

Số: /TTr-HĐT

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy chế thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Kính gửi: Giám đốc Sở Xây dựng.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 246/QĐ-SXD ngày 20/8/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc thành lập Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 477/QĐ-SXD ngày 14/10/2025 của Giám đốc Sở Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

Hội đồng thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi lập Quy chế thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi với nội dung cụ thể quy định tại các Điều như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Quy chế này quy định về tổ chức thi và thi lại kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản năm 2025 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi; áp dụng cho các tổ chức, cá nhân có liên quan đến công tác sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

Điều 2. Trình tự sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề

1. Hội đồng thi trình Giám đốc Sở phê duyệt kế hoạch tổ chức kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng và tiếp nhận hồ sơ đăng ký dự thi qua thủ tục hành chính công.

2. Hội đồng thi sát hạch kiểm tra hồ sơ dự thi, lập danh sách các cá nhân đăng ký tham dự thi sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản đủ điều kiện theo quy định.

3. Hội đồng thi lập dự toán, đề xuất phê duyệt dự toán và mức thu lệ phí thi, trình Giám đốc Sở Xây dựng phê duyệt.

4. Hội đồng thi tổ chức thu lệ phí thi sau khi có Quyết định phê duyệt của Giám đốc Sở Xây dựng.

5. Chủ tịch Hội đồng thi chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản Quyết định và thông báo thời gian, địa điểm tổ chức thi sát hạch; đăng tải trên Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

6. Tổ chức sát hạch lần 1:

- Việc sát hạch cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản được thực hiện dưới hình thức thi trắc nghiệm. Đề thi gồm 02 phần (phần kiến thức cơ sở 50 câu và kiến thức chuyên môn 50 câu). Thời gian thi là 120 phút/phần.

+ Đối với các thí sinh thi gia hạn, chỉ thi sát hạch phần kiến thức cơ sở.

+ Đối với các thí sinh thi lại, không đạt phần nào thì thi lại phần đó và được thi lại 01 lần, không phải nộp kinh phí dự thi.

- Trước giờ thi, Hội đồng thi tổ chức kiểm tra, đảm bảo các điều kiện cơ sở vật chất tổ chức thi sát hạch.

- Cá nhân tham gia dự thi xuất trình giấy tờ hợp pháp (có ảnh) chứng minh đúng với cá nhân được tham gia dự thi sát hạch.

- Hội đồng thi tổ chức phổ biến các nội dung, quy định liên quan đến kỳ thi cho các thí sinh tham gia dự thi.

- Bài thi sát hạch nộp về cho cán bộ coi thi và ký xác nhận vào danh sách thi để tổng hợp điểm sát hạch theo quy định.

- Hội đồng thi tổ chức chấm thi, công bố kết quả thi và phúc khảo cho thí sinh.

7. Tổ chức sát hạch lần 2:

- Đối tượng dự thi: dành cho các thí sinh vắng mặt, thí sinh có kết quả không đạt trong đợt sát hạch lần 1 theo khoản 6 điều này.

- Trình tự, nội dung tổ chức theo nội dung khoản 6 điều này.

8. Tổng kết kỳ thi: Hội đồng thi tổ chức tổng kết kỳ thi báo cáo Giám đốc Sở Xây dựng.

Điều 3. Nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng thi.

1. Nhiệm vụ

a) Kiểm tra sự đầy đủ và tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký dự thi.

b) Sắp xếp và thông báo lịch thi sát hạch cho các cá nhân đăng ký dự thi sau khi được Chủ tịch Hội đồng thi chấp thuận.

c) Phổ biến, hướng dẫn nội dung, quy định liên quan đến sát hạch; công khai mức phí, lệ phí sát hạch.

d) Tổ chức kỳ thi sát hạch theo quy định.

đ) Lập biên bản xử lý các vi phạm quy chế sát hạch theo quyền hạn được giao và báo cáo Lãnh đạo Hội đồng thi.

e) Tổng hợp kết quả kỳ thi sát hạch, báo cáo Chủ tịch Hội đồng thi trước khi trình Giám đốc Sở phê duyệt danh sách cá nhân được cấp chứng chỉ.

g) Tổ chức chấm phúc khảo kết quả thi theo quy định đối với thí sinh có yêu cầu phúc khảo.

h) Gửi 01 bộ hồ sơ của thí sinh đạt yêu cầu theo quy định về Sở Xây dựng để cấp chứng chỉ.

i) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Hội đồng thi, Giám đốc Sở Xây dựng và pháp luật về toàn bộ quá trình tổ chức kỳ thi và kết quả của kỳ thi.

2. Quyền hạn:

a) Yêu cầu cá nhân tham gia dự thi xuất trình giấy tờ hợp pháp (có ảnh) chứng minh mình đúng với cá nhân được tham gia dự thi sát hạch.

b) Đề nghị cá nhân kết thúc sát hạch và lập biên bản xử lý vi phạm trong trường hợp cá nhân vi phạm các quy định tại Khoản 2 Điều 4 Quy chế này.

c) Tạm dừng sát hạch để xử lý các lỗi xảy ra trong quá trình sát hạch.

Điều 4. Quy định đối với cá nhân tham dự thi sát hạch

1. Cá nhân được tham dự thi sát hạch khi:

a) Có tên trong danh sách thí sinh đủ điều kiện tham gia thi sát hạch được thông báo của Sở Xây dựng.

b) Đóng đầy đủ các chi phí sát hạch theo quy định.

c) Trường hợp cá nhân vắng mặt coi như có kết quả sát hạch không đạt.

d) Trường hợp thí sinh là người nước ngoài thì được sử dụng phiên dịch, nghiêm cấm người phiên dịch làm bài hộ cho thí sinh.

2. Khi tham dự sát hạch phải tuân thủ các quy định sau:

a) Có mặt đúng giờ theo quy định, chấp hành hiệu lệnh và hướng dẫn của cán bộ coi thi.

b) Khi vào phòng thi:

- Chỉ được mang vào phòng thi bút viết, bút chì, tẩy, thước kẻ; chỉ sử dụng 01 màu mực trong quá trình làm bài thi, khi viết vào phiếu trả lời bài thi không sử dụng bút đỏ, bút tím và bút chì;

- Không được mang vào phòng thi điện thoại, vũ khí, chất gây nổ, đồ uống có cồn, tài liệu, máy ghi âm, ghi hình và các thiết bị khác có thể lợi dụng để gian lận trong quá trình làm bài sát hạch;

- Không được nói chuyện, trao đổi với thí sinh khác; không được chuyển và nhận giấy nháp hoặc bài thi của thí sinh khác;

- Ngồi đúng vị trí theo danh sách số báo danh; thông báo cho cán bộ coi thi trường hợp bài thi không rõ ràng, thiếu chữ, thiếu nét, ...;

- Không được nhờ người khác thi hộ, làm bài dưới mọi hình thức; không được có hành động gây gổ, đe dọa, hành hung cán bộ coi thi;

- Trong thời gian làm bài không được rời khỏi phòng thi. Trường hợp đi vệ sinh thì phải được sự đồng ý của cán bộ coi thi đồng thời phải quá $\frac{1}{4}$ thời gian kể từ thời gian làm bài và ra ngoài không quá 5 phút; tất cả thí sinh phải nộp lại phiếu trả lời bài thi và đề thi cho cán bộ coi thi sau khi hết thời gian làm bài, nếu nộp bài trước thời gian thì ít nhất phải được $\frac{2}{3}$ thời gian làm bài.

3. Xử lý vi phạm đối với cá nhân tham dự thi sát hạch:

- Cảnh cáo lần thứ nhất đối với thí sinh có hành vi nói chuyện, trao đổi bài với người khác.

- Lập biên bản và trừ 25% điểm của bài thi đối với thí sinh lần thứ hai có hành vi nói chuyện, trao đổi bài với người khác.

4. Đình chỉ thi nếu có một trong các hành vi vi phạm sau:

- a) Mang điện thoại vào phòng thi; mang tài liệu và các vật dụng bị cấm mang vào phòng thi trong thời gian từ lúc bắt đầu phát đề thi đến hết giờ làm bài thi (kể cả đã sử dụng hoặc chưa sử dụng).

- b) Tiếp tục vi phạm khi đã bị lập biên bản về hành vi nói chuyện, trao đổi bài với người khác.

- c) Chuyển và nhận giấy nháp hoặc bài thi của thí sinh khác.

- d) Cố tình chậm hoặc không nộp bài thi, giằng xé bài thi của người khác hoặc dùng bài thi của người khác để nộp làm bài thi của mình.

5. Thí sinh bị kỷ luật đình chỉ thi môn nào sẽ bị điểm không (0) môn đó; phải nộp ngay lại bài làm, kèm đề thi; ra khỏi phòng thi ngay sau khi cán bộ coi thi lập biên bản đình chỉ thi; không được thi các môn tiếp theo và bị huỷ kết quả thi của cả kỳ thi đó.

6. Huỷ kết quả thi và sẽ bị tước quyền tham dự kỳ thi trong hai năm tiếp theo hoặc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền truy cứu trách nhiệm hình sự đối với những thí sinh có một trong các hành vi vi phạm sau:

- a) Hành hung cán bộ coi thi, cán bộ tổ chức kỳ thi và các thí sinh khác.

- b) Gây rối làm mất trật tự an ninh ở khu vực coi thi, gây hậu quả nghiêm trọng cho kỳ thi.

- c) Khai man hồ sơ thi, thi hộ hoặc nhờ người thi hộ.

7. Việc xử lý kỷ luật thí sinh phải được công bố cho thí sinh biết. Nếu thí sinh vi phạm trong quá trình thi mà không chịu ký tên vào biên bản thì hai cán bộ coi thi ký vào biên bản xác nhận hành vi vi phạm của thí sinh.

Điều 5. Quy định về việc tổ chức thi và chấm thi

1. Các hành vi vi phạm đối với người tham gia công tác tổ chức thi:

- a) Mang những tài liệu, vật dụng trái phép vào khu vực làm đề thi, phòng thi, phòng chấm thi.
- b) Thiếu trách nhiệm trong việc chuẩn bị cho kỳ thi, làm ảnh hưởng tới kết quả kỳ thi.
- c) Làm sai lệch sự thật về hồ sơ của thí sinh.
- d) Trực tiếp giải bài cho thí sinh trong lúc đang thi.
- đ) Đánh tráo bài thi, điểm thi của thí sinh.
- e) Làm mất bài thi của thí sinh khi thu bài, vận chuyển, bảo quản, chấm thi.
- g) Sửa chữa, thêm bớt vào bài làm của thí sinh.
- h) Sửa điểm trên bài thi, trên biên bản chấm thi hoặc trong bảng tổng hợp điểm.
- i) Làm lộ đề thi, đáp án thi; mua, bán đề thi, đáp án thi.
- k) Đưa đề thi ra ngoài khu vực thi hoặc đưa bài giải từ ngoài vào khu vực thi trong lúc đang thi.
- l) Gian lận thi có tổ chức.

2. Người tham gia công tác tổ chức thi thực hiện các hành vi vi phạm quy định tại khoản 1 Điều này bị Hội đồng thi đình chỉ tham gia công tác tổ chức thi ngay sau khi hành vi vi phạm bị phát hiện đồng thời tùy theo mức độ vi phạm có thể bị cơ quan quản lý cán bộ ra quyết định xử lý theo quy định của pháp luật có liên quan, có thể kèm theo việc cấm đảm nhiệm những công việc có liên quan đến Hội đồng thi từ 1 đến 5 năm.

3. Những bài thi bị nghi vấn có dấu hiệu đánh dấu thì tổ chức chấm tập thể, nếu đủ căn cứ xác đáng để các cán bộ chấm thi kết luận là lỗi cố ý của thí sinh thì bị trừ 25% điểm toàn bài thi của môn thi đó.

4. Cho điểm không (0) đối với những bài thi viết trên giấy không đúng quy định hoặc bài thi sau khi được xác định là cố ý viết bằng các loại chữ, loại mực khác nhau.

5. Đối với những bài thi bị nhàu nát do bị thí sinh khác giằng xé thì căn cứ biên bản coi thi, tiến hành chấm bình thường và công nhận kết quả thi.

Điều 6. Đánh giá kết quả bài thi

1. Bài thi đạt yêu cầu là bài thi có kết quả như sau:

- a) Bài thi phần kiến thức cơ sở đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).
- b) Bài thi phần kiến thức chuyên môn đạt từ 70 điểm trở lên (thang điểm 100).

2. Thí sinh thi cấp chứng chỉ hành nghề lần đầu có bài thi đạt yêu cầu theo quy định tại khoản 1 Điều này là đủ điều kiện được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; thí sinh thi gia hạn có bài thi đạt yêu cầu theo mục a, khoản 1 điều này là đủ điều kiện cấp gia hạn chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày thông báo kết quả thi, thí sinh có quyền xin phúc khảo bài thi. Hội đồng thi có trách nhiệm tổ chức chấm phúc khảo và công bố kết quả phúc khảo.

Điều 7. Các quy định khác

1. Trường hợp có những việc phát sinh ngoài quy định của Quy chế này thì sẽ do Chủ tịch Hội đồng thi quyết định.

2. Đơn vị tổ chức kỳ thi, các thí sinh và các bên liên quan thực hiện các quy định của Quy chế này.

3. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và được công bố trước khi vào buổi thi để cán bộ coi thi, thí sinh và người có liên quan biết. Việc công bố này được lập thành biên bản và có ít nhất 02 thí sinh ký vào biên bản./.

Kính trình Giám đốc Sở Xây dựng xem xét, phê duyệt./.

(có Dự thảo Quyết định và Phụ lục Quy chế kèm theo)

Nơi nhận:

- Như trên;
- PGĐ Sở (N.H.Hồng);
- Các TV Hội đồng được thành lập tại QĐ số 246/QĐ-SXD ngày 20/8/2025;
- Lưu VT, QL_{N(G)}.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THI

PHÓ GIÁM ĐỐC SỞ XÂY DỰNG
Nguyễn Hữu Hồng