|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BỘ XÂY DỰNG**  Số:  /2015/TT-BXD   |  | | --- | | **Dự thảo ngày**  **7-9-2015** | | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày tháng 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 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số …/2015/NĐ-CP ngày …/…/ 2013 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;*

*Theo 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; quy định 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; quy định việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các cá nhân có nhu cầu được cấp chứng chỉ; có nhu cầu được đào tạo, bồi dưỡng kiến thức 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**

**Phần 1. PHƯƠNG THỨC TỔ CHỨC, HỘI ĐỒNG THI, ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KỲ THI**

**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 giao cho một trong các cơ quan, đơn vị sau đây 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 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. Mỗi năm Sở Xây dựng có trách nhiệm tổ chức ít nhất 01(một) kỳ thi, tùy theo số lượng thí sinh đăng ký dự thi. Trường hợp không đủ thí sinh để tổ chức kỳ thi (dưới 10 người) và thí sinh đã nộp hồ sơ mà 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.

4. Hàng năm hoặc 6 tháng một lần, phòng có chức năng quản lý thị trường bất động sản thuộc Sở Xây dựng căn cứ vào số lượng thí sinh đăng ký dự thi và tình hình thực tế của địa phương, lựa chọn đơn vị tổ chức kỳ thi theo quy định tại khoản 2 Điều này, báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng quyết định.

5. Đơn vị tổ chức kỳ thi đã được Sở Xây dựng lựa chọn có trách nhiệm lập kế hoạch tổ chức kỳ thi, danh sách Hội đồng thi, quy chế kỳ thi, soạn thảo đề thi, đáp án…trình Chủ tịch Hội đồng thi phê duyệt.

6. 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.

7. 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 và các khoản chi phí hợp lý 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 tổ chức kỳ thi của Hội đồng thi và cấp chứng chỉ của Sở Xây dựng.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 5 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 của Sở Xây dựng, đơn vị tổ chức kỳ thi; đại diện Hiệp hội bất động sản, Hội môi giới bất động sản; 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…

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) Đề xuất dự toán kinh phí tổ chức kỳ thi và mức thu kinh phí dự thi của thí sinh trình Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt;

c) Phê duyệt kết quả thi bao gồm danh sách và 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 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.

**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 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 cấp chứng chỉ 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 tại Điều 6 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 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.

**Phần 2: QUY ĐỊNH VỀ ĐỀ 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 những quy định tại khoản 2 Điều này:

a) Phần lý thuyết thi viết hoặc trắc nghiệm:

- Những quy định pháp luật liên quan đến kinh doanh bất động sản, giao dịch bất động sản;

- Tổng quan về dịch vụ môi giới bất động sản;

b) Phần thực hành thi viết, vấn đáp hoặc trắc nghiệm:

- Quy trình và kỹ năng môi giới bất động sản;

- Kỹ năng soạn thảo hợp đồng;

- Giải quyết tình huống trên thực tế.

2. Những trường hợp thí sinh không phải thi phần thi lý thuyết, chỉ phải thi phần thi thực hành bao gồm:

a) Thí sinh đã có giấy chứng nhận hoàn thành khóa học về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản;

b) Thí sinh đã có thời gian làm việc môi giới bất động sản từ 6 tháng trở lên tại các đơn vị thành viên của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (có giấy xác nhận của đơn vị làm việc và Hội Môi giới bất động sản Việt Nam);

c) Thí sinh có chứng chỉ môi giới bất động sản do nước ngoài cấp vẫn còn hiệu lực.

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 1 của Thông tư này.

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 lý thuyết: thi viết hoặc trắc nghiệm, thời gian thi 60 phút.

b) Phần thực hành: Thi viết, thi vấn đáp hoặc thi trắc nghiệm do Chủ tịch hội đồng thi quyết định, thời gian thi 60 phút.

2. Ngôn ngữ thi: Sử dụng ngôn ngữ tiếng Việt.

**Phần 3. QUY ĐỊNH VỀ DỰ THI**

**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, có lý lịch rõ ràng.

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

3. Nộp hồ sơ đăng ký dự thi và kinh phí dự thi theo quy định tại Điều 10 Thông tư này cho đơn vị tổ chức kỳ thi.

**Điều 10. Hồ sơ đăng ký dự thi gồm**

1. 01 Đơn đăng ký dự thi có dán ảnh mầu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi (theo mẫu tại Phụ lục 2 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 Trung học phổ thông trở lên.

5. 02 (hai) ảnh mầu cỡ 4x6cm chụp trong thời gian 06 tháng tính đến ngày đăng ký dự thi, 02 (hai) phong bì có dán tem ghi rõ họ tên, địa chỉ người nhận.

**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. Thí sinh nộp trực tiếp 02 (hai) 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).

3. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ theo thông báo của Sở Xây dựng hoặc đơn vị tổ chức kỳ thi.

**Phần 4. XÉT DUYỆT, CÔNG BỐ KẾT QUẢ THI**

**Điều 12. Bài thi đạt yêu cầu**

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

1. Phần thi lý thuyết đạt từ 50 điểm trở lên (thang điểm 100);
2. Phần thi thực hành đạt từ 50 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 môn 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.

**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, 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 3 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 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 ấn 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. Đơn vị tổ chức kỳ thi có trách nhiệm trích từ kinh phí dự thi 200 ngàn đồng đối với một chứng chỉ và nộp cho Sở Xây dựng để chi cho việc cấp chứng chỉ. Sở Xây dựng sử dụng khoản 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 và có giá trị 5 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.

9. Định kỳ 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 gồm:

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

b) 02 (hai) 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 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 ngàn đồng cho Sở Xây dựng để chuẩn bị cho việc in ấn và cấp lại chứng chỉ.

5. Chứng chỉ chỉ được cấp lại 01 lần, số chứng chỉ lấy theo số cũ (theo mẫu tại Phụ lục 4b).

**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 nếu muốn cấp lại chứng chỉ thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp đăng ký dự thi lại tại địa phương đã cấp chứng chỉ thì chỉ phải thi phần lý thuyết theo quy định tại Thông tư này để được cấp chứng chỉ, số chứng chỉ theo số cũ, chứng chỉ ghi rõ trên trang 1 là cấp lần thứ hai, lần thứ ba...(Theo mẫu tại Phụ lục 4c);

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 lý thuyết như quy định tại điểm a khoản này;

3. Hồ sơ đăng ký dự thi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này:

a) Theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của Thông này;

b) Kèm theo chứng chỉ đã hết hạn (bản gốc).

4. 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.

**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 18. 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 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

Cơ sở đào tạo phải có giáo trình giảng dạy có nội dung phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành 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.

Chương trình khung được chia làm 2 phần bao gồm:

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

b) 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.

6. Quản lý đào tạo

Cơ sở đào tạo phải có bộ máy quản lý đáp ứng được yêu cầu về chuyên môn và nghiệp vụ 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 3 năm trở lên trong việc tổ chức các khoá đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ.

**Điều 19. 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 nếu đáp ứng được điều kiện năng lực quy định tại Điều 18 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, xác nhận về năng lực của cơ sở đào tạo về cơ sở vật chất, trang thiết bị, 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 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 điều kiện để được cấp chứng nhận hoàn thành khóa học;

- Quy định về kiểm tra cuối khóa, thang điểm và chấm bài;

- Tiêu chí đánh giá phân loại kết quả học tập.

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 của Bộ Xây dựng.

**Mục 2**

**TỔ CHỨC ĐÀO TẠO VÀ CẤP CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA HỌC**

**Điều 20. 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.

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 150 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 21. 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, bài thu hoạch và điểm thực hành từ 50 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 2 phần như sau:

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 thi phần nào được cấp giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức phần đó.

**Điều 22. 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 khoá 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 chứng nhận hoàn thành khóa học;

- Bài kiểm tra, bài thu hoạch (hoặc báo cáo thực hành) 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 6 tháng 1 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 23. Hướng dẫn về thành lập sàn giao dịch bất động sản**

1. Tổ chức, cá nhân thành lập sàn giao dịch bất động sản phải đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản.

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

3. Trước khi sàn giao dịch bất động sản hoạt động, doanh nghiệp phải gửi hồ sơ bao gồm đăng ký kinh doanh hoặc giấy đăng ký thành lập doanh nghiệp, nội dung và quy chế hoạt động; chứng chỉ hành nghề môi giới của các cá nhân; giấy tờ chứng minh về địa điểm và diện tích của sàn giao dịch bất động sản về Sở Xây dựng địa phương để quản lý. Sở Xây dựng có trách nhiệm đưa thông tin của sàn giao dịch bất động sản lên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Thông tin của sàn giao dịch bất động sản gồm: Tên sàn giao dịch; tên doanh nghiệp thành lập sàn; họ tên của người quản lý điều hành sàn; địa chỉ của sàn giao dịch bất động sản.

**Điều 24. Mô hình tổ chức**

1. Sàn giao dịch bất động sản là đơn vị thuộc doanh nghiệp có chức năng kinh doanh dịch vụ bất động sản, 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 điện 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 25. 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.

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;

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. 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.

**CHƯƠNG V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 26. Quy định về xử lý chuyển tiếp**

1. Chứng chỉ môi giới bất động sản được cấp trước ngày 1/7/2015 (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 1/7/2015. Chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được cấp sau ngày 1/7/2015 có giá trị 5 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 1/7/2016, các cơ sở đào tạo phải bổ sung đủ điều kiện theo quy định tại Điều 18 của Thông tư này và có văn bản báo cáo Bộ Xây dựng để quản lý.

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 1/7/2016, các sàn giao dịch bất động sản phải bổ sung đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 23 của Thông tư này.

**Điều 27. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký và thay thế 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 28. Tổ chức thực hiện**

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hướng dẫn các địa phương tổ chức việc 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 - Bộ Tư pháp; - Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW; - Các đơn vị thuộc BXD; - Lưu: VT, Cục QLN (5b). | **BỘ TRƯỞNG**  **Trịnh Đình Dũng** |