

## THƯ KHUYẾN CÁO

### Quy định mới về Tính pháp lý trong hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

***Kính gửi:* Ông, Bà Học viên, Hội viên, Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ Bất động sản - Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam;**

Trước tiên, Viện Nghiên cứu Đánh giá Thị trường BĐS Việt Nam - Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam xin gửi lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe, thành công tới Quý Hội viên, Quý Doanh nghiệp.

Thưa Quý Hội viên, Doanh nghiệp, với sứ mệnh bảo vệ quyền lợi và nâng cao năng lực cho Hội viên, Hội Môi giới BĐS Việt Nam cùng Viện Nghiên cứu Đánh giá Thị trường BĐS Việt Nam luôn tiên phong nghiên cứu, cập nhật các quy định pháp luật mới nhất nhằm kịp thời đưa ra khuyến nghị thiết thực.

Nhằm giúp Quý Hội viên, Doanh nghiệp và học viên nắm rõ hơn về sự thay đổi, những “Quy định mới về Tính pháp lý trong hoạt động đào tạo, bồi dưỡng kiến thức, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản” Viện Nghiên cứu Đánh giá thị trường Bất động sản Việt Nam trân trọng gửi đến Quý vị những khác biệt và Khuyến cáo sau để tham khảo:

#### 1. Tính cấp thiết và quy định pháp lý về đào tạo

Theo Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15, Nghị định 96/2024/NĐ-CP và Thông tư 04/2024/TT-BXD (có hiệu lực từ 01/08/2024), cá nhân dự thi sát hạch chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau:

Thứ nhất, Hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức môi giới bất động sản và được cấp giấy chứng nhận hợp lệ

Thứ hai, Chứng nhận hoàn thành khóa học và chứng chỉ hành nghề là điều kiện bắt buộc để được phép hoạt động môi giới.

Thứ ba, UBND Tỉnh/Thành phố là đơn vị tổ chức kỳ thi sát hạch, với Hội đồng thi gồm ít nhất 05 thành viên, bao gồm: Đại diện UBND (Chủ tịch Hội đồng), Sở Xây dựng, Giảng viên, Chuyên gia, và đại diện Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam thẩm định (nếu có).

#### \*Lưu ý:

Hiện nay, chưa có tỉnh, thành phố nào tổ chức kỳ thi sát hạch do các quy định mới rất khác biệt của Luật kinh doanh bất động sản, mà còn theo quy định của Luật Giáo dục, Luật Giáo dục Nghề nghiệp đang được áp dụng vào chương trình đào tạo và quy chế thi. Các cơ quan liên quan vẫn đang trong quá trình nghiên cứu, triển khai các hướng dẫn cụ thể để thực hiện theo quy định mới.

## 2. Một số quy định khác biệt giữa “trước đây” và “hiện nay”

NỘI DUNG	TRƯỚC ĐÂY	HIỆN NAY
1. Cơ sở pháp lý của đơn vị đào tạo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Chỉ cần đăng ký doanh nghiệp với mã ngành đào tạo và thông báo trên website Cục Quản lý nhà.</li><li>- Không có quy trình kiểm soát chặt chẽ, dẫn đến việc xuất hiện nhiều đơn vị tự phát, chất lượng thấp.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Đơn vị đào tạo phải được cấp phép bởi Sở Khoa học &amp; Công nghệ (KH&amp;CN) hoặc Sở Giáo dục nghề nghiệp.</li><li>- Cần có ít nhất 01 Tiến sĩ chuyên ngành là giảng viên cơ hữu.</li><li>- Giấy chứng nhận hoàn thành khóa học có giá trị pháp lý theo quy định mới.</li></ul>
2. Yêu cầu về giảng viên đào tạo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Không yêu cầu cụ thể về chứng chỉ sư phạm hoặc chuyên môn bất động sản.</li><li>- Giảng viên có thể chỉ cần có kinh nghiệm thực tế mà không cần đào tạo sư phạm.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Giảng viên phải có chuyên môn bất động sản và chứng chỉ nghiệp vụ sư phạm đại học.</li><li>- Có kinh nghiệm thực tiễn về đào tạo.</li><li>- Đáp ứng tiêu chuẩn chương trình theo Thông tư 04/2024/TT-BXD.</li></ul>
3. Quy định về Khung chương trình, thời lượng và chất lượng đào tạo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Không có quy định cụ thể về số buổi học hoặc nội dung đào tạo.</li><li>- Thời gian đào tạo ngắn (1-3 buổi), nội dung tự biên tự diễn</li><li>- Tồn tại hiện tượng “mua bán” chứng chỉ không qua đào tạo thực chất.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Khung chương trình phải đầy đủ kiến thức và kỹ năng theo quy định.</li><li>- Thời lượng tối thiểu 74 tiết học (tương đương <math>\geq 18</math> buổi, bao gồm lý thuyết, kiểm tra, thực hành và báo cáo).</li><li>- Khung chương trình phải được thẩm định, phản biện độc lập bởi Hội đồng khoa học có chuyên môn.</li></ul>
4. Lưu trữ hồ sơ đào tạo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Không có yêu cầu bắt buộc lưu trữ hồ sơ lâu dài.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Chứng nhận đào tạo phải do đơn vị đạt chuẩn và được cấp phép cấp.</li></ul>

## 2. Một số quy định khác biệt giữa “trước đây” và “hiện nay”

NỘI DUNG	TRƯỚC ĐÂY	HIỆN NAY
4. Lưu trữ hồ sơ đào tạo	- Một số đơn vị không có hệ thống lưu trữ hoặc quản lý dữ liệu kém.	- Chứng chỉ hành nghề do UBND cấp Tỉnh, Thành phố cấp.
5. Chứng nhận, chứng chỉ đạt chuẩn và nơi cấp	- Chứng nhận không đạt chuẩn, cấp tràn lan, thậm chí không học cũng có thể mua được. - Chứng chỉ hành nghề do Sở Xây dựng cấp.	- Chứng nhận đào tạo phải do đơn vị đạt chuẩn và được cấp phép cấp. - Chứng chỉ hành nghề do UBND cấp Tỉnh, Thành phố cấp.
6. Quy định về cơ sở hạ tầng, sự chuyên nghiệp	- Không có yêu cầu rõ ràng về cơ sở hạ tầng. - Nhiều đơn vị đào tạo thuê địa điểm ngắn hạn, hoạt động chớp giật, thiếu chuyên nghiệp	- Đơn vị đào tạo phải có cơ sở vật chất đảm bảo chất lượng đào tạo. - Chỉ các đơn vị đào tạo chuyên nghiệp mới có khả năng đáp ứng tiêu chuẩn.

## 3. Khuyến cáo

Những thay đổi trong quy định đào tạo môi giới bất động sản nhằm nâng cao chất lượng đào tạo, tăng cường tính chuyên nghiệp và đảm bảo tính minh bạch, bền vững của thị trường. Để tránh rủi ro pháp lý và hành nghề đúng quy định, Quý học viên và doanh nghiệp cần lưu ý:

Một là, Lựa chọn đơn vị đào tạo hợp pháp: Đăng ký tại các cơ sở được cấp phép bởi Sở Khoa học & Công nghệ hoặc Sở Giáo dục nghề nghiệp. Đơn vị đào tạo phải có giảng viên đạt chuẩn (tối thiểu 01 Tiến sĩ chuyên ngành giảng dạy cơ hữu) và chương trình được thẩm định. Học tại cơ sở không đủ điều kiện có thể dẫn đến bị từ chối cấp chứng chỉ, gây mất thời gian, tiền bạc mà không thể hành nghề hợp pháp.

Hai là, Tuân thủ chương trình đào tạo bắt buộc: Học viên phải hoàn thành tối thiểu 74 tiết học (≥12 buổi, bao gồm kiểm tra & thực hành) theo Thông tư 4/2024/TT-BXD. Việc không tham gia đầy đủ hoặc gian lận chứng chỉ có thể dẫn



đến bị tử chối thi sát hạch, bị xử phạt hoặc cấm hành nghề.

Ba là, Cập nhật kiến thức & tuân thủ hậu kiểm: Cơ quan quản lý sẽ siết chặt thanh tra, kiểm tra về năng lực hành nghề. Môi giới không đủ kiến thức, vi phạm quy định có thể bị tước chứng chỉ, xử phạt hành chính hoặc chịu trách nhiệm pháp lý nếu gây ra sai phạm nghiêm trọng.

#### **4. Hệ quả nếu không tuân thủ**

Một là, Đầu tư vào khóa học kém chất lượng không chỉ gây mất thời gian, tiền bạc mà còn ảnh hưởng đến uy tín, sự nghiệp. thậm chí bị Hội đồng thi của UBND Tỉnh không tiếp nhận điều kiện thi sát hạch.

Hai là, Doanh nghiệp sử dụng môi giới không đạt chuẩn cũng có thể bị xử phạt, mất niềm tin từ khách hàng và đối tác, tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh.

Tóm lại: Hành nghề môi giới bất động sản không chỉ cần chứng chỉ mà còn đòi hỏi kiến thức, kỹ năng, đạo đức và sự tuân thủ pháp luật.

#### **5. Mọi Thông tin cần hỗ trợ và giải đáp xin liên hệ**

Viện Nghiên cứu Đánh giá thị trường Bất động sản Việt Nam

Địa chỉ: Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, P. Thành Công, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội:

Hotline: 096.161.1112 - Email: [ire.vars@gmail.com](mailto:ire.vars@gmail.com)

Trân trọng cảm ơn!

#### Nơi nhận:

- Viện trưởng (để báo cáo)
- Như kính gửi;
- Lưu: VT-VPV.

**KT. VIỆN TRƯỞNG**  
**PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



**TS. Trần Xuân Lượng**