

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định
số 74/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 6 năm 2005 của Chính phủ
về phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản**

C n c Lu t Kinh doanh b t ng s n s 63/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 n m 2006;

C n c Lu t Nhà s 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 n m 2005;

C n c Lu t S a i, b sung i u 126 Lu t Nhà và i u 121 c a Lu t t ai;

C n c Ngh nh s 74/2005/N -CP ngày 07 tháng 6 n m 2005 c a Chính ph v phòng,
ch ng r a ti n (Ngh nh s 74/2005/N -CP);

C n c Ngh nh s 153/2007/N -CP ngày 15 tháng 10 n m 2007 c a Chính ph Quy nh chi ti t
và h ng d n thi hành Lu t Kinh doanh b t ng s n;

C n c Ngh nh s 71/2010/N -CP ngày 23 tháng 6 n m 2010 c a Chính ph Quy nh chi ti t
và h ng d n thi hành Lu t Nhà ;

C n c Ngh nh s 17/2008/N -CP ngày 04 tháng 02 n m 2008 c a Chính ph quy nh ch c
n ng, nhi m v , quy nh n và c c ut ch c c a B Xây d ng;

B Xây d ng h ng d n th c hi n các bi n pháp phòng, ch ng r a ti n i v i ho t ng kinh
doanh b t ng s n nh sau:

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông t này h ng d n th c hi n các bi n pháp phòng, ch ng r a ti n trong l nh v c ho t
ng kinh doanh b t ng s n.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông t này áp d ng cho các cá nhân, t ch c Vi t Nam; cá nhân, t ch c n c ngoài có
tham gia vào các ho t ng kinh doanh b t ng s n, bao g m:

1. T ch c, cá nhân kinh doanh b t ng s n và kinh doanh d ch v b t ng s n;

2. Tổ chức, cá nhân có liên quan đến kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Thông tư này, các thuật ngữ dưới đây có nghĩa như sau:

1. “*Giao dịch đáng ngờ*” là những giao dịch bất thường, những giao dịch chưa phù hợp với quy định của pháp luật về quy định tại Điều 9 của Thông tư này và tại Điều 10 Nghị định số 74/2005/NĐ-CP.
2. “*Tổ chức báo cáo*” gồm các sàn giao dịch bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản; các tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản.
3. “*Báo cáo giao dịch đáng ngờ*” là báo cáo do các tổ chức báo cáo lập gửi cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các giao dịch đáng ngờ.
4. “*Giao dịch có giá trị lớn phải báo cáo*” là các giao dịch tiềm ẩn (học bổng ngoại quốc, bằng vàng có giá trị lớn) có mức giá trị phải báo cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 74/2005/NĐ-CP.
5. “*Người được hưởng lợi*” là tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; tổ chức cá nhân tham gia mua bán, chuyển nhượng, góp vốn vào các dự án bất động sản; chủ các dự án bất động sản.
6. “*Cơ quan nhà nước có thẩm quyền*” là Cục Phòng, chống rửa tiền thuộc Cơ quan Thanh tra, giám sát ngân hàng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng; Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Chương II CÁC BIỆN PHÁP PHÒNG, CHỐNG RỬA TIỀN

Điều 4. Quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền

Căn cứ vào quy định tại Nghị định số 74/2005/NĐ-CP, Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan, các Tổ chức báo cáo phải xây dựng và ban hành quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền nhằm phát hiện và hạn chế các tổ chức, cá nhân thông qua Tổ chức báo cáo thực hiện các hành vi rửa tiền.

1. Nội dung quy chế nội bộ bao gồm:

- a) Quy trình, thủ tục nhận biết và cập nhật thông tin về khách hàng và người liên hệ, các biện pháp xác minh thông tin về khách hàng và người liên hệ trong trường hợp có phát sinh giao dịch đáng ngờ;
- b) Quy trình rà soát, phát hiện, xử lý và báo cáo giao dịch đáng ngờ cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- c) Quy định biện pháp tạm thời áp dụng trong phòng, chống rửa tiền và nguyên tắc xử lý trong các trường hợp trì hoãn, không thực hiện giao dịch;
- d) Quy định về kiểm soát và kiểm toán nội bộ vì tuân thủ các quy định, quy trình và thủ tục liên quan đến hoạt động phòng, chống rửa tiền;

e) Quy định về chức năng, quyền hạn và trách nhiệm của người hoặc bộ phận phụ trách phòng, chi nhánh;

g) Quy định về đào tạo nâng cao nhân lực và nghiệp vụ phòng, chi nhánh;

h) Quy định về lưu trữ và bảo mật thông tin.

2. Quy định về phòng, chi nhánh phụ thuộc phi biên giới cá nhân, bộ phận có trách nhiệm phòng, chi nhánh trong Tổng cục báo cáo, kiểm tra và lĩnh vực ngân hàng có liên quan giao dịch bất động sản.

3. Tổng cục báo cáo phụ thuộc Quy định về phòng, chi nhánh cho Cục Phòng, chi nhánh tại Thủ tục Cảnh sát Thanh tra, giám sát ngân hàng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng; Sở Xây dựng địa phương nơi đặt trụ sở chính.

Điều 5. Tổ chức báo cáo bố trí cán bộ hoặc bộ phận chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền

1. Căn cứ vào quy mô, phạm vi và chức năng của mình, Tổng cục báo cáo quy định về vị trí cán bộ (hoặc là cán bộ lãnh đạo tại chỗ) hoặc thành lập bộ phận chuyên trách chịu trách nhiệm về phòng, chi nhánh. Tổng cục báo cáo phải ký văn bản quan hệ nhà nước có thẩm quyền về các thông tin liên quan tên, địa chỉ, chức vụ của cán bộ hoặc bộ phận chịu trách nhiệm về phòng, chi nhánh và các thông tin văn bản, in ấn, fax của Tổng cục liên hệ khi cần thiết. Khi có bất cập thay đổi nào trong nội dung thông tin nêu trên, Tổng cục báo cáo phải thông báo bằng văn bản cho các quan hệ nhà nước có thẩm quyền.

2. Cán bộ hoặc bộ phận chịu trách nhiệm về phòng, chi nhánh của Tổng cục báo cáo có các chức năng, nhiệm vụ chính sau đây:

a) Tiếp nhận và thẩm tra thông tin về giao dịch đáng ngờ do nhân viên, phòng ban, bộ phận có liên quan báo cáo;

b) Lập, (ký) và chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo giao dịch đáng ngờ;

c) Lập, (ký) các báo cáo về hoạt động phòng, chi nhánh của Tổng cục theo yêu cầu của pháp luật và các quan hệ nhà nước có thẩm quyền;

d) Xây dựng, triển khai các chương trình, chính sách, chỉ dẫn của phòng, chi nhánh áp dụng trong Tổng cục;

e) Thường xuyên rà soát, đánh giá và điều chỉnh quy định về phòng, chi nhánh nhằm mở rộng phạm vi quy định của pháp luật, các thay đổi và phát triển trong hoạt động kinh doanh của Tổng cục.

Điều 6. Nhận biết khách hàng và cập nhật thông tin về khách hàng

1. Các trường hợp nhận biết khách hàng:

a) Khách hàng tham gia quan hệ giao dịch liên quan với Tổng cục báo cáo;

b) Khách hàng thực hiện các giao dịch bất động sản bằng tiền mặt có giá trị lớn theo quy định tại khoản 1 điều 8 của Thông tin này;

c) Khách hàng thực hiện các giao dịch đáng ngờ theo quy định tại khoản 1 điều 9 Thông tin này;

d) Khách hàng thanh toán bằng giao dịch chuyển khoản 2 giao dịch trở lên trong 1 ngày; khách hàng mua, bán tối thiểu 2 bằng chứng nhận chuyển nhượng trong một lần (kể cả khách hàng mua và bán bằng chứng nhận);

e) Các trường hợp Tổng cục báo cáo xem xét hồ sơ bằng chứng nhận, hồ sơ đăng ký bằng chứng nhận, hồ sơ khách hàng tự có ghi nhận và tính trung thực của hồ sơ.

2. Nội dung thông tin nhận biết khách hàng:

Tổng cục báo cáo thống kê mẫu nhận biết khách hàng như sau để bổ sung các thông tin tiếp theo sau đây:

a) Thông tin về khách hàng:

- Đối với khách hàng là cá nhân cư trú tại Việt Nam: họ, tên; ngày, tháng, năm sinh; số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; chức vụ hiện tại; nghề nghiệp, chức vụ; nơi cư trú; nơi công tác, địa chỉ nơi công tác;

- Đối với khách hàng là cá nhân nước ngoài (người có quốc tịch nước ngoài, người Việt Nam sinh sống ở nước ngoài mà vẫn còn quốc tịch Việt Nam): họ, tên; quốc tịch; ngày, tháng, năm sinh; số hộ chiếu; thời gian nhập cảnh, lý do nhập cảnh; địa chỉ tạm trú tại Việt Nam; nơi cư trú nước ngoài trong vòng 6 tháng trở lại khi nhập cảnh vào Việt Nam và địa chỉ thường trú nước ngoài; nghề nghiệp, chức vụ; nơi cư trú; nơi công tác, địa chỉ nơi công tác;

Trường hợp tài khoản hoặc bằng chứng nhận do nhu cầu khách hàng đăng ký thì phải cung cấp ý kiến thông tin nêu trên đối với từng khách hàng.

- Đối với khách hàng là tổ chức: tên đơn vị giao dịch và địa chỉ; địa chỉ trụ sở chính; số điện thoại, số fax; số, ngày cấp giấy phép thành lập, giấy chứng nhận xuất nhập khẩu, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; cơ quan thành lập; thông tin về lĩnh vực hoạt động kinh doanh, lĩnh vực xuất nhập khẩu; thông tin tóm tắt về cơ cấu tổ chức và bộ máy lãnh đạo; thông tin về người đi đầu pháp luật cho tổ chức (bao gồm các thông tin nhận biết về khách hàng là cá nhân nêu trên).

b) Ngày, tháng, năm mở tài khoản (nếu có); ngày, tháng, năm thực hiện giao dịch;

c) Số tiền ban đầu của tài khoản hoặc giao dịch giá trị tính theo nội dung giá trị tính theo nội dung và giá chuyển đổi (nếu có);

d) Mục đích và giá trị của tài khoản hoặc giao dịch;

e) Thông tin về người chuyển nhượng:

- i v i n g i c h n g l i là cá nhân ng i Vi t Nam: h , tên; ngày, tháng, n m sinh; s ch n g minh nhân dân ho c s h chi u; n i n g ký h kh u th n g trú; ch hi n t i; ngh nghi p, ch c v ; i n tho i; n v công tác, a ch n v công tác;

- i v i n g i c h n g l i là cá nhân n c ngoài (ng i có qu c t ch n c ngoài, ng i Vi t Nam nh c n c ngoài mà v n còn qu c t ch Vi t Nam): h , tên; qu c t ch; ngày, tháng, n m sinh; s h chi u; th th c nh p c nh, lý do nh p c nh; a ch t m trú Vi t Nam; n i t i n c ngoài trong vòng 6 tháng tr c khi nh p c nh vào Vi t Nam và a ch th n g trú n c ngoài; ngh nghi p, ch c v ; i n tho i; n v công tác, a ch n v công tác;

- i v i n g i c h n g l i là t ch c: tên n v giao d ch y và vi t t t; a ch t tr s chính; s i n tho i, s fax; s , ngày c p gi y phép thành l p, gi y ch n g nh n ut (n u có), gi y ch n g nh n ng ký kinh doanh; c quan thành l p; thông tin v l nh v c ho t n g kinh doanh, l nh v c ut ; thông tin tóm t t v c c ut ch c và b máy lãnh o; thông tin v ng i i đi n pháp lu t cho t ch c (bao g m các thông tin nh i v i n g i c h n g l i là cá nhân nêu trên).

e) Thông tin v ch ut các d án b t n g s n, thông tin v d án b t n g s n;

f) Tên và ch ký c a nhân viên T ch c báo cáo ch u trách nhi m duy t m tài kho n ho c x lý giao d ch v i khách hàng.

3. Biện pháp nhận biết khách hàng:

a) S d n g các tài li u, d li u g c áng tin c y nh n d n g và xác minh nh n d n g khách hàng nh :

- i v i khách hàng là cá nhân: gi y ch n g minh nhân dân, th th c xu t - nh p c nh g n nh t, h chi u còn th i h n s d n g ho c các gi y t tu thân h p l khác có nh c a khách hàng và có óng d u giáp lai lên nh do c quan có th m quy n c p.

- i v i khách hàng là t ch c: gi y phép ho c quy t nh thành l p, quy t nh i tên g i, chia tách, sáp nh p, gi y ch n g nh n ng ký kinh doanh, gi y ch n g nh n ng ký thu , báo cáo tài chính ã c ki m toán; quy t nh b nhi m T n g giám c (Giám c), K toán tr n g.

b) T ch c báo cáo có th s d n g bên th ba xác minh nh n d n g khách hàng nh sau:

- Thông qua các cá nhân, t ch c (bao g m c các T ch c báo cáo khác) ã ho c ang có quan h v i khách hàng và i chi u thông tin có c v i thông tin do khách hàng cung c p.

- Thông qua c quan qu n lý ho c c quan nhà n c có th m quy n khác (nh v n phòng ng ký nhà t, c quan thu t i a ph n g, c quan qu n lý nhà n c v t ai.....).

- T ch c báo cáo có th thuê, h p tác v i các t ch c khác xác minh nh n d n g khách hàng.

c) Tr n g h p có nhi u khách hàng có liên quan thì T ch c báo cáo ph i áp d n g bi n pháp xác minh nh n d n g i v i t n g khách hàng;

d) Tổ chức báo cáo bổ sung các biện pháp nhằm bảo vệ khách hàng khác nhau vào tính chất hoạt động, kinh doanh của Tổ chức báo cáo và chuyển vào mục "Risk Rating" với nội dung liên quan khách hàng. Tuy nhiên, trách nhiệm cuối cùng vẫn thuộc về pháp luật thông tin khách hàng thuộc về Tổ chức báo cáo.

Điều 7. Rà soát thông tin về khách hàng và giao dịch

1. Tổ chức báo cáo phải thường xuyên rà soát thông tin về khách hàng, đặc biệt là các khách hàng đã có nghi vấn tiến hành các hoạt động rửa tiền hoặc khách hàng có tên trong danh sách cấm báo cáo B-Công an và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Thông tin này.

2. Tổ chức báo cáo cần kiểm tra hồ sơ, tài liệu liên quan đến giao dịch bất thường có dấu hiệu đáng ngờ và có giá trị lớn (nguồn gốc tiền, số tiền thay đổi đột ngột, tình trạng hồ sơ pháp lý...).

3. Tổ chức báo cáo phải thường xuyên cập nhật thông tin về khách hàng đã báo cáo trong các giao dịch đáng ngờ trước đây (của Tổ chức báo cáo).

Điều 8. Giao dịch tiền mặt có giá trị lớn

1. Các giao dịch bất thường tiền mặt (hoặc bằng ngoại tệ, bằng vàng có giá trị tương đương) có giá trị lớn là giao dịch theo quy định tại khoản 1 điều 9 của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP.

2. Tổ chức báo cáo nhà khách hàng tháng phải lập và lưu trữ (đúng văn bản và tệp tin in) các báo cáo giao dịch có giá trị lớn theo quy định tại điều 12 của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP (theo mẫu tại phụ lục 1a và 1b của Thông tin này).

Tổ chức báo cáo phải ghi báo cáo giao dịch có giá trị lớn cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu bằng văn bản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Tổ chức báo cáo phải rà soát, sàng lọc các giao dịch có giá trị lớn để phát hiện các giao dịch đáng ngờ.

Điều 9. Giao dịch đáng ngờ và báo cáo giao dịch đáng ngờ

1. Những dấu hiệu giao dịch đáng ngờ:

Ngoài các dấu hiệu giao dịch đáng ngờ được quy định tại khoản 1 điều 10 của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP, bổ sung thêm các dấu hiệu giao dịch đáng ngờ trong lĩnh vực bất thường sau:

a) Không thể xác định được khách hàng theo thông tin khách hàng cung cấp hoặc mật khẩu giao dịch liên quan đến tiền mặt bên không xác định danh tính;

b) Doanh số giao dịch trên tài khoản không phù hợp với tình trạng tài chính hoặc với thông tin và hoạt động kinh doanh thông thường của khách hàng hoặc có sự thay đổi bất thường trong doanh số giao dịch trên tài khoản của khách hàng;

c) Giao dịch có liên quan hành vi mà khách hàng có liên quan đến các hoạt động bất hợp pháp đã nêu trên các phương tiện thông tin vì chúng mà tổ chức báo cáo bị tố cáo có trong danh sách cấm báo do Bộ Công an và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp;

d) Hợp số giao dịch hoặc hồ sơ vụ bất thường số có dấu hiệu giả mạo (ví dụ: con dấu giả, chữ ký giả, giấy chứng minh nhân dân giả, hộ chiếu giả, sách bất thường số không đúng thực tế...);

e) Các giao dịch bất thường số là giao dịch quy định nhưng không có cơ sở pháp lý;

f) Các tài khoản của các bên tham gia giao dịch không chính xác (ví dụ: ghi sai tên tài khoản B, tên A nhưng trên thực tế tài khoản A không có quyền B...) và có thay đổi sai sót về nội dung giao dịch thực tế. Thông tin về cùng một khách hàng được khai báo khác nhau trong các lần giao dịch khác nhau;

g) Khách hàng tỏ ra không quan tâm đến giá trị bất thường số, phí giao dịch phí trừ;

h) Khách hàng giao dịch không có quy định nhưng không cung cấp các thông tin liên quan tới bất thường số, không muốn cung cấp bổ sung thông tin về nhân thân;

i) Giá trị thu nhập của các bên giao dịch không phù hợp giá trị thực tế.

Tổ chức báo cáo có thể bổ sung thêm các dấu hiệu đáng ngờ khác trong giao dịch bất thường số.

2. Báo cáo giao dịch đáng ngờ:

Khi phát hiện các giao dịch đáng ngờ, Tổ chức báo cáo phải báo cáo bằng văn bản (theo mẫu tại Phụ lục số 2 của Thông tư này) cho Cục Phòng, chi nhánh tại nhận thu của Cục Quản Thanh tra, giám sát ngân hàng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Cục Quản lý nhà và thị trường bất thường số - Bộ Xây dựng. Trong trường hợp cần thiết Tổ chức báo cáo có thể báo cáo cho Cục quản trên bằng các phương tiện fax hoặc điện thoại ngay sau đó phải gửi báo cáo bằng văn bản.

Tổ chức báo cáo có trách nhiệm theo dõi diễn biến giao dịch đã báo cáo, cập nhật thông tin mới phát sinh có liên quan.

3. Thời hạn báo cáo:

Tổ chức báo cáo phải báo cáo cho Cục Phòng, chi nhánh tại nhận thu của Cục Quản Thanh tra, giám sát ngân hàng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Cục Quản lý nhà và thị trường bất thường số - Bộ Xây dựng trong vòng 48 giờ kể từ khi giao dịch đáng ngờ kết thúc kể từ khi phát hiện dấu hiệu đáng ngờ.

Trường hợp phát hiện giao dịch có liên quan tới hoạt động rửa tiền, Tổ chức báo cáo phải báo cáo các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vòng 24 giờ kể từ khi phát hiện.

Điều 10. Áp dụng các biện pháp tạm thời

1. Nguyên tắc áp dụng các biện pháp tạm thời: các biện pháp tạm thời phải có thể hiện đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật và không gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cá nhân khai thác hiện diện bất thường số.

2. Biện pháp tạm thời: không thực hiện giao dịch.

3. Tổ chức báo cáo có quy định nghiêm ngặt thì là không thể hiện giao dịch bất thường và báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các trường hợp sau:

a) Các giao dịch có liên quan nội bộ (kể cả các tổ chức có chức năng kinh doanh bất thường), cá nhân thu các danh sách chứng báo liên quan nội bộ nội địa do Bộ Công an cung cấp như phòng ngừa và đấu tranh phòng chống rửa tiền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị quyết 74/2005/N-CP;

b) Khi có lý do tin rằng giao dịch có yêu cầu thể hiện có liên quan tới hoạt động phạm tội;

c) Các giao dịch có liên quan nội bộ rửa tiền theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

4. Tổ chức báo cáo không phải chịu trách nhiệm pháp lý về những thiệt hại phát sinh từ việc không thể hiện giao dịch theo quy định của pháp luật.

5. Các biện pháp thẩm tra khác thể hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Lưu giữ hồ sơ và bảo mật thông tin

1. Tổ chức báo cáo có trách nhiệm lưu giữ thông tin, tài liệu nội bộ khách hàng và thông tin, tài liệu liên quan đến các giao dịch phải báo cáo theo quy định tại Nghị quyết 74/2005/N-CP và Thông tư này ít nhất là 5 năm kể từ ngày đóng tài khoản hoặc ngày kết thúc giao dịch;

2. Tổ chức báo cáo không được thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan bất kỳ về việc đã thể hiện báo cáo giao dịch đáng ngờ và nội dung của báo cáo cũng như các thông tin đã cung cấp cho các cơ quan có thẩm quyền;

3. Tài liệu, hồ sơ liên quan đến các giao dịch báo cáo theo Thông tư này là tài liệu thu các mục "M", Tổ chức báo cáo chỉ cung cấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý tài liệu, hồ sơ theo quy định tài liệu mật;

4. Các cá nhân, tổ chức thể hiện trách nhiệm báo cáo hoặc cung cấp thông tin về khách hàng có liên quan đến các giao dịch phải báo cáo theo quy định tại Nghị quyết 74/2005/N-CP và Thông tư này không bị coi là vi phạm các quy định của pháp luật về bảo mật thông tin về khách hàng và các hoạt động có liên quan đến khách hàng.

Điều 12. Đào tạo về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

1. Hàng năm, Tổ chức báo cáo phải xây dựng và thể hiện chương trình đào tạo và nâng cao nhận thức về các biện pháp phòng, chống rửa tiền cho tất cả cán bộ và nhân viên có liên quan đến các giao dịch bất thường. Ngành thì có chính sách ưu tiên đào tạo, bồi dưỡng bổ sung kiến thức về các nhân viên giao dịch trực tiếp với khách hàng và cán bộ, nhân viên chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Tổ chức báo cáo tự lựa chọn hình thức đào tạo phù hợp với điều kiện và hoạt động của mình; chương trình phải có sự tham gia của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các nhân viên liên

quan t ch c ào t o, b i d ng ki n th c v phòng ch ng r a ti n cho cán b , nhân viên v chuyên môn, nghi p v phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n.

3. Trong vòng 6 tháng k t khi tuy n nhân viên th c hi n các nhi m v có liên quan n các giao dch b t ng s n, T ch c báo cáo ph i ào t o, b i d ng cho nhân viên m i v ki n th c c b n ph c v công tác phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n.

4. Các c s ào t o v môi gi i b t ng s n, nh giá b t ng s n, qu n lý và i u hành sàn giao dch b t ng s n b sung chuyên v “phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n” vào ph n ki n th c c s c a ch ng trình ào t o, th i l ng c a chuyên này là 4 ti t h c v i các n i dung chính nh sau:

a) Các quy nh c a pháp lu t và quy ch n i b v phòng, ch ng r a ti n; trách nhi m th c hi n các quy nh c a pháp lu t v phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c kinh doanh b t ng s n;

b) Các ph ng th c, th o n r a ti n th ng g p trong lnh v c kinh doanh b t ng s n và xu h ng r a ti n trong th i gian t i;

c) Các bi n pháp phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n;

d) Các giao dch áng ng và cách nh n bi t giao dch áng ng trong lnh v c b t ng s n;

e) H ng d n ph ng pháp c p nh t thông tin, l p báo cáo và các bi n pháp x lý i v i các giao dch áng ng .

Các c s ào t o ph i g i n i dung c a chuyên “phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n” và danh sách gi ng viên v C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n - B Xây d ng ki m tra, n u t yê u c u C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n có v n b n tr l i thì c s ào t o m i c s d ng làm tài li u gi ng d y.

5. Ng i ã c c p gi y ch ng nh n v môi gi i b t ng s n, nh giá b t ng s n, qu n lý và i u hành sàn giao dch b t ng s n tr c ngày Thông t này có hi u l c không ph i h c l i chuyên “phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n” t i các c s ã ào t o tr c ó. T ch c báo cáo ph i ph i h p v i các c s ào t o h o c c quan nhà n c có th m quy n t ch c ào t o, b i d ng ki n th c v phòng, ch ng r a ti n cho nh ng cán b , nhân viên ã có ch ng ch môi gi i b t ng s n, nh giá b t ng s n và gi y ch ng nh n v qu n lý và i u hành sàn giao dch b t ng s n, nh ng ch a c h c chuyên “phòng, ch ng r a ti n trong lnh v c b t ng s n” t i n v mình trong th i h n 3 tháng, k t ngày Thông t này có hi u l c thi hành.

Điều 13. Kiểm soát và báo cáo công tác phòng, chống rửa tiền

1. T ch c báo cáo ph i th ng xuyên th c hi n ki m soát n i b , m b o tuân th pháp lu t và quy ch n i b v phòng, ch ng r a ti n trong su t quá trình ho t ng kinh doanh b t ng s n. M i vi ph m c phát hi n ph i k p th i báo cáo cho ng i ph trách phòng, ch ng r a ti n x lý.

2. M i vi ph m c phát hi n trong quá trình ki m soát ph i c báo cáo cho ng i ph trách phòng, ch ng r a ti n và ng i ng u T ch c báo cáo x lý.

3. Hàng năm, Tổ chức báo cáo ph i ti n hành ki m soát n i b công tác phòng, ch ng r a ti n, ánh giá vi c tuân th quy ch n i b ã c thi t l p và xu t các bi n pháp nâng cao hi u qu , hi u l c c a công tác phòng, ch ng r a ti n.

4. Tr c ngày 30 tháng 11 hàng n m, Tổ chức báo cáo l p báo cáo t ng h p v ho t ng phòng, ch ng r a ti n ã th c hi n trong n m (theo m u t i ph l c 3 Thông t này) g i S Xây d ng a ph ng và g i v C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n - B Xây d ng t ng h p.

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

1. Tổ chức h ng d n, ki m tra các t ch c, cá nhân kinh doanh b t ng s n, kinh doanh d ch v b t ng s n và các Tổ chức báo cáo th c hi n nghiêm túc n i dung c a Thông t này;

2. Sở Xây dựng các a ph ng có trách nhi m th c hi n các quy nh t i i u 18 c a Ngh nh s 74/2005/N -CP và ph i h p v i các C quan nhà n c có th m quy n trong quá trình x lý các báo cáo giao d ch áng ng ;

3. ôn c, ki m tra các c s ào t o v môi gi i, nh giá, qu n lý và i u hành sản giao d ch b t ng s n th c hi n t t vi c b sung ch ng trình ào t o v phòng, ch ng r a ti n trong l nh v c b t ng s n;

4. Tr c ngày 31 tháng 12 hàng n m, Sở Xây dựng có trách nhi m l p báo cáo t ng h p v ho t ng phòng, ch ng r a ti n ã th c hi n trong n m t i a ph ng (theo m u t i ph l c 4 Thông t này) g i C c Qu n lý nhà và th tr ng b t ng s n - B Xây dựng t ng h p báo cáo Chính ph .

Điều 15. Hợp tác quốc tế về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản

Các Tổ chức báo cáo có trách nhi m h p tác qu c t v phòng, ch ng r a ti n trong l nh v c b t ng s n khi có yêu c u c a C quan nhà n c có th m quy n.

Điều 16. Xử lý vi phạm

Các t ch c, cá nhân có trách nhi m phòng, ch ng r a ti n i v i ho t ng kinh doanh b t ng s n, vi ph m quy nh t i Ngh nh s 74/2005/N -CP và Thông t này mà ch a n m c x lý hình s thì x lý hành chính theo quy nh t i kho n 2 và kho n 3 i u 24 c a Ngh nh s 74/2005/N -CP ngày 07 tháng 6 n m 2005 c a Chính ph v phòng, ch ng r a ti n và các v n b n quy ph m pháp lu t khác có liên quan.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành

Thông t này có hi u l c thi hành sau 45 ngày k t ngày ký.

Trong quá trình th c hi n, n u có khó kh n, v ng m c, ngh ph n ánh v B Xây dựng gi i quy t.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm chỉ đạo Sở Xây dựng triển khai thực hiện Thông tư này trên địa bàn.

Các Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Thanh tra Bộ Xây dựng và các Tổ chức báo cáo chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Chủ tịch nước, Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Văn phòng BCD phòng chống tham nhũng Trung ương;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND, Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Website Bộ Xây dựng;
- Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu, QLN.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(*ã ký*)

Nguyễn Trần Nam