

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 04/2024/TT-BXD

Hà Nội, ngày 30 tháng 7 năm 2024

THÔNG TƯ

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

Căn cứ khoản 3 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 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 hướng dẫn về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định về chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản được quy định tại khoản 3 Điều 69 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 (sau đây gọi tắt là Luật Kinh doanh bất động sản).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

Chương II

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

Mục 1. CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 3. Kiến thức cơ sở

Kiến thức cơ sở về môi giới bất động sản có tổng thời lượng là 32 tiết học, bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. Chuyên đề 1: Các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản;
- b) Các quy định pháp luật về điều kiện các loại bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;
- c) Các quy định pháp luật về chuyển nhượng dự án bất động sản;
- d) Các quy định pháp luật về kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản;
- đ) Các quy định pháp luật về hợp đồng trong hoạt động kinh doanh bất động sản;
- e) Các quy định pháp luật về thông tin bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;
- g) Các nội dung khác trong pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2. Chuyên đề 2: Các quy định pháp luật về nhà ở liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về sở hữu nhà ở tại Việt Nam của tổ chức, cá nhân nước ngoài;
- b) Các quy định pháp luật về đối tượng và điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- c) Các quy định pháp luật về điều kiện được bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn.

3. Chuyên đề 3: Các quy định pháp luật về đất đai liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- b) Các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất;

- c) Các quy định pháp luật về hình thức sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- d) Các quy định pháp luật về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Chuyên đề 4: Các quy định pháp luật về đầu tư liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về trình tự, thủ tục thực hiện một dự án đầu tư kinh doanh bất động sản;
- b) Nội dung các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản.

5. Chuyên đề 5: Các quy định pháp luật về dân sự liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về pháp nhân;
- b) Các quy định pháp luật về giao dịch dân sự;
- c) Các quy định pháp luật về hợp đồng.

6. Chuyên đề 6: Các quy định pháp luật về công chứng liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các trường hợp phải thực hiện công chứng hợp đồng;
- b) Các quy định pháp luật về thẩm quyền chứng thực và trách nhiệm chứng thực của cơ quan, tổ chức;
- c) Trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

7. Chuyên đề 7: Các quy định pháp luật về doanh nghiệp liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về thành lập doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
- b) Các quy định pháp luật về hồ sơ, thủ tục thành lập doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

8. Chuyên đề 8: Các quy định pháp luật về thuế, phí, lệ phí liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

- a) Các quy định pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

b) Các loại thuế phải đóng khi thực hiện giao dịch bất động sản.

9. Chuyên đề 9: Các quy định pháp luật về phòng chống rửa tiền liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như 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.

10. Chuyên đề 10: Các quy định pháp luật về xử lý vi phạm hành chính liên quan đến kinh doanh bất động sản, trong đó có một số nội dung chính như sau:

a) Các quy định pháp luật về xử lý các vi phạm trong kinh doanh bất động sản; kinh doanh dịch vụ bất động sản; đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; quản lý, sử dụng, kê khai thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

b) Các quy định pháp luật về thời hiệu, thời hạn xử phạt vi phạm hành chính trong kinh doanh bất động sản;

c) Các quy định pháp luật về hình thức xử phạt hành chính các vi phạm về kinh doanh bất động sản.

11. Chuyên đề 11: Tổng quan chung về thị trường bất động sản, trong đó có một số 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.

12. Chuyên đề 12: Nguyên lý hình giá bất động sản và tư vấn giá bất động sản, trong đó có một số nội dung chính sau đây:

- a) Giá trị và giá cả bất động sản;
- b) Các nguyên tắc xác định giá bất động sản;
- c) Quy trình xác định giá bất động sản;
- d) Các cách tiếp cận và phương pháp cơ bản sử dụng xác định giá bất động sản;
- đ) Yêu cầu thông tin và dữ liệu trong xác định giá bất động sản;
- e) Tư vấn giá bất động sản trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 4. Kiến thức chuyên môn

Kiến thức chuyên môn về môi giới bất động sản có 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, trong đó có một số 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, trong đó có một số 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) Hồ sơ thể chấp bất động sản;
- đ) Thời hạn và những bước thực hiện thương vụ môi giới;
- e) Marketing bất động sản;
- g) Kỹ năng giao tiếp và đàm phán trong giao dịch bất động sản;
- h) Kỹ năng chào bán bất động sản, niêm yết và quảng cáo bất động sản;
- i) Tổ chức và quản lý tổ chức môi giới bất động sản;
- k) Kỹ năng soạn thảo hợp đồng;
- l) Kỹ năng quản lý rủi ro pháp lý trong giao dịch bất động sản;
- m) Ứng dụng công nghệ thông tin và mạng xã hội trong kinh doanh bất động sản.

Điều 5. Thực hành và kiểm tra cuối khóa

1. Nội dung thực hành có tổng thời lượng là 16 tiết, bao gồm các chuyên đề sau: Nghiên cứu thực tế hoạt động môi giới bất động sản tại tổ chức môi giới bất động sản và viết báo cáo thu hoạch.

2. Nội dung kiểm tra cuối khóa có tổng thời lượng là 02 tiết, 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.

Mục 2. CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. 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 Điều 3 của Thông tư này.

Điều 7. Kiến thức chuyên môn

Kiến thức chuyên môn về điều hành sàn giao dịch bất động sản có 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, trong đó có một số 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 và hoạt động của 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) Xác nhận giao dịch qua sàn giao dịch bất động sản;
- h) Thông tin về bất động sản và kinh doanh bất động sản qua sàn giao dịch;
- i) 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, trong đó có một số 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.

Điều 8. Thực hành và kiểm tra cuối khóa

1. Nội dung thực hành có tổng thời lượng là 16 tiết, bao gồm các chuyên đề: 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. Nội dung kiểm tra cuối khóa có tổng thời lượng là 02 tiết, 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.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

Các nội dung liên quan đến đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật do Bộ Xây dựng, các Bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành mà khác với các quy định thuộc phạm vi Điều chỉnh của Thông tư này thì thực hiện theo quy định của Thông tư này.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản hướng dẫn, phối hợp với Sở Xây dựng các địa phương tổ chức kiểm tra việc đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm như sau:

a) Chỉ đạo cơ quan chức năng của địa phương rà soát, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật thuộc thẩm quyền có liên quan đến đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 22/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Thông tư này;

b) Chỉ đạo tổ chức thực hiện, thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của Thông tư này và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trên địa bàn.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm như sau:

a) Theo dõi, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Xây dựng về tình hình hoạt động của các cơ sở đào tạo bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo quy định của Thông tư này;

b) Theo dõi, đôn đốc, trả lời hướng dẫn tổ chức, cá nhân về việc thực hiện quy định có liên quan đến đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn theo quy định của Thông tư này;

c) Thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định của pháp luật, giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật liên quan đến đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản theo quy định của Thông tư này trên địa bàn theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định.

d) Thực hiện các nhiệm vụ khác được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao theo thẩm quyền.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Bãi bỏ toàn bộ, bãi bỏ một phần các văn bản sau đây:

a) Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng 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; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản;

b) Điều 2 Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về 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 và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Điều 2 Thông tư số 10/2018/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về 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 và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Tổng bí thư;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Văn phòng Chính Phủ;
- Tòa án Nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Công báo, Công Thông tin điện tử Chính phủ, Công Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Bộ trưởng, các Thứ trưởng và các đơn vị thuộc Bộ;
- Lưu: VT, Cục QLN (5b).

Nguyễn Văn Sinh