

Hà Nội, ngày 20 tháng 12 năm 2024

Số: 12/2024/QĐ-VARS.IRE

## QUYẾT ĐỊNH

### **“V/v ban hành Quy chế đánh giá và công nhận đạt chuẩn Việt Nam VPEC”**

- Căn cứ các Quy định của Pháp luật hiện hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Viện Nghiên cứu Đánh giá thị trường Bất động sản Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định số 297/2024/QĐ-VARS-BCH ngày 22/8/2024 của Hội Môi giới BĐS Việt Nam về việc ủy quyền, giao nhiệm vụ nghiên cứu khoa học, tổ chức đánh giá và đào tạo;
- Căn cứ Quyết định số: 334/2024/QĐ-VARS-BCH ngày 11/11/2024 của của Ban chấp hành Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam về việc Ban hành Bộ Quy tắc đạo đức và ứng xử nghề nghiệp Môi giới bất động sản Việt Nam (VPEC 2024);
- Theo đề nghị của Chánh Văn phòng;

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này **“Quy chế đánh giá và công nhận đạt chuẩn Bộ Quy tắc Đạo đức và ứng xử nghề môi giới bất động sản Việt Nam VPEC”**.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký.

**Điều 3.** Các Phó Viện trưởng, Ban chuyên môn, Văn phòng Viện, Hội đồng đánh giá và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

### **Nơi nhân:**

- Như Điều 3;
- Hội Môi giới BĐS VN; (để b/c)
- Lưu: VT-VPH.

VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÁNH GIÁ  
THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM  
VIỆN TRƯỞNG



**TS. Nguyễn Văn Đỉnh**

## QUY CHẾ ĐÁNH GIÁ VÀ CÔNG NHẬN ĐẠT CHUẨN VIỆT NAM VPEC

(Kèm theo Quyết định số: 12/2024/QĐ-VARS.IRE ngày 20/12/2024  
của Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam)

### Chương I. Quy định chung

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về tiêu chuẩn, quy trình đánh giá, thẩm quyền cấp chứng nhận đạt chuẩn Bộ Quy tắc Đạo đức và ứng xử nghề môi giới bất động sản Việt Nam (VPEC) và các biện pháp quản lý, giám sát sau công nhận cho các tổ chức, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực Môi giới bất động sản tại Việt Nam.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng cho:

- Các Sàn giao dịch, Công ty Môi giới bất động sản, nhà Môi giới bất động sản có nhu cầu được đánh giá và cấp chứng nhận đạt chuẩn.
- Hội đồng thẩm định và đánh giá chất lượng.

#### Điều 3. Mục tiêu

- Đảm bảo chất lượng dịch vụ/sản phẩm cung cấp bởi các Sàn giao dịch, Công ty Môi giới, nhà Môi giới bất động sản đạt chuẩn.
- Tạo cơ sở để công nhận và khuyến khích cải tiến đạo đức hành nghề liên tục.
- Nâng cao uy tín, thương hiệu và sự minh bạch của các tổ chức, cá nhân đạt chuẩn.

#### Điều 4. Nguyên tắc thực hiện

- Minh bạch: Tất cả thông tin và kết quả đánh giá phải được công khai.
- Khách quan: Đảm bảo không có xung đột lợi ích trong quá trình đánh giá.
- Bình đẳng: Mọi tổ chức, cá nhân đều được tiếp cận các tiêu chuẩn và quy trình tương tự.
- Tuân thủ pháp luật: Đảm bảo các tiêu chuẩn và quy trình phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

### Chương II. Tiêu chuẩn và điểm đánh giá

#### Điều 5. Tiêu chuẩn đánh giá và cách tính điểm

1. Tiêu chuẩn đánh giá

Hệ thống tiêu chuẩn đánh giá căn cứ theo “Bộ Quy tắc đạo đức và ứng xử nghề nghiệp Môi giới bất động sản tại Việt Nam (VPEC)” do Hội Môi giới bất động sản Việt Nam ban hành.

## 2. Cách tính điểm tiêu chuẩn

- Điểm đánh giá thực hiện tiêu chí được quy đổi từ 1.0 đến 5.0.
- Điểm đánh giá chất lượng của mỗi nội dung tiêu chí là điểm chất lượng đạt được của mỗi nội dung tiêu chí;
- Điểm của mỗi nội dung tiêu chí là điểm nguyên tương ứng với các mức quy định tại Điều 7;
- Điểm trung bình của từng tiêu chí là điểm trung bình cộng của các nội dung tiêu chí trong tiêu chí đó;
- Điểm trung bình của Bộ tiêu chí là điểm trung bình cộng của tất cả tiêu chí trong Bộ tiêu chí.

## **Điều 6. Điểm đánh giá**

### 1. Xuất sắc (5 điểm):

- Đáp ứng cao hơn yêu cầu của nội dung tiêu chí;
- Có các tài liệu minh chứng việc thực hiện các hoạt động bảo đảm chất lượng đem lại kết quả tốt và thể hiện xu hướng cải tiến tích cực.

### 2. Tốt (4 điểm):

- Đáp ứng đầy đủ yêu cầu của nội dung tiêu chí;
- Có các tài liệu minh chứng rõ ràng chứng tỏ việc thực hiện hoạt động bảo đảm chất lượng đầy đủ, đem lại kết quả như mong đợi.

### 3. Khá (3 điểm):

- Chưa đáp ứng yêu cầu của nội dung tiêu chí nhưng chỉ cần một vài cải tiến nhỏ sẽ đáp ứng được yêu cầu;
- Có các tài liệu, nhưng không có các minh chứng rõ ràng chứng tỏ chúng được sử dụng, triển khai đầy đủ, việc thực hiện hoạt động đảm bảo chất lượng không nhất quán hoặc kết quả còn hạn chế.

### 4. Trung bình (2 điểm):

- Chưa đáp ứng yêu cầu của nội dung tiêu chí, cần có thêm nhiều cải tiến chất lượng;
- Công tác đảm bảo chất lượng chỉ đáp ứng một phần nhỏ yêu cầu của nội dung tiêu chí mới đang ở giai đoạn lập kế hoạch, có ít tài liệu minh chứng, hoạt động đảm bảo chất lượng còn ít được thực hiện hoặc hiệu quả kém.

### 5. Kém (1 điểm):

- Không đáp ứng yêu cầu của nội dung tiêu chí;
- Không thực hiện công tác đảm bảo chất lượng để đáp ứng yêu cầu nội dung tiêu chí. Không có các kế hoạch, tài liệu minh chứng hoặc kết quả có sẵn. Cần triển khai thực hiện ngay.

### **Chương III. Danh hiệu và điều kiện công nhận**

#### **Điều 7. Danh hiệu**

##### 1. Đối với Doanh nghiệp Môi giới Bất động sản:

- Sàn giao dịch bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 1
- Sàn giao dịch bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 2
- Sàn giao dịch bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 3

##### 2. Đối với Nhà môi giới bất động sản

- Nhà Môi giới bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 1
- Nhà Môi giới bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 2
- Nhà Môi giới bất động sản đạt chuẩn Việt Nam VPEC - Mức độ 3

#### **Điều 8. Điều kiện công nhận**

##### 1. Đạt chuẩn Việt Nam VPEC– Mức độ 1:

- Điểm trung bình bộ tiêu chí đạt từ 3.8 – 4.2;
- Không có tiêu chí nào được đánh giá ở mức độ “Yếu”, “Trung bình”;
- Cam kết cải thiện các tiêu chí được đánh giá ở mức “Khá” trong vòng 90 ngày.

##### 2. Đạt chuẩn Việt Nam VPEC– Mức độ 2:

- Điểm trung bình bộ tiêu chí đạt từ 4.2 – 4.6;
- Không có tiêu chí nào được đánh giá ở mức độ “Yếu”, “Trung bình”, “Khá”;

##### 3. Đạt chuẩn Việt Nam VPEC– Mức độ 3:

- Điểm trung bình bộ tiêu chí đạt từ 4.2 – 4.6;
- Không có tiêu chí nào được đánh giá ở mức độ “Yếu”, “Trung bình”, “Khá”;

#### **Điều 9. Hiệu lực danh hiệu**

Chứng nhận danh hiệu có hiệu lực 01 (một) năm

### **Chương III. Quy trình đánh giá và cấp chứng nhận**

#### **Điều 10. Chuẩn bị và đăng ký**

Sàn giao dịch, Công ty Môi giới, nhà Môi giới bất động sản gửi hồ sơ đăng ký đánh giá đến Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam. Hồ sơ đăng ký bao gồm:

- Đơn đề nghị đánh giá và cấp chứng nhận hàng năm.
- Thông tin về tổ chức/cơ sở (giới thiệu, quy mô, lĩnh vực hoạt động, nhân sự, cơ sở vật chất...).

### **Điều 11. Tự đánh giá**

1. Sàn giao dịch, Công ty Môi giới bất động, Nhà Môi giới bất động sản tự rà soát và đánh giá dựa trên các tiêu chuẩn đã ban hành.
2. Chuẩn bị hồ sơ tự đánh giá bao gồm:
  - Báo cáo tự đánh giá chi tiết;
  - Kế hoạch cải thiện các tiêu chí chưa đáp ứng (nếu có);
  - Các tài liệu minh chứng.
3. Gửi hồ sơ tự đánh giá đến Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam.

### **Điều 12. Hội đồng thẩm định và đánh giá**

#### **1. Thành lập hội đồng thẩm định và đánh giá**

- Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam quyết định thành lập Hội đồng thẩm định đánh giá.
- Hội đồng đánh giá phải bao gồm các chuyên gia độc lập, không có xung đột lợi ích. Hội đồng đánh giá gồm có Chủ tịch Hội đồng, Phó Chủ tịch Hội đồng và các uỷ viên Hội đồng. Chủ tịch Hội đồng do các thành viên bầu hoặc do Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam chỉ định trên cơ sở tham khảo các ý kiến của thành viên Hội đồng để thuận lợi cho việc tổ chức đánh giá.
- Hội đồng thẩm định và đánh giá căn cứ Quy chế đánh giá và công nhận để xem xét hồ sơ và thẩm định thực tế (nếu cần), lựa chọn những tổ chức, cá nhân đủ điều kiện để Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam công bố và trao danh hiệu.
- Hội đồng đánh giá hoạt động độc lập và không chịu sự ảnh hưởng từ Ban tổ chức hay bất kể tổ chức, cá nhân nào.

#### **2. Hoạt động của Hội đồng thẩm định và đánh giá**

- *Khảo sát thực tế (nếu cần):*
- + Đoàn đánh giá tiến hành khảo sát tại Sàn giao dịch, Công ty Môi giới bất động sản:
  - + Kiểm tra cơ sở vật chất.
  - + Phỏng vấn nhân sự và lãnh đạo.
  - + Quan sát các quy trình hoạt động.
- *Lấy ý kiến cộng đồng và thẩm định hồ sơ:*

- + Đăng tải thông tin tự đánh giá trên trang thông tin điện tử chính thức của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam và lấy ý kiến cộng đồng.
- + So sánh báo cáo tự đánh giá với thực tế khảo sát, tự tìm hiểu, ý kiến từ cộng đồng,...

- + Kiểm tra tính xác thực của tài liệu minh chứng.

- *Lập biên bản đánh giá:*

Hội đồng thẩm định và đánh giá lập biên bản chi tiết về kết quả đánh giá, bao gồm:

- + Kết quả đạt được theo từng tiêu chuẩn.
- + Các vấn đề cần cải thiện (nếu có).
- *Kết luận và đề xuất:*
- + Hội đồng đưa ra kết luận chính thức về việc Sàn giao dịch, Công ty Môi giới, nhà Môi giới bất động sản có đủ điều kiện đạt chuẩn hay không.
- + Đề xuất cấp chứng nhận hoặc yêu cầu cải thiện.

### **Điều 13. Cấp chứng nhận**

#### 1. Hiệp y công nhận

Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam căn cứ kết luận của Hội đồng thẩm định, xin ý kiến hiệp y từ Ban chấp hành Hội Môi giới BĐS Việt Nam đối với danh sách cấp chứng nhận đạt chuẩn VPEC.

#### 2. Ban hành quyết định và cấp chứng nhận

- Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam ban hành quyết định công nhận đạt chuẩn;
- Cấp giấy chứng nhận với thông tin rõ ràng:
  - + Tên tổ chức/cơ sở, địa chỉ;
  - + Tiêu chuẩn đạt được;
  - + Thời hạn hiệu lực của chứng nhận.
- Công bố công khai: Công bố kết quả trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết thông tin trên trang thông tin điện tử chính thức của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam.
- Tổ chức lễ trao chứng nhận (nếu cần).

### **Điều 14. Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm.**

- Các tổ chức, cá nhân có quyền khiếu nại về kết quả xét tặng danh hiệu đạt chuẩn và những vi phạm quy định, trình tự, thủ tục xét tặng danh hiệu. Đơn khiếu nại, tố cáo phải ghi rõ họ tên, địa chỉ, thông tin liên hệ khi cần, lý do khiếu nại, tố cáo và gửi cho Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam, Hội

đồng thẩm định đánh giá. Hội đồng thẩm định và đánh giá có trách nhiệm giải quyết lần đầu với những khiếu nại, tố cáo hợp lệ, không xem xét đơn không có tên, địa chỉ, thông tin liên hệ rõ ràng hoặc mạo danh.

- Viện nghiên cứu đánh giá thị trường trường bất động sản Việt Nam chịu trách nhiệm xem xét và trả lời đơn khiếu nại, tố cáo lần hai đối với các quyết định giải quyết của Hội đồng thẩm định và đánh giá.

- Hội Môi giới bất động sản Việt Nam chịu trách nhiệm xem xét và trả lời đơn khiếu nại, tố cáo lần 3 đối với các quyết định giải quyết của Viện nghiên cứu đánh giá thị trường trường bất động sản Việt Nam, Hội đồng thẩm định và đánh giá. Quyết định của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam là quyết định cuối cùng.

## **Chương V. Giám sát và tái đánh giá**

### **Điều 15. Giám sát và tái đánh giá**

#### **1. Kiểm tra định kỳ hoạt động xuất**

Định kỳ 1 năm hoặc đột xuất khi phát hiện có dấu hiệu vi phạm, Hội đồng thẩm định, đánh giá kiểm tra việc duy trì các tiêu chuẩn đã được công nhận.

#### **2. Tái đánh giá trước khi hết hạn**

Trước khi chứng nhận hết hạn, Sàn giao dịch, Công ty Môi giới, nhà Môi giới bất động sản phải thực hiện tái đánh giá để gia hạn chứng nhận.

#### **3. Xử lý vi phạm (nếu có):**

Trong trường hợp phát hiện vi phạm hoặc không duy trì tiêu chuẩn, Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam có thể:

- Yêu cầu cải thiện.
- Tạm đình chỉ hoặc thu hồi chứng nhận.

### **Điều 16. Thu hồi chứng nhận**

1. Trường hợp Chứng nhận đạt chuẩn VPEC còn thời hạn mà tổ chức, cá nhân không còn đáp ứng các tiêu chuẩn đánh giá thì Chứng nhận đạt chuẩn VPEC bị thu hồi.

2. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày có kết luận của Hội đồng thẩm định và đánh giá về việc tổ chức, cá nhân không còn đáp ứng các tiêu chuẩn đánh giá, Viện trưởng Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam ra quyết định thu hồi Chứng nhận.

3. Quyết định thu hồi Chứng nhận được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Hội Môi giới BĐS Việt Nam.

## **Chương VI. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân tham gia đánh giá**

### **Điều 17. Quyền của tổ chức, cá nhân được đánh giá**

- Được cung cấp thông tin đầy đủ về quy trình, tiêu chuẩn và yêu cầu đánh giá;

- Được hỗ trợ giải thích các tiêu chuẩn và phương thức đánh giá;
- Được chủ động cung cấp tài liệu, dữ liệu và các minh chứng để làm rõ các nội dung đánh giá;
- Được tham dự các buổi họp, phỏng vấn, và trao đổi với đoàn thẩm định và đánh giá;
- Được giải trình các điểm chưa rõ trong báo cáo tự đánh giá và khảo sát thực tế;
- Có quyền khiếu nại nếu phát hiện sai sót hoặc bất công trong quá trình đánh giá;
- Yêu cầu thay đổi thành viên đoàn thẩm định và đánh giá nếu có xung đột lợi ích hoặc hành vi không phù hợp;
- Yêu cầu bảo mật thông tin, tài liệu, và kết quả đánh giá trong phạm vi quy định;
- Được hỗ trợ tư vấn các khóa đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ và kỹ năng, xây dựng quy trình, tiêu chuẩn,... đảm bảo đáp ứng Bộ Quy tắc đạo đức và ứng xử nghề nghiệp Môi giới bất động sản tại Việt Nam;
- Nếu đủ điều kiện cấp chứng nhận đạt chuẩn:
  - + Được niêm yết thông tin và vinh danh thường xuyên trên các phương tiện thông tin đại chúng của Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam, Hội Môi giới bất động sản Việt Nam.
  - + Được nhận Giấy chứng nhận (song ngữ tiếng Việt và tiếng Anh);
  - + Được cộng đồng đánh giá cao về uy tín thương hiệu và chất lượng cung cấp dịch vụ;
  - + Được khai thác, sử dụng danh hiệu trong hồ sơ của doanh nghiệp, cá nhân khi xây dựng thương hiệu;
  - + Được sử dụng danh hiệu trên các sản phẩm và trong các hoạt động quảng bá của Doanh nghiệp/ nhà môi giới bất động sản;

#### **Điều 18. Nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân được đánh giá**

- Thực hiện đúng các bước trong quy trình đánh giá, bao gồm tự đánh giá, cung cấp báo cáo và hợp tác trong quá trình khảo sát;
  - Cung cấp đầy đủ, chính xác các tài liệu, số liệu và minh chứng theo yêu cầu;
  - Không che giấu, làm sai lệch hoặc cố tình gây khó khăn cho đoàn đánh giá;
  - Tạo điều kiện thuận lợi khi đoàn đánh giá thực hiện khảo sát thực tế, phỏng vấn, và kiểm tra hồ sơ,...
- Tiếp thu các khuyến nghị cải thiện từ đoàn đánh giá;
- Xây dựng kế hoạch hành động cụ thể để khắc phục các vấn đề chưa đạt chuẩn;
  - Nộp lệ phí thẩm định và đánh giá hàng năm
    - + Tổ chức: 5.000.000 đồng/1 hồ sơ/năm.
    - + Cá nhân: 500.000 đồng/1 hồ sơ/năm.



Lệ phí thẩm định và đánh giá hồ sơ được sử dụng để phục vụ các cuộc họp, đi lại của Viện, Hội đồng đánh giá, tổ chức truyền thông, quảng bá, cấp chứng nhận cho các tổ chức, cá nhân đạt danh hiệu,...

## **Chương VII. Điều khoản thi hành**

### **Điều 19. Tổ chức thực hiện**

Viện nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam, Hội đồng đánh giá, và tổ chức/cá nhân đăng ký tham gia đánh giá chịu trách nhiệm thực hiện đúng quy chế này.

### **Điều 20. Điều khoản thi hành**

Quy chế này có hiệu lực từ ngày ký./.

**VIỆN NGHIÊN CỨU ĐÁNH GIÁ  
THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM  
VIỆN TRƯỞNG**



**TS Nguyễn Văn Đính**