

*Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2015*

## **THÔNG TƯ**

**Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;  
hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất  
động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ  
chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.*

## **CHƯƠNG I**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là chứng chỉ); hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và điều hành sàn giao dịch bất động sản; thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cấp chứng chỉ; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản và điều hành sàn giao dịch bất động sản.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản.

## **CHƯƠNG II**

### **QUY ĐỊNH VIỆC CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Mục 1**

#### **TỔ CHỨC KỲ THI SÁT HẠCH KIẾN THỨC MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 3. Phương thức tổ chức kỳ thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

1. Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổ chức kỳ thi sát hạch (viết tắt là kỳ thi) và cấp chứng chỉ.

2. Sở Xây dựng tổ chức kỳ thi bằng một trong các hình thức sau:

a) Sở Xây dựng trực tiếp tổ chức kỳ thi: giao cho đơn vị chức năng thuộc Sở Xây dựng tổ chức kỳ thi;

b) Sở Xây dựng ủy quyền cho một trong các cơ quan, đơn vị sau đây có đủ điều kiện tổ chức kỳ thi (viết tắt là đơn vị tổ chức kỳ thi): Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội bất động sản các tỉnh (thành phố), Hội môi giới bất động sản Việt Nam hoặc các cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng công nhận có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

3. Từ ngày 01 tháng 01 hàng năm, Sở Xây dựng các địa phương nhận đơn đăng ký dự thi sát hạch của thí sinh (theo mẫu tại Phụ lục 1 của Thông tư này). Sở Xây dựng căn cứ vào số lượng thí sinh đã đăng ký dự thi và tình hình thực tế của địa phương để tổ chức kỳ thi.

4. Mỗi năm Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức ít nhất 01 kỳ thi, tùy theo số lượng thí sinh đăng ký dự thi (một kỳ thi tối thiểu phải có 10 thí sinh).

Trường hợp không đủ thí sinh để tổ chức kỳ thi (dưới 10 thí sinh) và thí sinh đã nộp hồ sơ có nhu cầu dự thi tại Hội đồng thi của địa phương khác thì Sở Xây dựng có công văn gửi thí sinh đó sang Sở Xây dựng của tỉnh, thành phố khác để dự thi.

5. Trước ngày tổ chức kỳ thi ít nhất 30 ngày, Sở Xây dựng có trách nhiệm thông báo trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng về kế hoạch tổ chức kỳ thi, điều kiện, hồ sơ đăng ký dự thi, thời gian, địa điểm và các thông tin cần thiết khác có liên quan tới kỳ thi.

6. Kinh phí dự thi:

a) Người dự thi phải nộp kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi;

b) Mức kinh phí dự thi do Giám đốc Sở Xây dựng quy định cho từng kỳ thi tùy thuộc vào số thí sinh đăng ký dự thi để chi cho việc tổ chức kỳ thi, trên cơ sở đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi;

c) Đơn vị tổ chức kỳ thi được sử dụng kinh phí dự thi để chi cho các hoạt động về tổ chức kỳ thi, thù lao cho các thành viên của Hội đồng thi. Việc thanh quyết toán kinh phí dự thi phải được Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt.

**Điều 4. Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản (viết tắt là hội đồng thi)**

1. Hội đồng thi do Giám đốc Sở Xây dựng quyết định thành lập cho từng kỳ thi, Hội đồng thi có số lượng thành viên từ 05 người trở lên, thành phần Hội đồng thi bao gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng thi là Lãnh đạo Sở Xây dựng;

b) Các ủy viên Hội đồng thi gồm: đại diện phòng có chức năng quản lý thị trường bất động sản và các phòng ban khác của Sở Xây dựng, đơn vị tổ chức kỳ thi; đại diện Hiệp hội bất động sản (nếu có), Hội môi giới bất động sản (nếu có); giảng viên của các cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng công nhận có chức năng đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản; chuyên gia môi giới bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và các chuyên gia khác (nếu có).

2. Hội đồng thi có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc, kiểm tra đơn vị tổ chức kỳ thi triển khai tổ chức kỳ thi đúng kế hoạch và quy định của pháp luật.

3. Quyền hạn và trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng thi:

a) Phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi, đề thi và đáp án do đơn vị tổ chức kỳ thi trình;

b) Kiểm tra dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và mức thu kinh phí dự thi của thí sinh do đơn vị tổ chức kỳ thi lập, trình Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt;

c) Phê duyệt kết quả thi bao gồm danh sách thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu;

d) Báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi;

đ) Chỉ đạo trực tiếp quá trình tổ chức kỳ thi và chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Xây dựng và pháp luật về kết quả tổ chức kỳ thi;

e) Phê duyệt quyết toán kinh phí tổ chức kỳ thi do đơn vị tổ chức kỳ thi lập.

4. Các thành viên của Hội đồng thi phải tham gia trực tiếp toàn bộ các hoạt động của kỳ thi, chịu sự phân công công việc của Chủ tịch hội đồng thi, được hưởng thù lao và chịu trách nhiệm trước chủ tịch Hội đồng thi về công việc được phân công.

## **Điều 5. Nhiệm vụ và quyền hạn của đơn vị tổ chức kỳ thi**

1. Lập và trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi, quy chế thi.

2. Lập dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và dự kiến mức thu kinh phí dự thi đối với thí sinh theo nguyên tắc đảm bảo đủ chi phí cho kỳ thi và chế độ chính sách của Nhà nước, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thi để trình Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt.

3. Tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án các môn thi cho kỳ thi theo hướng dẫn của Thông tư này, trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt. Kinh phí biên soạn bộ đề thi và đáp án lấy từ kinh phí dự thi.

4. Tổ chức tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, lập danh sách thí sinh đủ điều kiện dự thi, thí sinh không đủ điều kiện dự thi.

5. Tổ chức kỳ thi, coi thi, chấm thi dưới sự chỉ đạo điều hành trực tiếp của Chủ tịch và các thành viên Hội đồng thi theo kế hoạch đã được Sở Xây dựng phê duyệt.

6. Tổ chức chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định đối với thí sinh có yêu cầu phúc khảo.

7. Tổng hợp và trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt kết quả thi bao gồm: báo cáo quá trình tổ chức kỳ thi; danh sách những thí sinh đạt yêu cầu và danh sách thí sinh không đạt yêu cầu.

8. Gửi 01 bộ hồ sơ của thí sinh đạt yêu cầu theo quy định tại Điều 10 của Thông tư này về Sở Xây dựng để cấp chứng chỉ.

9. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng thi, Giám đốc Sở Xây dựng và pháp luật về toàn bộ quá trình tổ chức kỳ thi và kết quả của kỳ thi.

## **Điều 6. Nội dung thi và đề thi**

1. Người dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ phải thi bắt buộc các nội dung sau, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Phần kiến thức cơ sở, bao gồm:

- Pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản;
- Thị trường bất động sản;
- Đầu tư bất động sản;
- Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản.

b) Phần kiến thức chuyên môn, bao gồm:

- Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản;
- Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản;
- Giải quyết tình huống trên thực tế.



2. Đối với thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp còn hiệu lực và trường hợp xin cấp lại chứng chỉ do chứng chỉ cũ hết hạn thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở, không phải thi phần kiến thức chuyên môn.

3. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm tổ chức biên soạn bộ đề thi và đáp án, trình Chủ tịch hội đồng thi phê duyệt.

4. Bộ đề thi soạn theo hướng dẫn tại Phụ lục 2 của Thông tư này. Đề thi phải phù hợp với nội dung của chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản.

5. Bộ đề thi phải được quản lý theo chế độ tài liệu mật.

### **Điều 7. Hình thức, thời gian và ngôn ngữ làm bài thi**

1. Hình thức thi, thời gian thi:

a) Phần kiến thức cơ sở: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.

b) Phần kiến thức chuyên môn: Thi viết, thi trắc nghiệm hoặc kết hợp hai hình thức trên, thời gian thi 120 phút.

2. Ngôn ngữ thi: Sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt (trường hợp thí sinh là người nước ngoài thì được sử dụng phiên dịch).

### **Điều 8. Đối tượng dự thi**

Đối tượng dự thi bao gồm: Công dân Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và người nước ngoài có đủ điều kiện dự thi theo quy định tại Điều 9 và Điều 10 của Thông tư này.

### **Điều 9. Điều kiện dự thi**

Thí sinh dự thi phải có đủ các điều kiện sau:

1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không đang trong tình trạng truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc chấp hành án phạt tù;

2. Tốt nghiệp từ Trung học phổ thông trở lên;

3. Đã nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định của Thông tư này.

### **Điều 10. Hồ sơ đăng ký dự thi gồm**

1. 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh màu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (theo mẫu tại Phụ lục 1 của Thông tư này);

2. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng minh nhân dân đối với người Việt Nam hoặc hộ chiếu đối với người nước ngoài (hoặc bản sao có bản chính để đối chiếu);

3. 01 Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản (nếu có);

4. Bản sao có chứng thực bằng tốt nghiệp từ Trung học phổ thông (hoặc tương đương) trở lên;

5. 02 ảnh màu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, số điện thoại, địa chỉ người nhận;

6. Bản sao và bản dịch có chứng thực chứng chỉ do nước ngoài cấp (đối với người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản do nước ngoài cấp đang còn giá trị).

### **Điều 11. Đăng ký dự thi**

1. Người có nhu cầu cấp chứng chỉ được đăng ký dự thi sát hạch trên phạm vi toàn quốc.

2. Hàng năm người có nhu cầu cấp chứng chỉ nộp đơn đăng ký dự thi theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Thông tư này.

3. Trước mỗi kỳ thi, thí sinh nộp trực tiếp 02 bộ hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 10 và kinh phí dự thi cho đơn vị tổ chức kỳ thi (01 bộ lưu tại đơn vị tổ chức kỳ thi, 01 bộ gửi về Sở Xây dựng để cấp chứng chỉ). Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ theo thông báo của Sở Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi.

### **Điều 12. Bài thi đạt yêu cầu**

1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả như sau:

a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100);

b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).

2. Thí sinh có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện đề nghị Giám đốc Sở Xây dựng cấp chứng chỉ.

### **Điều 13. Phê duyệt và công bố kết quả thi**

1. Chủ tịch Hội đồng thi căn cứ vào kết quả chấm thi của từng phần thi để phê duyệt kết quả thi cho từng kỳ thi.

2. Kết quả thi được thông báo tại đơn vị tổ chức kỳ thi và trên trang thông tin của Sở Xây dựng.

3. Trong thời gian 10 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi nếu thí sinh có yêu cầu chấm phúc khảo thì phải có đơn đề nghị gửi tới đơn vị tổ chức kỳ thi. Hội đồng thi tổ chức chấm phúc khảo và báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt bổ sung những thí sinh đạt yêu cầu.

4. Trong thời gian 20 ngày kể từ khi thông báo kết quả thi, đơn vị tổ chức kỳ thi tổ chức thi lại cho những thí sinh có bài thi không đạt yêu cầu. Thí sinh thi không đạt yêu cầu phần nào thì thi lại phần đó. Mỗi kỳ thi chỉ tổ chức thi lại 1 lần, thí sinh không phải nộp kinh phí thi lại.

## **Điều 14. Bảo quản hồ sơ, tài liệu**

1. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm bảo quản hồ sơ, tài liệu liên quan đến từng kỳ thi sát hạch như sau:

a) Bảo quản trong thời hạn 05 năm

- Hồ sơ liên quan đến tổ chức thi: Quyết định lựa chọn đơn vị tổ chức kỳ thi; quyết định thành lập Hội đồng thi; quy chế thi; đề thi và đáp án của từng môn thi; danh sách cán bộ coi thi;

- Hồ sơ liên quan đến chấm thi: Danh sách thí sinh dự thi, danh sách cán bộ chấm thi;

- Bài thi của thí sinh;

- Hồ sơ thí sinh đủ điều kiện dự thi;

- Bảng tổng hợp kết quả thi, bảng tổng hợp kết quả chấm phúc khảo (nếu có) từng môn thi của thí sinh.

b) Bảo quản trong thời hạn 03 năm hồ sơ của các thí sinh thi không đạt yêu cầu và các thí sinh đăng ký nhưng không tham gia kỳ thi.

2. Sở Xây dựng lưu trữ hồ sơ của các cá nhân được cấp chứng chỉ trong thời hạn 10 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ.

## **Mục 2**

### **CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Điều 15. Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

1. Người dự thi sát hạch đạt điểm thi theo quy định tại Điều 12 và có đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 10 của Thông tư này thì được cấp chứng chỉ.

2. Trình tự cấp chứng chỉ:

a) Chủ tịch Hội đồng thi báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng về quá trình tổ chức kỳ thi và phê duyệt kết quả thi theo đề nghị của đơn vị tổ chức kỳ thi;

b) Trên cơ sở báo cáo của Chủ tịch hội đồng thi và kết quả thi do Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt, Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ (theo mẫu tại Phụ lục 3a của Thông tư này);

c) Căn cứ quyết định phê duyệt danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ, đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch có trách nhiệm chuyển bản phô tô bài thi và hồ sơ của các cá nhân đó về Sở Xây dựng để cấp chứng chỉ.

Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Xây dựng tổ chức in và ký phát hành chứng chỉ;

d) Sở Xây dựng có trách nhiệm lưu giữ hồ sơ của người được cấp chứng chỉ theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Thông tư này.

3. Kinh phí cấp chứng chỉ là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) đối với một chứng chỉ, cá nhân nộp trực tiếp tại Sở Xây dựng khi nhận chứng chỉ. Sở Xây dựng sử dụng kinh phí này theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

4. Chứng chỉ có giá trị sử dụng trên phạm vi cả nước trong thời hạn 05 năm kể từ ngày được cấp.

5. Mẫu chứng chỉ theo quy định tại Phụ lục 4a của Thông tư này.

6. Chứng chỉ được trả cho cá nhân tại Sở Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi. Trường hợp người có chứng chỉ không đến nhận trực tiếp thì được gửi theo đường bưu điện.

7. Người được cấp chứng chỉ phải chấp hành các quy định sau:

a) Không được sửa chữa, tẩy xóa nội dung của chứng chỉ;

b) Không được cho thuê, cho mượn hoặc cho các tổ chức, cá nhân khác sử dụng tên và chứng chỉ của mình để thực hiện các hoạt động liên quan đến hành nghề môi giới bất động sản;

c) Không được sử dụng vào các mục đích khác mà pháp luật không quy định.

8. Sau khi kết thúc từng kỳ thi và cấp chứng chỉ, Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình tổ chức kỳ thi sát hạch và danh sách các cá nhân được cấp chứng chỉ. Đồng thời đưa danh sách thí sinh được cấp chứng chỉ lên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng (theo mẫu tại Phụ lục 3b của Thông tư này).

9. Định kỳ vào trước ngày 15/12 hàng năm Sở Xây dựng báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình cấp chứng chỉ tại địa phương.

#### **Điều 16. Cấp lại chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

1. Người được cấp chứng chỉ nhưng bị mất, bị rách, bị cháy, bị hủy hoại do thiên tai hoặc lý do bất khả kháng khác thì được cấp lại chứng chỉ.

2. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ nộp cho Sở Xây dựng đã cấp chứng chỉ, gồm:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh (theo mẫu tại Phụ lục 5 của Thông tư này);

b) 02 ảnh cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày nộp hồ sơ;

c) Chứng chỉ cũ (nếu có).

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều này, Sở Xây dựng đã cấp chứng chỉ có trách nhiệm kiểm tra lại hồ sơ và cấp lại chứng chỉ (ghi rõ cấp lại vào chứng chỉ).

4. Người xin cấp lại chứng chỉ nộp kinh phí 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) cho Sở Xây dựng để chuẩn bị cho việc cấp lại chứng chỉ.

5. Chứng chỉ chỉ được cấp lại 01 lần, số chứng chỉ là số chứng chỉ cũ. Chứng chỉ cấp lại có thời hạn 05 năm kể từ ngày cấp của chứng chỉ cũ (theo mẫu tại Phụ lục 4b của Thông tư này).

## **Điều 17. Quy định đối với chứng chỉ hết hạn**

1. Người có chứng chỉ đã hết hạn không được phép tiếp tục hành nghề môi giới bất động sản.

2. Người có chứng chỉ hết hạn, hoặc gần hết hạn nếu muốn cấp lại chứng chỉ thì phải thi sát hạch theo quy định sau:

a) Trường hợp đăng ký dự thi lại tại địa phương đã cấp chứng chỉ thì chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở theo quy định tại Thông tư này để được cấp chứng chỉ, số chứng chỉ theo số cũ, chứng chỉ ghi rõ trên trang 01 là cấp lần thứ hai, lần thứ ba (theo mẫu tại Phụ lục 4c của Thông tư này);

b) Trường hợp đăng ký dự thi ở địa phương khác thì phải thực hiện thủ tục thi sát hạch như cấp chứng chỉ mới nhưng chỉ phải thi phần kiến thức cơ sở.

3. Hồ sơ đăng ký dự thi bao gồm:

a) Hồ sơ quy định tại Điều 10 của Thông tư này;

b) Chứng chỉ cũ (bản gốc) đối với trường hợp đã hết hạn, hoặc bản sao có chứng thực đối với trường hợp chứng chỉ chưa hết hạn.

4. Đăng ký dự thi theo quy định tại Điều 11 của Thông này.

5. Căn cứ tình hình thực tế, Sở Xây dựng tổ chức kỳ thi riêng cho những người có chứng chỉ hết hạn hoặc thi cùng với những người cấp mới.

## **Điều 18. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản**

1. Người có chứng chỉ sẽ bị thu hồi chứng chỉ trong các trường hợp sau đây:

a) Người được cấp chứng chỉ mất năng lực hành vi dân sự;

b) Người được cấp chứng chỉ kê khai trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ không trung thực;

c) Chứng chỉ bị tẩy xóa, sửa chữa;

d) Người được cấp chứng chỉ cho người khác mượn, thuê chứng chỉ để hành nghề;

đ) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các nguyên tắc hành nghề quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản và nội dung ghi trong chứng chỉ;

e) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các quy định đến mức bị thu hồi chứng chỉ theo quy định của pháp luật.

2. Chứng chỉ do Sở Xây dựng địa phương nào cấp thì Sở Xây dựng đó có trách nhiệm thu hồi; trường hợp do cơ quan có thẩm quyền khác thu hồi theo quy định của pháp luật thì cơ quan này phải thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng đã cấp chứng chỉ biết để thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều này.

3. Người bị thu hồi chứng chỉ không được cấp lại chứng chỉ trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày có quyết định thu hồi chứng chỉ.

4. Sau khi có quyết định thu hồi chứng chỉ, Sở Xây dựng đã cấp chứng chỉ thông báo cho người bị thu hồi đến nộp lại chứng chỉ. Đồng thời Sở Xây dựng thông báo lên phương tiện thông tin đại chúng, trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng về tên người bị thu hồi chứng chỉ và xóa tên người được cấp chứng chỉ trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

### **CHƯƠNG III**

## **HƯỚNG DẪN VIỆC ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

### **Mục 1**

#### **CÔNG NHẬN CƠ SỞ ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

**Điều 19. Điều kiện đối với cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là cơ sở đào tạo)**

Cơ sở đào tạo phải có đủ các điều kiện sau đây:

#### **1. Tư cách pháp nhân**

- a) Các cơ sở đào tạo được cơ quan có thẩm quyền cấp phép về đào tạo;
- b) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn;
- c) Đối với các tổ chức khác phải được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn.

#### **2. Cơ sở vật chất phục vụ đào tạo**

Phòng học có diện tích phù hợp với số lượng học viên, trang thiết bị đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập. Trường hợp đi thuê phòng học thì phải có hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật (không được thuê nhà ở làm nơi tổ chức giảng dạy).

#### **3. Giảng viên**

a) Cơ sở đào tạo phải có ít nhất 30% giảng viên trong biên chế hoặc có hợp đồng không xác định thời hạn (có đóng bảo hiểm) trên tổng số giảng viên tham gia giảng dạy;

b) Tiêu chuẩn giảng viên: là các nhà giáo chuyên nghiệp, các chuyên gia, các cán bộ quản lý, có trình độ từ đại học trở lên thuộc chuyên ngành phù hợp với nội dung tham gia giảng dạy; Giảng viên phải có kinh nghiệm thực tế từ 05 năm trở lên.

#### **4. Tài liệu giảng dạy**



a) Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy và bộ đề kiểm tra có nội dung phù hợp với Chương trình khung theo quy định tại Phụ lục 6 của Thông tư này. Thủ trưởng cơ sở đào tạo phải phê duyệt và chịu trách nhiệm về nội dung giáo trình giảng dạy.

b) Chương trình khung được chia làm 02 phần bao gồm:

- Chương trình khung đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;

- Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

## 5. Cơ sở thực hành

Cơ sở đào tạo phải tổ chức cho học viên thực hành tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản; tại các văn phòng môi giới bất động sản hoặc các sàn giao dịch bất động sản trong thời gian tối thiểu là 02 ngày.

## 6. Quản lý đào tạo

Cơ sở đào tạo phải có bộ máy quản lý để tổ chức các khoá đào tạo, lưu trữ hồ sơ học viên, hồ sơ tài liệu liên quan tới công tác đào tạo; có quy chế quản lý đào tạo; người phụ trách khoá học có kinh nghiệm 03 năm trở lên trong việc tổ chức các khoá đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.

**Điều 20. Đăng ký đào tạo và công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là cơ sở đủ điều kiện đào tạo)**

1. Đăng ký đào tạo: các cơ sở đào tạo có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện quy định tại Điều 19 của Thông tư này thì lập 01 bộ hồ sơ gửi về Bộ Xây dựng để được xem xét, công nhận là cơ sở đủ điều kiện đào tạo.

2. Hồ sơ đăng ký gồm:

a) Công văn gửi Bộ Xây dựng đề nghị được tổ chức đào tạo;

b) Quyết định thành lập đối với các tổ chức đào tạo được cấp có thẩm quyền thành lập; đăng ký kinh doanh hoặc đăng ký thành lập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp (bản sao có chứng thực);

c) Bản kê khai về cơ sở vật chất, trang thiết bị phục vụ đào tạo, giấy tờ chứng minh về địa điểm tổ chức đào tạo (theo mẫu tại Phụ lục 7 của Thông tư này);

d) Tài liệu giảng dạy, bộ đề kiểm tra và Quyết định phê duyệt của Thủ trưởng cơ sở đào tạo;

đ) Danh sách giảng viên (theo mẫu tại Phụ lục 8 của Thông tư này);

e) Bản kê khai của giảng viên về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm thực tế trong hoạt động nghề nghiệp (theo mẫu tại Phụ lục 9 của Thông tư này), kèm theo bản sao hợp đồng giảng dạy hoặc hợp đồng lao động;

g) Hợp đồng liên kết đào tạo hoặc văn bản đồng ý của đơn vị nơi tổ chức địa điểm thực hành của học viên;

h) Quy chế đào tạo gồm các nội dung chính như sau:

- Quy định điều kiện tuyển sinh;
- Quy định về hồ sơ học viên;
- Quy định về thời gian học;
- Quy định về số chuyên đề, thời lượng tiết học của từng chuyên đề;
- Quy định về thực hành;
- Quy định về kiểm tra cuối khóa, thang điểm và chấm bài;
- Tiêu chí đánh giá phân loại kết quả học tập;
- Quy định về điều kiện để được cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học.

### 3. Công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo:

Bộ Xây dựng kiểm tra hồ sơ (có thể kiểm tra thực tế tại cơ sở đào tạo) và đối chiếu với quy định, nếu đủ điều kiện sẽ ban hành văn bản công nhận cơ sở đủ điều kiện đào tạo. Văn bản này được gửi tới cơ sở đào tạo và Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính của cơ sở đào tạo, đồng thời đưa lên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

4. Đối với các cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng công nhận đủ điều kiện đào tạo trước ngày Thông tư này có hiệu lực được tiếp tục đào tạo. Chậm nhất là ngày 01/7/2016, các cơ sở đào tạo này phải bổ sung đủ điều kiện theo quy định tại Điều 19 của Thông tư này và gửi hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều này về Bộ Xây dựng để đối chiếu theo quy định. Nếu đủ điều kiện, Bộ Xây dựng sẽ có văn bản cho phép tiếp tục đào tạo. Sau ngày 01/7/2016, đơn vị đào tạo không gửi hồ sơ thì được coi là không có nhu cầu đào tạo và sẽ xóa tên trên trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

## Mục 2

### TỔ CHỨC ĐÀO TẠO VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN HOÀN THÀNH KHÓA HỌC

#### **Điều 21. Tổ chức đào tạo**

1. Khi tổ chức đào tạo, cơ sở đào tạo phải thực hiện các quy định như sau:

a) Thông báo tuyển sinh, trong đó nêu rõ lĩnh vực đào tạo, yêu cầu đối với học viên, chương trình và nội dung khoá bồi dưỡng, thời gian, địa điểm, kinh phí và các thông tin cần thiết khác;

b) Phổ biến quy chế đào tạo và cung cấp đầy đủ tài liệu của khoá học cho học viên trong ngày khai giảng;

c) Tổ chức giảng dạy và học tập theo chương trình đảm bảo về nội dung và thời lượng. Đảm bảo giảng viên lên lớp đúng như danh sách đã đăng ký. Tổ chức kiểm soát thời gian học của học viên bằng hình thức điểm danh từng ngày có xác nhận của giảng viên, trường hợp học viên nghỉ quá 20% số tiết học đối với từng chuyên đề thì phải học lại chuyên đề đó mới được tham gia kiểm tra cuối khóa;

d) Tổ chức kiểm tra, đánh giá và xếp loại kết quả học tập để cấp giấy chứng nhận cho học viên:

- Cơ sở đào tạo có trách nhiệm tổ chức cho học viên đi thực hành cuối khóa tại các văn phòng môi giới, sàn giao dịch bất động sản hoặc các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ thời lượng và viết bài thu hoạch;

- Chỉ những học viên tham gia đủ số tiết học theo quy định và tham gia đủ thời gian thực hành mới được kiểm tra cuối khóa;

- Tổ chức kiểm tra cuối khóa; cán bộ chấm bài kiểm tra phải là các giảng viên có trong danh sách giảng dạy đã đăng ký khi xin công nhận cơ sở đào tạo;

- Nội dung kiểm tra do cơ sở đào tạo tự biên soạn nhưng phải phù hợp với chương trình khung theo Phụ lục 6 của Thông tư này.

đ) Lấy ý kiến đóng góp của học viên về khóa học.

2. Các khoá đào tạo phải được tổ chức tập trung, đảm bảo đủ thời gian, nội dung theo quy định của chương trình khung được ban hành theo Thông tư này. Khuyến khích cơ sở đào tạo mở rộng nội dung của từng chuyên đề và bổ sung thêm các chuyên đề nâng cao cho khoá học.

3. Số lượng học viên không được quá 100 học viên cho 01 lớp học để đảm bảo chất lượng giảng dạy và học tập.

4. Mức thu học phí và việc quản lý, sử dụng học phí do cơ sở đào tạo quyết định trên cơ sở đảm bảo bù đắp được chi phí hợp lý của khoá học và đúng quy định pháp luật.

## **Điều 22. Đánh giá kết quả học tập và xét cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học**

1. Thủ trưởng các cơ sở đào tạo quyết định thành lập Hội đồng đánh giá kết quả học tập, ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng để điều hành công tác tổ chức, đánh giá kết quả kiểm tra, xếp loại cuối khoá và xét cấp giấy chứng nhận cho học viên.

2. Học viên có điểm trung bình của tất cả các bài kiểm tra, báo cáo thu hoạch từ 70 điểm trở lên (chấm theo thang điểm 100) thì được đánh giá là đạt yêu cầu.

3. Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học gồm:

- a) Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục 10a của Thông tư này);

b) Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về điều hành sàn giao dịch bất động sản (theo mẫu tại Phụ lục 10b của Thông tư này).

Học viên học và kiểm tra phần nào được cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức phần đó.

### **Điều 23. Lưu trữ hồ sơ và báo cáo**

#### **1. Lưu trữ hồ sơ**

Cơ sở đào tạo có trách nhiệm lập hồ sơ lưu trữ sau mỗi khóa học ít nhất là 5 năm để phục vụ cho công tác kiểm tra của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và việc cấp lại giấy chứng nhận cho học viên, bao gồm:

- Danh sách, hồ sơ nhập học của học viên;
- Quyết định và danh sách học viên được cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa học;
- Bài kiểm tra, báo cáo thu hoạch của học viên;
- Biên bản đánh giá kết quả học tập của cơ sở đào tạo;
- Danh sách giảng viên tham gia giảng dạy khóa học.

#### **2. Chế độ báo cáo**

Cơ sở đào tạo có trách nhiệm gửi báo cáo kết quả đào tạo từng khóa học về Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính và nơi tổ chức đào tạo để theo dõi quản lý (theo mẫu tại Phụ lục 11 của Thông tư này).

Định kỳ 06 tháng 01 lần và hàng năm Sở Xây dựng có trách nhiệm báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) phối hợp với Sở Xây dựng các địa phương kiểm tra các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng, phát hiện xử lý kịp thời các cơ sở có vi phạm trong việc tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

## **CHƯƠNG IV**

### **QUY ĐỊNH VIỆC THÀNH LẬP VÀ TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG CỦA SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

#### **Điều 24. Hướng dẫn về thành lập sàn giao dịch bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản (viết tắt là sàn) phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản. Cụ thể như sau:

a) Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải thành lập doanh nghiệp;

b) Sàn giao dịch bất động sản phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

c) Người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;

d) Sàn giao dịch bất động sản phải có quy chế hoạt động, tên, địa chỉ giao dịch ổn định trên 12 tháng. Nếu có thay đổi phải thông báo cho Sở Xây dựng và khách hàng biết;

đ) Sàn giao dịch bất động sản phải có diện tích tối thiểu là 50m<sup>2</sup> và trang thiết bị kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động.

2. Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập hoặc là đơn vị trực thuộc doanh nghiệp.

3. Trước khi sàn giao dịch bất động sản hoạt động, doanh nghiệp phải gửi hồ sơ về Sở Xây dựng địa phương để quản lý, hồ sơ bao gồm:

a) Đăng ký kinh doanh hoặc giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp (bản sao có chứng thực);

b) Quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

c) Danh sách và bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới của tất cả các nhân viên môi giới bất động sản;

d) Bản sao có chứng thực chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản;

đ) Bản sao có chứng thực giấy chứng nhận hoàn thành khóa học về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản của người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản (nếu có);

e) Bản sao có chứng thực (hoặc bản sao kèm theo bản gốc để đối chiếu) giấy tờ chứng minh về địa điểm và diện tích của sàn giao dịch bất động sản;

g) Bản sao có chứng thực các giấy tờ về thành lập sàn giao dịch bất động sản (bao gồm: Quyết định thành lập sàn giao dịch bất động sản; Quyết định bổ nhiệm người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản).

Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và đưa thông tin của sàn giao dịch bất động sản lên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng. Đồng thời báo cáo về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng để thống nhất quản lý và đưa thông tin của sàn lên trang thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản. Thông tin của sàn giao dịch bất động sản gồm: Tên sàn giao dịch bất động sản; tên doanh nghiệp thành lập sàn; họ tên của người quản lý điều

hành sàn; địa chỉ và số điện thoại liên hệ của sàn giao dịch bất động sản (theo phụ lục số 12 của Thông tư này). Khi có thay đổi thông tin, Sàn giao dịch bất động sản phải báo cáo về Sở Xây dựng để điều chỉnh.

### **Điều 25. Mô hình tổ chức**

1. Sàn giao dịch bất động sản là doanh nghiệp độc lập hoặc là đơn vị thuộc doanh nghiệp, mọi hoạt động của sàn giao dịch phải chịu sự chỉ đạo của doanh nghiệp. Người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và người quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản phải chịu trách nhiệm về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

2. Người quản lý điều hành sàn do người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp bổ nhiệm, được ủy quyền quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, chịu trách nhiệm trước người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp và trước pháp luật về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

3. Cơ cấu tổ chức của sàn giao dịch bất động sản gồm người quản lý điều hành sàn (Giám đốc sàn) và các bộ phận chuyên môn phù hợp với quy mô hoạt động của sàn.

### **Điều 26. Hoạt động của sàn giao dịch bất động sản**

1. Nội dung hoạt động của sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Điều 70 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2. Sàn giao dịch bất động sản phải công khai thông tin về bất động sản đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

3. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ pháp lý của bất động sản trước khi đưa vào kinh doanh tại sàn, nếu đủ điều kiện giao dịch mới được giới thiệu cho khách hàng. Sàn giao dịch bất động sản chịu trách nhiệm trước khách hàng và trước pháp luật về thông tin đã cung cấp cho khách hàng.

4. Các hoạt động dịch vụ của sàn giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua hợp đồng.

5. Quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 71, 72 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia sàn giao dịch bất động sản thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

6. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm lập báo cáo hàng tháng về tình hình giao dịch qua sàn (theo mẫu tại Phụ lục 13 của Thông tư này). Báo cáo được gửi trước ngày 05 của tháng sau về Sở Xây dựng địa phương và Bộ Xây dựng.



7. Sàn giao dịch bất động sản có trách nhiệm thực hiện các biện pháp phòng chống rửa tiền, báo cáo về phòng chống rửa tiền theo quy định của pháp luật về Phòng chống rửa tiền.

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 27. Quy định về xử lý chuyển tiếp**

1. Chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trước ngày 01/7/2015 (ngày Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành) có giá trị sử dụng trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 01/7/2015. Chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp sau ngày 01/7/2015 có giá trị 05 năm kể từ ngày cấp.

2. Các cơ sở đào tạo đã được Bộ Xây dựng công nhận đủ điều kiện đào tạo trước ngày Thông tư này có hiệu lực được tiếp tục đào tạo. Chậm nhất là ngày 01/7/2016, các cơ sở đào tạo phải bổ sung đủ điều kiện theo quy định tại Điều 19 của Thông tư này và báo cáo Bộ Xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 20 của Thông tư này.

3. Các sàn giao dịch bất động sản đã thành lập trước ngày Thông tư này có hiệu lực được tiếp tục hoạt động. Chậm nhất là ngày 01/7/2016, các sàn giao dịch bất động sản phải bổ sung đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 24 của Thông tư này.

#### **Điều 28. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 02 năm 2016.

Các văn bản sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành:

- Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

- Quyết định số 29/2007/QĐ-BXD ngày 31/12/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản.

#### **Điều 29. Tổ chức thực hiện**

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức thi sát hạch và cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định

của Thông tư này; xem xét công nhận các cơ sở đủ điều kiện đào tạo về môi giới bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; phối hợp với Sở Xây dựng các địa phương tổ chức kiểm tra việc đào tạo bồi dưỡng kiến thức về môi giới, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; kiểm tra hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này.

2. Sở Xây dựng các địa phương tổ chức thi sát hạch, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện Thông tư này tại địa phương.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để giải quyết./.

*Nơi nhận:* 

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng CP;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Công báo, Website của Chính phủ, Website BXD;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các đơn vị thuộc BXD;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

**KT.BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

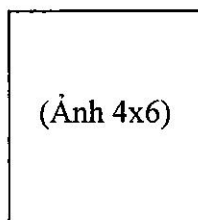


**Phạm Hồng Hà**

## PHỤ LỤC 1

### MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ DỰ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*



**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Ngày.....tháng.....năm.....

### ĐƠN ĐĂNG KÝ DỰ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

**Kính gửi:** .....

1. Họ và tên:
2. Ngày, tháng, năm sinh:
3. Nơi sinh:
4. Quốc tịch:
5. Số chứng minh thư (hoặc hộ chiếu):
6. Địa chỉ thường trú:
7. Điện thoại liên hệ:
8. Trình độ chuyên môn:  
- Văn bằng, chứng chỉ đã được cấp: (tốt nghiệp Trung học phổ thông trở lên)

.....  
Tôi xin đăng ký dự thi sát hạch để được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

**Người làm đơn**  
(Ký và ghi rõ họ tên)

## PHỤ LỤC 2

### HƯỚNG DẪN VỀ ĐỀ THI SÁT HẠCH CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

#### **I. Phần kiến thức cơ sở (100 điểm):**

Thi theo hình thức thi viết, thi trắc nghiệm (số lượng từ 30-50 câu hỏi) hoặc kết hợp hai hình thức trên; thời gian làm bài 120 phút. Đề thi gồm các nội dung sau:

##### **1. Quy định pháp luật liên quan đến kinh doanh, giao dịch bất động sản**

- a) Pháp luật về kinh doanh bất động sản tại Luật Kinh doanh bất động sản;
- b) Các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- c) Các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- d) Các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Luật Dân sự;
- đ) Các quy định về thuế, phí trong giao dịch bất động sản trong Pháp luật về thuế, phí.

##### **2. Thị trường bất động sản**

- a) Tổng quan về bất động sản và thị trường bất động sản;
- b) Phân loại thị trường bất động sản;
- c) Các yếu tố của thị trường bất động sản;
- d) Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản;
- đ) Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản;
- e) Giá trị và giá cả bất động sản.

##### **3. Đầu tư kinh doanh bất động sản**

- a) Những vấn đề cơ bản về đầu tư kinh doanh bất động sản;
- b) Trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- c) Nội dung các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- d) Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- đ) Thông tin và hồ sơ bất động sản.

##### **4. Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản**

- a) Các quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

b) Các phương thức, thủ đoạn rửa tiền thường gặp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

c) Các biện pháp phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

d) Các giao dịch đáng ngờ và cách nhận biết giao dịch đáng ngờ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;

đ) Hướng dẫn về báo cáo, cung cấp và lưu trữ thông tin.

## **II. Phần kiến thức chuyên môn (100 điểm):**

Thi về kiến thức chuyên môn có thể thi viết, thi trắc nghiệm (số lượng từ 30-50 câu hỏi) hoặc kết hợp hai hình thức trên. Thời gian làm bài 120 phút. Nội dung đề thi gồm các nội dung sau:

### **1. Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản**

a) Giới thiệu về dịch vụ môi giới bất động sản;

b) Vai trò của môi giới bất động sản trong thị trường bất động sản;

c) Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản;

d) Điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới và yêu cầu chuyên môn của nhà môi giới bất động sản;

đ) Những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển nghề môi giới bất động sản;

e) Đạo đức nghề nghiệp của nhà môi giới bất động sản.

### **2. Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản**

a) Thu thập thông tin về cung, cầu bất động sản;

b) Xác định đối tượng và các bên tham gia thương vụ môi giới bất động sản;

c) Lập hồ sơ thương vụ môi giới;

d) Những bước thực hiện thương vụ môi giới;

đ) Kỹ năng môi giới bất động sản;

e) Marketing bất động sản;

g) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;

h) Tổ chức và quản lý văn phòng môi giới bất động sản;

i) Kỹ năng soạn thảo hợp đồng giao dịch bất động sản;

k) Kỹ năng tiếp thị bất động sản.

### **3. Giải quyết 1-2 tình huống thực tế**

**PHỤ LỤC 3a**

**MẪU QUYẾT ĐỊNH CỦA SỞ XÂY DỰNG CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI  
BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

UBND TỈNH/TP .....  
**SỞ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /QĐ - SXD

....., ngày ..... tháng..... năm .....

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản**

**GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG**

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;  
Căn cứ Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng;  
Xét đề nghị của Chủ tịch Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề  
môi giới bất động sản,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản cho các cá nhân đã đủ điều kiện cấp chứng chỉ tại kỳ thi sát hạch do ..... tổ chức ngày... tháng... năm... *(có danh sách kèm theo)*

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chủ tịch Hội đồng thi và cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

*Nơi nhận:*

**GIÁM ĐỐC**  
*(Ký tên đóng dấu)*



**DANH SÁCH CÁC CÁ NHÂN ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ  
HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo quyết định số...ngày    tháng    năm của Sở Xây dựng.....)*

STT	Số Chứng chỉ	Họ và tên	Ngày sinh	Địa chỉ thường trú	

**PHỤ LỤC 3b**

**MẪU DANH SÁCH CÁC CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ  
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

**DANH SÁCH CÁC CÁ NHÂN ĐÃ ĐƯỢC CẤP CHỨNG CHỈ  
HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

**Sở Xây dựng.....**

STT	Số Chứng chỉ	Ngày cấp chứng chỉ	Họ và tên	Ngày sinh	Địa chỉ thường trú
1	HN - 0001				
2	HN - 0002				

## PHỤ LỤC 4a

### MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)

<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"><div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">125mm</div><div style="width: 85mm; height: 125mm; border: 1px solid black; margin: 0 10px;"></div><div style="writing-mode: vertical-rl;">85mm</div></div>	<b>TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b> -----	<b>Số chứng chỉ:</b>
	<b>CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 0 auto; width: 100px;">Ảnh 4x6cm của người được cấp chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ)</div> <p>Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ: Số CMND (hoặc hộ chiếu): Ngày cấp CMND:                      Nơi cấp: Quốc tịch:</p>
	<b>Số chứng chỉ:</b>	
	Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
<b>CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM</b> <b>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc</b> -----		
<b>Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ</b>		
<p>- Cấp cho ông/bà: - Sinh ngày: - Nơi sinh: Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước. Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày cấp.</p> <p style="text-align: center;">....., ngày.....tháng.....năm..... <b>THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b> (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>		
Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)	

Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001)

**PHỤ LỤC 4b**

**MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (cấp lại, cấp đổi)**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"><div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">125mm</div><div style="border: 1px solid black; width: 85mm; height: 125mm; margin: 0 10px;"></div></div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"><div>← 85mm →</div></div>	
	<p style="text-align: center;"><b>TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b></p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;"><b>CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>(Cấp lại)</b></p>	<p style="text-align: right;">Số chứng chỉ:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"><p>Ảnh 4x6cm của người được cấp chứng chỉ (đóng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ)</p></div> <p>Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ: Số CMND (hoặc hộ chiếu): Ngày cấp CMND:                      Nơi cấp: Quốc tịch:</p>
	<b>Số chứng chỉ:</b>	<b>Số chứng chỉ:</b>
	Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
<p style="text-align: center;"><b>CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cấp cho ông/bà:</li><li>- Sinh ngày:</li><li>- Nơi sinh:</li></ul> <p>Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước. Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày ...(*)</p> <p style="text-align: center;">....., ngày.....tháng.....năm.....</p> <p style="text-align: center;"><b>THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b></p> <p style="text-align: center;">(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>		
Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)	

*Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001).*

*(\*) Chứng chỉ cấp lại, cấp đổi có thời hạn 5 năm kể từ ngày cấp chứng chỉ cũ.*

## PHỤ LỤC 4c

### MẪU CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (cấp khi hết hạn)

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

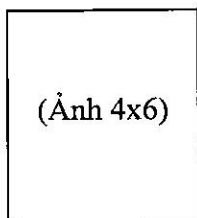
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 10px; height: 100px; border-left: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">125mm</div> </div>	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 100px; height: 10px; border-top: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">85mm</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <b>TÊN CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b>              -----   <b>CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN</b>  <b>(Cấp lần thứ hai)</b> </div>	<div style="text-align: center;">Số chứng chỉ:</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;">             Ảnh 4x6cm của người được cấp chứng chỉ (đồng dấu nổi của cơ quan cấp chứng chỉ)         </div> <div>             Thông tin cá nhân của người được cấp chứng chỉ:              Số CMND (hoặc hộ chiếu):              Ngày cấp CMND:                      Nơi cấp:              Quốc tịch:         </div>
		Trang bìa 1 (màu nâu đỏ)	Trang 2 (màu trắng)
		<div style="text-align: center;"> <b>CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM</b>  <b>Độc lập – Tự do – Hạnh phúc</b>              -----         </div> <div style="margin-top: 10px;"> <b>Thủ trưởng cơ quan cấp chứng chỉ</b>               - Cấp cho ông/bà:              - Sinh ngày:              - Nơi sinh:              Được hành nghề môi giới bất động sản trong phạm vi cả nước.              Chứng chỉ này có thời hạn 5 (năm) năm kể từ ngày cấp.   <div style="text-align: right;">....., ngày.....tháng.....năm.....</div> <b>THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN CẤP CHỨNG CHỈ</b>  <i>(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</i> </div>	
		Trang 3 (màu trắng)	Trang 4 (màu nâu đỏ)

*Ghi chú: Số chứng chỉ ghi theo địa phương (ví dụ: HN-0001, HCM-0001)*

## PHỤ LỤC 5

### MẪU ĐƠN XIN CẤP LẠI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*



(Ảnh 4x6)

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

### **ĐƠN XIN CẤP LẠI CHỨNG CHỈ HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

Kính gửi: .....

1. Họ và tên:.....
2. Ngày, tháng, năm sinh: .....
3. Số CMND hoặc Hộ chiếu: ..... cấp ngày: ..... Nơi cấp: .....
4. Đăng ký thường trú tại: .....
5. Nơi ở hiện nay: .....
6. Đơn vị công tác: .....
7. Điện thoại: .....
8. Lý do đề nghị cấp lại:

Tôi đã được cấp Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản số.....ngày  
.....tháng.....năm.....

*Người làm đơn nêu rõ nguyên nhân đề nghị cấp lại Chứng chỉ*

*Tôi cam đoan mọi thông tin nêu trên là hoàn toàn đúng sự thật. Nếu sai, tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.*

Tôi làm đơn này kính đề nghị Sở Xây dựng cấp lại Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Tôi xin gửi kèm theo:

- 02 ảnh (4x6cm);
- Chứng chỉ cũ (nếu có).

Tôi xin trân trọng cảm ơn!

....., ngày .... tháng.....năm ...

**Người đề nghị**  
(Ký, ghi rõ họ tên)



## PHỤ LỤC 6

### CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

#### Phần 1. CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

*(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản bao gồm 3 phần: Kiến thức cơ sở, kiến thức chuyên môn và thực hành, kiểm tra cuối khóa)*

**I. Kiến thức cơ sở** (tổng thời lượng là 32 tiết học), bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. *(Chuyên đề 1): Pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản* (12 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Pháp luật về kinh doanh bất động sản;
- b) Pháp luật về đất đai và các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- c) Pháp luật về nhà ở và các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- d) Các quy định liên quan đến giao dịch bất động sản tại Bộ Luật Dân sự;
- đ) Quy định pháp luật về thuế, phí trong giao dịch bất động sản trong Pháp luật về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. *(Chuyên đề 2): Thị trường bất động sản* (8 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Tổng quan về bất động sản và thị trường bất động sản;
- b) Phân loại thị trường bất động sản;
- c) Các yếu tố của thị trường bất động sản;
- d) Xu hướng phát triển của thị trường bất động sản;
- đ) Vai trò của Nhà nước đối với thị trường bất động sản;
- e) Giá trị và giá cả bất động sản.

3. *(Chuyên đề 3): Đầu tư kinh doanh bất động sản* (8 tiết) bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Những vấn đề cơ bản về đầu tư kinh doanh bất động sản;
- b) Trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;

- c) Nội dung các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- d) Hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- đ) Thông tin và hồ sơ bất động sản.

4. (Chuyên đề 4) Phòng chống rửa tiền trong kinh doanh bất động sản (4 tiết) gồm các nội dung chính sau:

- a) Các quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- b) Các phương thức, thủ đoạn rửa tiền thường gặp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- c) Các biện pháp phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- d) Các giao dịch đáng ngờ và cách nhận biết giao dịch đáng ngờ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- đ) Hướng dẫn về báo cáo, cung cấp và lưu trữ thông tin.

**II. Kiến thức chuyên môn về môi giới bất động sản** (tổng thời lượng là 24 tiết học), bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. (Chuyên đề 1): Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản (8 tiết) gồm các nội dung chính như sau:

- a) Giới thiệu về dịch vụ môi giới bất động sản;
- b) Vai trò của môi giới bất động sản trong thị trường bất động sản;
- c) Nguyên tắc hoạt động môi giới bất động sản;
- d) Điều kiện kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và yêu cầu chuyên môn của nhà môi giới bất động sản;
- đ) Những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển nghề môi giới bất động sản;
- e) Kinh nghiệm của các nước về dịch vụ môi giới bất động sản;
- g) Đạo đức nghề nghiệp của nhà môi giới bất động sản.

2. (Chuyên đề 2): Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản (16 tiết) gồm các nội dung chính như sau:

- a) Thu thập thông tin về cung, cầu bất động sản;
- b) Xác định đối tượng và các bên tham gia thương vụ môi giới bất động sản;
- c) Lập hồ sơ thương vụ môi giới;
- d) Thời hạn và những bước thực hiện thương vụ môi giới;
- đ) Marketing bất động sản;
- e) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;

g) Tổ chức và quản lý văn phòng môi giới bất động sản;

h) Kỹ năng soạn thảo hợp đồng.

### **III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (18 tiết):**

1. Thực hành (16 tiết): Nghiên cứu thực tế hoạt động môi giới bất động sản tại văn phòng môi giới bất động sản hoặc sàn giao dịch bất động sản và viết báo cáo thu hoạch.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phần kiến thức cơ sở và phần kiến thức chuyên môn:

- Thời gian kiểm tra: 120 phút

- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

## **Phần 2. CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC**

### **ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức điều hành sàn giao dịch bất động sản bao gồm 3 phần: Kiến thức cơ sở, kiến thức chuyên môn và thực hành, kiểm tra cuối khóa)*

**I. Kiến thức cơ sở:** Tổng thời lượng tiết học, các chuyên đề và nội dung chính của từng chuyên đề thực hiện như quy định tại **mục I Phần I** của Phụ lục này.

**II. Kiến thức chuyên môn về điều hành sàn giao dịch bất động sản** (tổng thời lượng là 24 tiết học) bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. *(Chuyên đề 1): Tổ chức điều hành sàn giao dịch bất động sản (8 tiết)*, bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Giới thiệu về sàn giao dịch bất động sản;
- b) Vai trò của sàn giao dịch bất động sản trong thị trường bất động sản;
- c) Nguyên tắc tổ chức và hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- d) Điều kiện thành lập sàn giao dịch bất động sản;
- đ) Quy chế hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;
- e) Điều kiện của người quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;
- g) Thông tin về bất động sản và kinh doanh bất động sản qua sàn giao dịch;
- h) Tổ chức các dịch vụ tại sàn giao dịch bất động sản.

2. *(Chuyên đề 2): Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản (16 tiết)* gồm các nội dung chính như sau:

- a) Thu thập thông tin về cung, cầu bất động sản;

- b) Xác định đối tượng và các bên tham gia thương vụ môi giới bất động sản;
- c) Lập hồ sơ thương vụ môi giới;
- d) Thời hạn và những bước thực hiện thương vụ môi giới;
- đ) Marketing bất động sản;
- e) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;
- g) Tổ chức và quản lý văn phòng môi giới bất động sản;
- h) Kỹ năng soạn thảo hợp đồng.

### **III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (18 tiết):**

1. Thực hành (16 tiết): Tìm hiểu thực tế hoạt động của 1- 2 sàn giao dịch bất động sản; viết báo cáo thu hoạch; Giải quyết một số tình huống thực tế.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phần kiến thức cơ sở và phần kiến thức chuyên môn:

- Thời gian kiểm tra mỗi phần : 120 phút.
- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

## PHỤ LỤC 7

### MẪU BẢNG KÊ KHAI VỀ CƠ SỞ VẬT CHẤT VÀ NĂNG LỰC CỦA CƠ SỞ ĐÀO TẠO

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

#### BẢNG KÊ KHAI VỀ CƠ SỞ VẬT CHẤT VÀ NĂNG LỰC CỦA CƠ SỞ ĐÀO TẠO

- Tên cơ sở đào tạo:
- Địa chỉ:
- Thủ trưởng cơ sở đào tạo:

TT	Nội dung	Ghi chú
1	Cơ sở vật chất: - Phòng học: ..... (m <sup>2</sup> ) - Trang thiết bị: .....	Nếu là thuê phải có Hợp đồng
2	Danh sách cán bộ quản lý, đào tạo (Tên, năm sinh, trình độ, năm công tác ).	
3	Kinh nghiệm của đơn vị trong lĩnh vực đào tạo:....năm	

**Thủ trưởng đơn vị đào tạo**  
**(Ký tên, đóng dấu)**

## PHỤ LỤC 8

### MẪU DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

### DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN

**Danh sách giảng viên trong biên chế hoặc hợp đồng có đóng bảo hiểm  
tại cơ sở đào tạo**

STT	Họ và tên	Năm sinh	Quốc tịch	Chức vụ, cơ quan công tác	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác	Địa chỉ liên hệ (Số ĐT)	Chuyên đề giảng dạy	Chữ ký giảng viên

### Danh sách giảng viên khác

STT	Họ và tên	Năm sinh	Quốc tịch	Chức vụ, cơ quan công tác	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác	Địa chỉ liên hệ (Số ĐT)	Chuyên đề giảng dạy	Chữ ký giảng viên

**Thủ trưởng đơn vị đào tạo**  
*(Ký tên, đóng dấu)*



## PHỤ LỤC 9

### MẪU BẢNG KÊ KHAI NĂNG LỰC KINH NGHIỆM CỦA GIẢNG VIÊN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

### BẢNG KÊ KHAI NĂNG LỰC KINH NGHIỆM CỦA GIẢNG VIÊN

- 1) Tên giảng viên:..... Năm sinh:.....
- 2) Chức vụ.....Số điện thoại liên hệ.....
- 3) Nơi công tác: .....
- 4) Nghề nghiệp, trình độ được đào tạo: .....
- 5) Quá trình công tác:

TT	Quá trình công tác, lĩnh vực công tác	Số năm kinh nghiệm
1		
2		
3		

**Giảng viên**  
(Ký tên)

**PHỤ LỤC 10a**

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

<p>Tên cơ sở đào tạo</p> <div data-bbox="343 745 529 974"><p>Ảnh 4x6 của người được cấp Giấy chứng nhận</p></div> <p>Số:.....</p>	<p><b>CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM</b> <b>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</b></p> <p>-----</p> <p><b>GIẤY CHỨNG NHẬN</b> <b>ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI</b> <b>DƯỠNG KIẾN THỨC HÀNH NGHỀ MÔI GIỚI</b> <b>BẤT ĐỘNG SẢN</b></p> <p>(Tên cơ sở đào tạo)</p> <p>Cấp cho ông/bà: ..... Sinh ngày: .....tháng.....năm..... Nơi sinh ..... Số CMTND/ Hộ chiếu:..... Đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Môi giới bất động sản từ ngày.....tháng.....năm.....đến ngày.....tháng.....năm..... Xếp loại: .....</p> <p>....., ngày ..... tháng ..... năm .....</p> <p><b>Thủ trưởng cơ sở đào tạo</b> (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</p>
---	---

**PHỤ LỤC 10b**

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA HỌC ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG  
KIẾN THỨC ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

<p>Tên cơ sở đào tạo</p> <p>-----</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 100px; text-align: center;"><p>Ảnh 4x6 của người được cấp Giấy chứng nhận</p></div> <p>Số:.....</p>	<p><b>CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM</b> <b>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc</b></p> <p>-----</p> <p><b>GIẤY CHỨNG NHẬN</b> <b>ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG</b> <b>KIẾN THỨC ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT</b> <b>ĐỘNG SẢN</b></p> <p><i>(Tên cơ sở đào tạo)</i></p> <p>Cấp cho ông/bà:..... Sinh ngày: .....tháng.....năm..... Nơi sinh ..... Số CMTND/ Hộ chiếu:..... Đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về điều hành sàn giao dịch bất động sản từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm..... Xếp loại: .....</p> <p>.....,ngày ..... tháng ..... năm .....</p> <p><b>Thủ trưởng cơ sở đào tạo</b> <i>(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)</i></p>
--	--

## PHỤ LỤC 11

### BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ ĐÀO TẠO MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)

#### CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

....., ngày ..... tháng..... năm .....

Kính gửi:.....

- Tên đơn vị đào tạo:
- Khóa đào tạo:
- Thời gian đào tạo: Từ ngày ..... đến ngày .....
- Địa điểm đào tạo:

Danh sách học viên được cấp giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa học về môi giới bất động sản và điều hành sàn giao dịch bất động sản				
Stt	Họ và tên	Đơn vị công tác	Nơi đăng ký HKTT	Ghi chú
I.	<u>Về môi giới bất động sản</u>			
	1.			
	2.			
II.	<u>Về quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản</u>			
	1.			
	2.			

..... ngày .... tháng.... năm.....

Nơi nhận:

- .....

**Thủ trưởng cơ sở đào tạo**  
(Ký tên, đóng dấu)

## PHỤ LỤC 12

### MẪU DANH SÁCH CÁC SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

*(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)*

### DANH SÁCH CÁC SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Tỉnh (Thành phố).....

Số TT	Tên sàn giao dịch BĐS	Tên doanh nghiệp thành lập sàn	Ngày thành lập sàn	Địa điểm của sàn	Họ và tên người quản lý điều hành sàn	Số điện thoại liên hệ	Ghi chú
1							
2							
3							

PHỤ LỤC 13

MẪU BÁO CÁO VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng Quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản)

Tên sàn giao dịch:  
.....

BÁO CÁO VỀ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

(Biểu mẫu đối với các dự án phát triển nhà ở, dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới)

Thời điểm báo cáo: Ngày.....Tháng.....Năm.....

TT	Nội dung	Số liệu tháng báo cáo			Lũy kế tính từ đầu năm đến thời điểm báo cáo		Ghi chú
		Số lượng giao dịch (căn/nền)	Tổng giá trị giao dịch (Triệu đồng)	Giá trung bình (Triệu đồng/ m <sup>2</sup> )	Số lượng giao dịch (căn/nền)	Tổng giá trị giao dịch (Triệu đồng)	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Tên dự án:.....						
1.1	Chung cư						
	Loại căn hộ ≤ 70m <sup>2</sup>						
	Loại căn hộ > 70m <sup>2</sup>						
1.2	Nhà ở thấp tầng						
1.3	Đất nền						
2	Tên dự án:.....						
	TỔNG CỘNG						

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký, ghi rõ họ tên)

Số ĐT:.....

Email:.....

Ngày..... tháng..... năm

THỦ TRƯỞNG ĐƠN VỊ

(Ký tên, đóng dấu)