

V/v thực hiện công tác phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Kính gửi: Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 474/QĐ-TTg ngày 30/04/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch hành động giải quyết những rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố giai đoạn 2019-2020 trong đó có giao Bộ Xây dựng hướng dẫn, đôn đốc đối tượng báo cáo thực hiện báo cáo theo quy định của Luật Phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản, Bộ Xây dựng đề nghị Quý Sở triển khai một số nội dung sau:

1. Có văn bản yêu cầu các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (gọi chung là các đơn vị báo cáo) đang hoạt động tại địa phương thực hiện công tác phòng chống rửa tiền theo quy định tại Luật Phòng, chống rửa tiền 2012, Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013, Thông tư 35/2013/TT-NHNN ngày 11/11/2014, cụ thể là các đơn vị báo cáo phải:

- Ban hành và thực hiện Quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố theo quy định của pháp luật phòng, chống rửa tiền, phòng, chống tài trợ khủng bố (*tham khảo đề cương tại phụ lục 01 đính kèm*); Rà soát cập nhật Quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố (nếu đã ban hành); Gửi Quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố (ban hành mới hoặc bản cập nhật) của Quý Đơn vị về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng và Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trước ngày 01/8/2019 để thống kê, theo dõi phục vụ công tác thanh tra, giám sát.

- Thực hiện các quy định về nhận biết khách hàng, cập nhật thông tin khách hàng, rà soát các giao dịch, khách hàng, áp dụng biện pháp tăng cường đối với khách hàng có rủi ro cao, phân công cán bộ thực hiện phòng, chống rửa tiền...

- Lập và gửi báo cáo các giao dịch đáng ngờ, báo cáo các giao dịch tiền mặt có giá trị lớn (từ 300 triệu đồng trở lên) về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng và Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo đúng các quy định của pháp luật phòng, chống rửa tiền.

- Thực hiện đánh giá rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố tại chính tổ chức mình về các giao dịch bất động sản. Kết quả đánh giá rủi ro của Quý Đơn vị gửi về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng và Cục Phòng,

chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trước ngày 01/9/2019 để thống kê, theo dõi phục vụ công tác thanh tra, giám sát.

- Liên hệ với Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam để có thông tin và hướng dẫn về các Danh sách đen, Danh sách cảnh báo, Danh sách cá nhân có ảnh hưởng chính trị (PEPs) theo quy định của pháp luật.

- Truy cập công thông tin điện tử của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và tải xuống các báo cáo để có thông tin kết quả đánh giá rủi ro quốc gia về rửa tiền, tài trợ khủng bố nói chung và kết quả đánh giá rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố trong lĩnh vực bất động sản nói riêng theo đường dẫn <https://sbv.gov.vn/webcenter/portal/vi/menu/fm/pcrt> hoặc liên hệ với Cục Phòng, chống rửa tiền - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (Địa chỉ: 504 Xã Đàn, Đống Đa, Hà Nội; số điện thoại: 024.3939.2229; fax: 024.3939.2236) để có các văn bản, thông tin hướng dẫn việc tuân thủ các quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền và báo cáo tóm tắt kết quả đánh giá rủi ro quốc gia về rửa tiền, tài trợ khủng bố.

2. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đối với các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản đang hoạt động tại địa phương và có báo cáo tổng hợp gửi về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng trước ngày 01/8/2019 (mẫu báo cáo đính kèm tại phụ lục số 02).

Mọi chi tiết xin liên hệ: đ/c Nguyễn Hồng Phú – Phó Trưởng phòng Quản lý thị trường bất động sản, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng, điện thoại: 0911126888, (bản điện tử gửi về địa chỉ email: nguyenhongphu@moc.gov.vn)/.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Thanh tra Bộ Xây dựng (để biết);
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (để biết);
- Lưu: VT, QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh

PHỤ LỤC 01

ĐỀ CƯƠNG CHI TIẾT QUY ĐỊNH NỘI BỘ VỀ PHÒNG, CHỐNG RỬA TIỀN VÀ TÀI TRỢ KHỦNG BỐ

(Đính kèm công văn số: 1590/BXD-QLN ngày 08/7/2019)



Chương I: Những quy định chung

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Điều 2: Giải thích từ ngữ

Đưa ra định nghĩa/khái niệm đối với một số thuật ngữ được sử dụng trong Quy định nội bộ như: Rửa tiền, Tài trợ khủng bố, Khách hàng, Giao dịch đáng ngờ, Giao dịch có giá trị lớn, Danh sách PEP, Danh sách đen, Danh sách cảnh báo...(tham khảo Điều 4 Luật PCRT).

Điều 3: Các hành vi bị cấm (tham khảo Điều 7 Luật PCRT)

Điều 4: Nguyên tắc trong phòng, chống rửa tiền

Điều 5: Trách nhiệm tham gia phòng, chống rửa tiền

Chương II: Các biện pháp phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố

Điều 6: Chính sách chấp nhận khách hàng (tham khảo Điều 13 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013)

Nêu chính sách chấp nhận khách hàng của tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản nhằm hạn chế rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố cũng như bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản và khách hàng của tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản (chính sách chấp nhận khách hàng theo mức độ rủi ro, cấp phê duyệt, yêu cầu về hồ sơ khi thiết lập giao dịch).

Điều 7: Nhận biết và cập nhật thông tin khách hàng

- Quy định về quy trình, thủ tục và các trường hợp phải áp dụng các biện pháp nhận biết khách hàng (tham khảo Điều 8, Điều 10 Luật Phòng, chống rửa tiền, Điều 3 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013).

- Quy định các trường hợp, tần suất cập nhật thông tin khách hàng.

Điều 8: Thông tin nhận biết khách hàng

Quy định về: (i) Thông tin nhận dạng khách hàng; (ii) thông tin về chủ sở hữu hưởng lợi; (iii) thông tin về mục đích của khách hàng trong mối quan hệ với

tổ chức cung ứng dịch vụ TGTT (tham khảo Điều 9 Luật PCRT, Điều 4 và Điều 5 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013).

Điều 9: Biện pháp xác minh thông tin nhận biết khách hàng

Quy định về: (i) các biện pháp tự làm; (ii) thuê bên thứ ba (tham khảo Điều 11 Luật PCRT).

Điều 10: Phân loại khách hàng theo mức độ rủi ro

Tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản phải xây dựng quy định về phân loại khách hàng trên cơ sở rủi ro, gồm: (i) các yếu tố để phân loại khách hàng theo mức độ rủi ro về rửa tiền và tài trợ khủng bố; (ii) các mức độ rủi ro về rửa tiền, tài trợ khủng bố (cao, trung bình, thấp) (Tham khảo Điều 12 -17 Luật PCRT).

Điều 11: Các biện pháp áp dụng đối với giao dịch liên quan đến công nghệ mới, hoạt động kinh doanh qua giới thiệu

Tùy theo đặc thù hoạt động, tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản quy định quy trình, thủ tục áp dụng đối với các giao dịch liên quan đến công nghệ mới, hoạt động kinh doanh qua giới thiệu nhằm giảm thiểu rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố (tham khảo Điều 15, Điều 17 Luật PCRT, Điều 8, 10 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013).

Điều 12: Áp dụng biện pháp đơn giản hóa đối với khách hàng có rủi ro thấp (không bắt buộc)

- Tham khảo Khoản 2 Điều 12 Luật PCRT.

Điều 13: Các biện pháp đánh giá tăng cường đối với khách hàng có mức độ rủi ro cao (Khoản 4 Điều 12 Luật PCRT, Điều 3 Thông tư 35/2013/TT-NHNN, Khoản 1 Điều 1 Thông tư 31/2014/TT-NHNN)

Điều 14: Rà soát thông tin về khách hàng và giao dịch

Định kỳ, các tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản phải rà soát, kiểm tra thông tin về khách hàng và các giao dịch để kiểm tra, phát hiện và báo cáo giao dịch đáng ngờ.

Tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản phải lưu ý và kiểm tra khách hàng có giao dịch tiền mặt lớn, thường xuyên.

Điều 15: Báo cáo giao dịch đáng ngờ

Quy định về: (i) các dấu hiệu đáng ngờ; (ii) quy định về rà soát tài khoản, khách hàng để phát hiện giao dịch bất thường, đáng ngờ; (iii) quy trình báo cáo

giao dịch đáng ngờ (tham khảo Điều 22 Luật PCRT, Điều 14 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013, Điều 6 Thông tư 35/2013/TT-NHNN ngày 31/12/2013).

Điều 16: Báo cáo giao dịch có giá trị lớn (tham khảo Khoản 8 Điều 4, Điều 21 Luật PCRT, Điều 5 Thông tư 35/2013/TT-NHNN ngày 31/12/2013)

Điều 17: Phòng, chống tài trợ khủng bố

Quy định về: (i) trách nhiệm phòng, chống tài trợ khủng bố theo pháp luật phòng, chống khủng bố; (ii) báo cáo giao dịch đáng ngờ tài trợ cho khủng bố (tham khảo Khoản 2 Điều 3, Điều 34 Luật PCKB, Điều 30 Luật PCRT, Điều 18 Nghị định 116, Điều 8 Thông tư 35/2013/TT-NHNN ngày 31/12/2013).

Điều 18: Áp dụng các biện pháp tạm thời

Quy định về các trường hợp phải áp dụng các biện pháp tạm thời (tham khảo Điều 33, 34 Luật PCRT, Điều 22, 23 Nghị định 116 /2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013).

Điều 19: Chế độ báo cáo, cung cấp thông tin cho Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (tham khảo Khoản 1 Điều 28 Luật PCRT, Điều 17 Nghị định 116/2013/NĐ-CP ngày 04/10/2013)

Điều 20: Lưu giữ và bảo đảm bí mật thông tin, tài liệu báo cáo

Quy định về: (i) thời gian lưu giữ hồ sơ của khách hàng, chứng từ kế toán và các báo cáo về phòng, chống rửa tiền; (ii) việc bảo đảm bí mật thông tin, chứng từ và tài liệu khác liên quan đến các giao dịch phải báo cáo và các thông tin có liên quan (tham khảo Điều 27, Khoản 2 Điều 28, Điều 29 Luật PCRT).

Điều 21: Đào tạo nội bộ về phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố (tham khảo Khoản 4 Điều 1 Thông tư 31/2014/TT-NHNN)

Điều 22: Kiểm toán nội bộ về phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố (tham khảo Khoản 4 Điều 1 Thông tư 31/2014/TT-NHNN)

Điều 23: Đánh giá rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố và rà soát, bổ sung quy định nội bộ

Định kỳ 1-2 năm, tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản cần đánh giá rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố tại tổ chức mình để có các biện pháp hành động nhằm giảm thiểu rủi ro.

Các quy định nội bộ cũng cần được rà soát, cập nhật cho phù hợp với các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành hoặc bổ sung thêm các nội dung nhằm giảm thiểu các rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố được xác định trong kết quả đánh giá rủi ro rửa tiền, tài trợ khủng bố của tổ chức mình.

Điều 24: Bố trí cán bộ chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền

Chương III: Trách nhiệm của cá nhân, đơn vị trong công tác phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố

Điều 25: Trách nhiệm của.....

Điều 26: Trách nhiệm của.....

Điều 27: Trách nhiệm của.....

Điều 28: Trách nhiệm của.....

Cần có các điều khoản quy định trách nhiệm của (i) Lãnh đạo tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; (ii) Lãnh đạo phụ trách công tác phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố, (iii) cán bộ chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền, tài trợ khủng bố; (iv) các phòng, ban có liên quan trong công tác phòng, chống rửa tiền và tài trợ khủng bố.

Điều 29: Khen thưởng và xử lý vi phạm

Chương IV: Điều khoản thi hành

Điều 30: Điều khoản thi hành

(Mẫu đề cương chi tiết quy định nội bộ bao gồm các thông tin, nội dung cơ bản nhất cần có trong quy định nội bộ của tổ chức báo cáo nhằm hỗ trợ các tổ chức kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản trong xây dựng các quy định nội bộ về phòng, chống rửa tiền, chống tài trợ khủng bố. Căn cứ quy mô, đặc thù của doanh nghiệp, các nội dung trong quy định nội bộ có thể được mở rộng, bổ sung thêm các nội dung khác nếu cần thiết)

PHỤ LỤC 02

Báo cáo của Sở Xây dựng về công tác phòng chống rửa tiền tại địa phương

(Đính kèm công văn số: **1590**/BXD-QLN ngày **08/..7/2019**)

1. Bảng tổng hợp số lượng các công ty kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản và các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn.

STT	Số lượng các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ quản lý BĐS, môi giới BĐS, các sàn giao dịch BĐS		
	Tên doanh nghiệp	Có thực hiện các quy định pháp luật về kinh doanh BĐS/ PCRT (*)	Không thực hiện các quy định pháp luật về kinh doanh BĐS/ PCRT (*)
1			
2			
	Tổng		

* Ghi chú: Đánh X với nội dung công ty/sàn thực hiện

2. Bảng tổng hợp số lượng giao dịch giá trị lớn, giao dịch đáng ngờ (nếu có) của các công ty kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản, môi giới bất động sản và các sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn.

STT	Tên sàn giao dịch, văn phòng (trung tâm) môi giới BĐS, doanh nghiệp quản lý BĐS	6 tháng đầu năm 2019				Ghi chú
		Giao dịch giá trị lớn		Giao dịch đáng ngờ (nếu có)		
		Số lượng giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Số lượng giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	
1						
2						
	Tổng					

3. Bảng tổng hợp số lượng người được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

STT	Số chứng chỉ đã cấp đến ngày 31/12/2018	Số chứng chỉ cấp 06 tháng năm 2019
Tổng		