thực tế bằng cách quan sát việc áp dụng các TTKS, thảo luận, lấy ý kiến trực tiếp nhân viên đang công tác tại ngân hàng và sử dụng bảng câu hỏi. Kết quả nghiên cứu cho thấy các NHTM đều đã thiết lập các TTKS trong quy trình thẩm định giá TSBD, tuy nhiên vẫn tồn tại một số hạn chế về phân chia trách nhiệm hợp lý, kiểm soát quá trình xử lý thông tin, kiểm tra độc lập việc thực hiện và các quá trình cụ thể trong toàn bộ quy trình. Từ kết quả này, tác giả đề xuất các TTKS bổ sung nhằm tăng cường sự hữu hiệu trong thiết kế và vận hành của hoạt động kiểm soát trong quy trình thẩm định giá TSBD tại các NHTM Việt Nam.

**Từ khóa:** Kiểm soát nội bộ, thủ tục kiểm soát, quy trình thẩm định giá, tài sản bảo đảm.

## Đặt vấn đề

Trong hoạt động cho vay có thể chấp bằng TSBD, mức cho vay là vấn đề mà khách hàng và các chi nhánh, phòng giao dịch (sau đây gọi tắt là đơn vị kinh doanh) quan tâm. Mức cho vay phụ thuộc vào nhu cầu vay vốn, khả năng trả nợ của khách hàng và khả năng nguồn vốn của ngân hàng (Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001). Theo kết quả khảo sát từ các NHTM, giá trị này thường được thể hiện bằng tỷ lệ phần trăm trên giá trị TSBD. Để tăng hạn mức cho vay, đơn vị kinh doanh phải tăng tỷ lệ cho vay trên TSBD hoặc tăng giá trị TSBD trong báo cáo thẩm định giá. Việc tăng tỷ lệ cho vay thường khó thực hiện do được quy định cụ thể, do đó khả năng công tác thẩm định giá TSBD xảy ra gian lận, thông đồng giữa khách hàng, đơn vị kinh doanh và thẩm định viên để nâng giá trị tài sản nhằm tăng hạn mức thường rất lớn. Như vậy, xây dựng hệ thống

kiểm soát nội bộ nhằm giảm thiểu các rủi ro gian lận, sai sót trong công tác thẩm định giá TSBD là vấn đề cần được quan tâm. Tại Việt Nam, nghiên cứu về hệ thống kiểm soát nội bộ tại các NHTM chưa nhiều, chủ yếu đề cập đến hoạt động tín dụng và quản lý rủi ro (Đào Minh Phúc và Lê Văn Hình, 2012; Trương Thanh Ngọc, 2013) và chưa có một nghiên cứu đầy đủ nào đề cập đến kiểm soát nội bộ trong hoạt động thẩm định giá TSBD. Từ thực tế đó, mục tiêu của bài viết nhằm tìm hiểu quy trình thẩm định giá TSBD là bất động sản tại các NHTM và gợi ý thiết lập các TTKS cần thiết.

## Cơ sở lý thuyết

### *Thẩm định giá tài sản bảo đảm*

Thẩm định giá là sự ước tính giá trị tài sản tại một thời điểm xác định; tính bằng tiền tệ; về tài sản và các quyền tài sản; theo một