

Số: 77/2008/QĐ-UBND

Biên Hòa, ngày 20 tháng 11 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29/6/2006;

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;

Căn cứ Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 185/TTr-SXD ngày 08/9/2008 về việc đề nghị ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này bản Quy định về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh, thành phố Biên Hòa; Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Xây dựng, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Văn phòng Tỉnh ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, Tòa án nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các cơ quan báo, đài trong tỉnh;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CNN, các phòng.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Ao Văn Thịnh

QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới,
định giá bất động sản và quản lý hoạt động môi giới, định giá
bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 77/2008/QĐ-UBND
ngày 20 tháng 11 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, định giá và quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng :

1. Tổ chức, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản, định giá bất động sản tại Việt Nam.
2. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động môi giới bất động sản, định giá bất động sản tại Việt Nam.

Điều 3. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản

Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới, định giá bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập phải đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật và có chứng chỉ môi giới bất động sản.

Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải có ít nhất một người có chứng chỉ môi giới bất động sản; khi kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản phải có ít nhất hai người có chứng chỉ định giá bất động sản;

Điều 4. Xử lý vi phạm

1. Cá nhân không có chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản mà thực hiện môi giới bất động sản, định giá bất động sản thì bị đình chỉ hoạt động, xử phạt hành chính và không được cấp chứng chỉ trong thời hạn ba năm, kể từ ngày ra quyết định xử phạt.

2. Cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản không thực hiện đúng nội dung chứng chỉ thì bị xử phạt hành chính bằng hình thức cảnh cáo hoặc phạt tiền; nếu tái phạm lần đầu thì còn bị đình chỉ hoạt động một năm, nếu tái phạm lần thứ hai thì còn bị thu hồi chứng chỉ và không được cấp lại trong thời hạn năm năm, kể từ ngày ra quyết định xử phạt.

Chương II

QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 5. Quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản

1. Sở Xây dựng là cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương về các hoạt động môi giới, định giá bất động sản trên phạm vi địa bàn.

2. Nội dung quản lý hoạt động môi giới, định giá bất động sản bao gồm quản lý hoạt động 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; cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản; quản lý hoạt động của các văn phòng môi giới bất động sản; thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm trong hoạt động môi giới, định giá bất động sản.

3. Các cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá, quản lý sàn giao dịch bất động sản trước khi tiến hành đào tạo, bồi dưỡng phải thông báo bằng văn bản cho Sở Xây dựng Đồng Nai nơi đặt cơ sở đào tạo biết để thống nhất quản lý.

4. Người nước ngoài và người Việt Nam có chứng chỉ hành nghề môi giới, định giá bất động sản do nước ngoài cấp còn giá trị thì được công nhận và sử dụng để hành nghề tại Việt Nam. Chứng chỉ hành nghề do nước ngoài cấp phải được dịch ra tiếng Việt có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật Việt Nam và phải gửi cho Sở Xây dựng tại địa phương nơi hành nghề để theo dõi, quản lý.

Chương III

CẤP CHỨNG CHỈ MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 6. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;

c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản;

d) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ môi giới bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;

c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;

d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản.

Điều 7. Điều kiện và hồ sơ cấp chứng chỉ định giá bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ định giá bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Không phải là cán bộ, công chức nhà nước;

b) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; không bị cấm hành nghề theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền; không đang trong tình trạng bị truy cứu trách nhiệm hình sự, chấp hành án phạt tù;

c) Có giấy chứng nhận đã hoàn thành khoá đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;

d) Có bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học;

e) Có hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá bất động sản, bao gồm:

a) Đơn xin cấp chứng chỉ (theo mẫu) có dán ảnh và có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi cư trú của người xin cấp chứng chỉ;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp chứng chỉ;

c) Bản sao chứng minh nhân dân hoặc hộ chiếu của người xin cấp chứng chỉ;

d) Bản sao giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản;

e) Bản sao bằng tốt nghiệp cao đẳng hoặc đại học.

Điều 8. Trình tự, thủ tục cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người xin cấp mới, cấp lại chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản nộp hồ sơ tại Sở Xây dựng nơi đặt cơ sở đào tạo hoặc nơi người nộp đơn sinh sống (thường trú hoặc tạm trú dài hạn).

2. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và cấp chứng chỉ theo quy định tại khoản 1 Phần V của Thông tư số 13/2008/TT-BXD ngày 21/5/2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp hồ sơ thiếu hoặc không hợp lệ thì phải trả lời bằng văn bản cho người xin cấp chứng chỉ biết rõ lý do trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ.

3. Người xin cấp chứng chỉ phải nộp một khoản lệ phí cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Sở Xây dựng được sử dụng lệ phí này cho việc cấp chứng chỉ theo quy định của pháp luật về phí và lệ phí.

4. Chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được cấp có giá trị sử dụng trong phạm vi cả nước.

Điều 9. Cấp lại chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Người đã được cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản được đề nghị cấp lại chứng chỉ khi chứng chỉ cũ bị rách nát hoặc bị mất.

2. Hồ sơ xin cấp lại chứng chỉ bao gồm:

a) Đơn xin cấp lại chứng chỉ có dán ảnh;

b) 02 ảnh màu cỡ 3 x 4 cm chụp trong năm xin cấp lại chứng chỉ;

c) Chứng chỉ cũ bị rách nát. Trường hợp mất chứng chỉ thì phải có giấy xác nhận của cơ quan đã cấp chứng chỉ nếu xin cấp lại chứng chỉ ở cơ quan khác.

3. Trình tự, thủ tục cấp lại chứng chỉ thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

4. Nội dung của chứng chỉ cấp lại được ghi như nội dung của chứng chỉ cũ.

Điều 10. Thu hồi chứng chỉ môi giới bất động sản, chứng chỉ định giá bất động sản

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm 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 xoá, sửa chữa;

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

e) Người được cấp chứng chỉ vi phạm các nguyên tắc hành nghề quy định tại Điều 44, Điều 51 của Luật Kinh doanh bất động sản và nội dung ghi trong chứng chỉ;

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

2. 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.

Chương IV

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI XIN CẤP CHỨNG CHỈ, TRÁCH NHIỆM CỦA SỞ XÂY DỰNG VỀ QUẢN LÝ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI, ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của người xin cấp chứng chỉ

1. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các quyền sau đây:

a) Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp thông tin liên quan đến việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản;

b) Yêu cầu được cấp chứng chỉ đúng thời hạn khi có đủ điều kiện;

c) Được hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản theo đúng nội dung chứng chỉ được cấp;

d) Khiếu nại, tố cáo các hành vi vi phạm trong việc đào tạo, cấp chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;

đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Người xin cấp chứng chỉ môi giới, chứng chỉ định giá bất động sản có các nghĩa vụ sau đây:

a) Nộp hồ sơ xin cấp chứng chỉ theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hồ sơ xin cấp chứng chỉ của mình;

b) Nộp lệ phí theo quy định;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Công khai các thông tin, thủ tục, hồ sơ về cấp chứng chỉ, chịu trách nhiệm về việc cấp chứng chỉ chậm, sai hoặc có hành vi tiêu cực, gây phiền hà cho người xin cấp chứng chỉ, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

b) Quản lý hành nghề môi giới, định giá bất động sản tại địa phương theo quy định của pháp luật;

c) Kiểm tra, thanh tra và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật;

d) Định kỳ hàng năm hoặc đột xuất (theo yêu cầu) tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng tình hình cấp, thu hồi chứng chỉ và quản lý hành nghề môi giới bất động sản, định giá bất động sản tại địa phương.

2. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thẩm tra cấp chứng chỉ môi giới, định giá bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản thuộc thẩm quyền của cơ quan mình.

3. Giám đốc Sở Xây dựng có trách nhiệm củng cố bộ máy các cơ quan chuyên môn thuộc đơn vị mình; đồng thời cải tiến phương thức, lề lối làm việc để thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục cấp chứng chỉ theo Quy định này.

4. Công chức được giao trách nhiệm thụ lý, giải quyết hồ sơ cấp chứng chỉ nếu vì động cơ cá nhân hoặc thiếu trách nhiệm để cấp chứng chỉ không đúng quy định dẫn đến gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân có quyền và lợi ích hợp pháp liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính, bồi thường vật chất hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Xử lý chuyển tiếp

1. Tổ chức, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản trước ngày Nghị định 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 có hiệu lực thì được tiếp tục kinh doanh, không phải làm thủ tục đăng ký lại. Đối với tổ chức, cá nhân đã đăng ký kinh doanh về môi giới, định giá bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ thì vẫn được tiếp tục kinh doanh nhưng phải bổ sung đủ người có chứng chỉ theo quy định trước ngày 01 tháng 01 năm 2009.

2. Từ ngày Nghị định 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 có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008, tổ chức, cá nhân đăng ký ngành nghề kinh

doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản nhưng chưa có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận thì vẫn được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với điều kiện chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2008 phải bổ sung chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, tổ chức, cá nhân đăng ký kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản phải có đủ người có chứng chỉ hoặc giấy chứng nhận theo đúng quy định.

3. Kể từ ngày Nghị định 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 có hiệu lực đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008, cá nhân có thể thẩm định viên về giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo Nghị định số 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 8 năm 2005 về thẩm định giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng theo quy định tại Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình được thực hiện dịch vụ định giá bất động sản.

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, cá nhân có thể thẩm định viên về giá và cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng nếu kinh doanh dịch vụ định giá bất động sản thì phải có chứng chỉ định giá bất động sản. Để được cấp chứng chỉ định giá bất động sản thì cá nhân có thể thẩm định viên về giá, cá nhân có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng chỉ phải học bổ sung những môn còn thiếu so với chương trình khung đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản do Bộ Xây dựng ban hành. Giấy chứng nhận đã học bổ sung các môn chưa học này thay cho giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về định giá bất động sản.

Điều 14. Tổ chức thực hiện

1. Giám đốc Sở Xây dựng chịu trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc hoặc có những phát sinh liên quan đến hoạt động môi giới, định giá bất động sản cần điều chỉnh, bổ sung vào Quy định này thì giao cho Giám đốc Sở Xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



***Ao Văn Thịnh**