

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **29** /2007/QĐ-BXD

Hà Nội, ngày **31** tháng **12** năm 2007

QUYẾT ĐỊNH

V/v ban hành Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản

BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG

- Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;

Xét đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 2. Các cơ sở đào tạo căn cứ vào Chương trình khung ban hành kèm theo Quyết định này để biên soạn giáo trình, tài liệu giảng dạy và tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các cơ sở đào tạo và tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- HĐND, UBND, Sở XD, Sở TN-MT-Nhà đất các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Công báo;
- Lưu VP, PC.

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Trần Nam

**CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ
MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ QUẢN LÝ,
ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**
*(Ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)*

PHẦN I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Các cơ sở đào tạo có đủ các điều kiện sau đây thì được tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản:

a) Đối với doanh nghiệp phải có đăng ký kinh doanh về đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn. 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;

b) Có chương trình, giáo trình, tài liệu giảng dạy phù hợp với chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Có đội ngũ giảng viên có trình độ và kinh nghiệm theo quy định tại Điều 12 của Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản và đáp ứng yêu cầu của các chuyên đề giảng dạy.

2. Trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, các cơ sở đào tạo gửi về Bộ Xây dựng 01 bộ hồ sơ để kiểm tra, đưa lên Website của Bộ Xây dựng hoặc công nhận bằng văn bản và thông báo tới các địa phương. Hồ sơ bao gồm các tài liệu sau:

a) Tài liệu về pháp lý: Tên, địa chỉ liên hệ, người đại diện theo pháp luật; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với doanh nghiệp hoặc quyết định thành lập và giao chức năng, nhiệm vụ đối với các tổ chức khác;

b) 01 bộ chương trình, giáo trình hoặc tài liệu giảng dạy được biên soạn phù hợp với Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Danh sách đội ngũ giảng viên được lập theo mẫu tại Phụ lục 6 kèm theo Chương trình này.

3. Cơ sở đào tạo được chủ động tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản nhưng phải thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

a) Khi tổ chức đào tạo phải thông báo bằng văn bản tới Sở Xây dựng địa phương, nơi tổ chức đào tạo;

b) Xây dựng Quy chế đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản, bảo đảm quản lý chặt chẽ về thời gian và nội dung chương trình; tuân thủ Chương trình khung do Bộ Xây dựng ban hành; Nghị định 153/2007/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Sử dụng đúng các giảng viên theo Danh sách đã đăng ký trong hồ sơ gửi Bộ Xây dựng. Trường hợp có thay đổi Danh sách đội ngũ giảng viên thì phải thông báo kịp thời về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý;

d) Quyết định việc cho miễn (không phải học lại) các chuyên đề đối với các cá nhân đã học qua các chuyên đề đó và đã có một trong các loại bằng hoặc chứng chỉ dưới đây:

- Thẻ thẩm định viên về giá theo Nghị định 101/2005/NĐ-CP ngày 3/8/2005 về thẩm định giá;

- Chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Giấy chứng nhận hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản hoặc định giá bất động sản hoặc quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản;

- Bằng tốt nghiệp đào tạo về bất động sản từ cao đẳng trở lên.

Việc cho miễn các chuyên đề phải bảo đảm nguyên tắc: Các chuyên đề được miễn phải có nội dung tương tự như các chuyên đề quy định trong Chương trình khung này; học viên chỉ được miễn học phần lý thuyết, không được miễn phần thực hành và kiểm tra cuối khóa.

đ) Định kỳ 6 tháng một lần báo cáo kết quả đào tạo về Sở Xây dựng, nơi cơ sở đặt trụ sở chính.

4. Bộ Xây dựng phối hợp với các địa phương kiểm tra, thanh tra các cơ sở đào tạo trong việc chấp hành các quy định đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Cơ sở nào không bảo đảm các điều kiện theo quy định thì bị đình chỉ hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản. Các cơ sở đào tạo vi phạm Chương trình khung này thì không được công nhận kết quả và phải thu hồi giấy chứng nhận (nếu đã cấp) hoặc bị thanh tra, xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

5. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản tại địa phương.

Cơ quan cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản là Sở Xây dựng hoặc Sở Tài nguyên- Môi trường và Nhà đất theo sự phân công của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Các cơ quan nêu trên có trách nhiệm báo cáo định kỳ 6 tháng một lần hoặc báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Bộ Xây dựng.

6. Trong quá trình thực hiện đào tạo và quản lý theo Chương trình khung này, các cơ quan quản lý, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân nếu có vướng mắc hoặc có đề xuất những nội dung cần thay đổi để phù hợp với tình hình thực tế thì phản ánh bằng văn bản về Bộ Xây dựng (Vụ Pháp chế)- 37 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng- thành phố Hà Nội hoặc phản ánh trực tiếp theo địa chỉ email: vuphapche@moc.gov.vn để được nghiên cứu, giải quyết.

Phần II

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

(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về 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 40 tiết học), bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

1. *(Chuyên đề 1): Pháp luật về 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
- c) Pháp luật về nhà ở
- d) Pháp luật về dân sự
- đ) Pháp luật về đầu tư, xây dựng
- e) Pháp luật về thương mại, doanh nghiệp

2. *(Chuyên đề 2): Thị trường bất động sản* (12 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* (16 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

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 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 trong 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) 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

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

1. Thực hành (16 tiết): Nghiên cứu thực tế hoạt động của một số văn phòng môi giới bất động sản; viết báo cáo thu hoạch.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phân cơ sở và phần chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút

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

Phần III

CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá 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 của Phần II của Chương trình này.

II. Kiến thức chuyên môn về định giá bất động sản (tổng thời lượng là 48 tiết học) bao gồm các chuyên đề và nội dung sau đây:

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

- a) Giới thiệu về dịch vụ định giá bất động sản
- b) Vai trò của người định giá bất động sản trong thị trường bất động sản
- c) Nguyên tắc hoạt động định giá bất động sản
- d) Điều kiện kinh doanh dịch vụ định giá và yêu cầu chuyên môn của người định giá
- đ) Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới về định giá bất động sản
- e) Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp về định giá bất động sản
- g) Đạo đức nghề nghiệp trong định giá bất động sản

2. *(Chuyên đề 2): Quy trình và phương pháp định giá bất động sản (24 tiết)* bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Xác định nhiệm vụ định giá bất động sản
- b) Khảo sát hiện trường thu thập thông tin bất động sản
- c) Phân tích thông tin về bất động sản
- d) Lựa chọn phương pháp định giá bất động sản

- đ) Xác định giá bất động sản
- e) Lập hồ sơ và chứng thư định giá
- g) Các phương pháp định giá bất động sản

3. *(Chuyên đề 3): Định giá bất động sản (16 tiết)* bao gồm các nội dung chính như sau:

- a) Căn cứ định giá bất động sản
- b) Định giá bất động sản là đất đai
- c) Định giá bất động sản là nhà ở
- d) Định giá bất động sản là công trình xây dựng
- đ) Hồ sơ và chứng thư định giá bất động sản

III. Thực hành và kiểm tra cuối khóa (34 tiết):

1. Thực hành (32 tiết): Thực hành định giá một bất động sản cụ thể, viết báo cáo kết quả định giá.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phân cơ sở và phân chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút
- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

Phần IV

CHƯƠNG TRÌNH KHUNG ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(Chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về quản lý, 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 của Phần II của Chương trình này.

II. Kiến thức chuyên môn về quản lý, 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 và quản lý 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

- d) 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) 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

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.

2. Kiểm tra cuối khóa bao gồm nội dung phân cơ sở và phân chuyên môn (2 tiết):

- Thời gian kiểm tra: 90 phút.
- Hình thức kiểm tra: Bài luận, trắc nghiệm hoặc kết hợp.

Phụ lục 1

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO,
BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN**
(Ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận Số:.....	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN (Tên cơ sở đào tạo) Cấp cho ông/bà: Sinh ngày:tháng.....năm..... Nơi sinh 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:, ngày tháng năm THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
--	--

Phụ lục 2

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO,
BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN**
(Ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận Số:.....	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN <i>(Tên cơ sở đào tạo)</i> Cấp cho ông/bà: Sinh ngày:tháng.....năm..... Nơi sinh:..... Đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Định giá bất động sản từ ngày.....tháng....năm... đến ngày..... tháng..... năm..... Xếp loại:..... , ngày tháng năm THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
--	---

Phụ lục 3

**MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG
KIẾN THỨC VỀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN**
(Ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO ----- Ảnh 3x4 của người được cấp Giấy chứng nhận Số:.....	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ----- GIẤY CHỨNG NHẬN ĐÃ HOÀN THÀNH KHÓA ĐÀO TẠO, BỒI DƯỠNG KIẾN THỨC VỀ QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN (Tên cơ sở đào tạo) Cấp cho ông/bà:..... Sinh ngày:tháng.....năm..... Nơi sinh Đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về Quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản từ ngày..... tháng..... năm..... đến ngày..... tháng..... năm..... Xếp loại:, ngày tháng năm THỦ TRƯỞNG CƠ SỞ ĐÀO TẠO (Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
--	---

Phụ lục 6
MẪU DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN
(Ban hành kèm theo Quyết định 29/2007/QĐ-BXD
ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

(TÊN CƠ SỞ ĐÀO TẠO)

DANH SÁCH VÀ THÔNG TIN VỀ ĐỘI NGŨ GIẢNG VIÊN

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Quốc tịch	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm nghề nghiệp	Địa chỉ liên hệ	Giảng các chuyên đề
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)