Thông tư số 12/2011/TT-BXD ngày 01/9/2011 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

Cập nhật: 27-09-2011 15:34:22

BỘ XÂY DỰNG ---------- Số: 12/2011/TT-BXD	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- Hà Nội, ngày 01 tháng 9 năm 2011

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

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29 tháng 6 năm 2006;
Căn cứ Luật Nhà ở số 56/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung Điều 126 Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 74/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 6 năm 2005 của Chính phủ về phòng, chống rửa tiền (Nghị định số 74/2005/NĐ-CP);
Căn cứ 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;
Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;
Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện các biện pháp phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản như sau:

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
Thông tư này hướng dẫn thực hiện các biện pháp phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản.

Điều 2. Đối tượng áp dụng
Thông tư này áp dụng cho các cá nhân, tổ chức Việt Nam; cá nhân, tổ chức nước ngoài có tham gia vào các hoạt động kinh doanh bất động sản, bao gồm:
1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản;
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 từ ngữ dưới đây được hiểu 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 được 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 để 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 tiền mặt (hoặc bằng ngoại tệ, bằng vàng có giá trị tương đương) 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 thực sự có quyền kiểm soát hoặc sở hữu bất động sản; tổ chức cá nhân tham gia mua bán, chuyển nhượng, góp vốn đầu tư vào các dự án bất động sản; chủ đầu tư 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 để 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 được hưởng lợi, các biện pháp xác minh thông tin về khách hàng và người được hưởng lợi 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 việc 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, chống rửa tiền;
g) Quy định về đào tạo nâng cao nhận thức và nghiệp vụ phòng, chống rửa tiền;
h) Quy định về lưu trữ và bảo mật thông tin.
2. Quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền phải được phổ biến đến từng cá nhân, bộ phận có trách nhiệm phòng, chống rửa tiền trong Tổ chức báo cáo, kể cả đối với những cộng tác viên có liên quan đến giao dịch bất động sản.
3. Tổ chức báo cáo phải gửi Quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền cho 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 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 đặc thù hoạt động của mình, Tổ chức báo cáo quyết định việc bố trí cán bộ (hoặc là cán bộ lãnh đạo của tổ chức) hoặc thành lập bộ phận chuyên trách chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền. Tổ chức báo cáo phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về các thông tin liên quan đến tên, địa chỉ, chức vụ của cán bộ hoặc bộ phận chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền và các thông tin về địa chỉ, điện thoại, số fax của Tổ chức để liên hệ khi cần thiết. Khi có bất cứ thay đổi nào trong những thông tin nêu trên, Tổ chức báo cáo phải thông báo bằng văn bản cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
2. Cán bộ hoặc bộ phận chịu trách nhiệm về phòng, chống rửa tiền của Tổ chức 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, chống rửa tiền của Tổ chức theo yêu cầu của pháp luật và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
d) Xây dựng, triển khai các chương trình, chính sách, chiến lược phòng, chống rửa tiền áp dụng trong Tổ chức;
e) Thường xuyên rà soát, đánh giá và điều chỉnh quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền nhằm đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, các thay đổi và phát triển trong hoạt động kinh doanh của Tổ chức.

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 thiết lập mối quan hệ giao dịch lần đầu với Tổ chức 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 tư này;

c) Khách hàng thực hiện các giao dịch đáng ngờ theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Thông tư này;
d) Khách hàng thực hiện số lượng giao dịch bất động sản từ 2 giao dịch trở lên trong 1 ngày; khách hàng mua, bán từ 2 bất động sản trở lên trong một lần (kể cả khách hàng mua và bán bất động sản);
e) Các trường hợp Tổ chức báo cáo xem xét hồ sơ về bất động sản, hồ sơ về dự án bất động sản, hồ sơ về khách hàng thấy có nghi ngờ về tính trung thực của hồ sơ.
2. Nội dung thông tin nhận biết khách hàng:
Tổ chức báo cáo tự thiết kế mẫu nhận biết khách hàng nhưng phải đảm bảo các thông tin tối thiểu sau đây:
a) Thông tin về khách hàng:
- Đối với khách hàng là cá nhân người Việt Nam: họ, tên; ngày, tháng, năm sinh; số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; chỗ ở hiện tại; nghề nghiệp, chức vụ; điện thoại ; đơn vị công tác, địa chỉ đơn vị công tác;
- Đối với khách hàng là cá nhân nước ngoài (người có quốc tịch nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà vẫn còn quốc tịch Việt Nam): họ, tên; quốc tịch; ngày, tháng, năm sinh; số hộ chiếu; thị thực nhập cảnh, lý do nhập cảnh; địa chỉ tạm trú ở Việt Nam; nơi ở tại nước ngoài trong vòng 6 tháng trước khi nhập cảnh vào Việt Nam và địa chỉ thường trú ở nước ngoài; nghề nghiệp, chức vụ; điện thoại; đơn vị công tác, địa chỉ đơn vị công tác;
Trường hợp tài khoản hoặc bất động sản do nhiều khách hàng đứng tên chủ sở hữu thì phải cung cấp đầy đủ những thông tin nêu trên đối với từng khách hàng.
- Đối với khách hàng là tổ chức: tên đơn vị giao dịch đầy đủ và viết tắt; địa chỉ đặt trụ sở chính; số điện thoại, số fax; số, ngày cấp giấy phép thành lập, giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; cơ quan thành lập; thông tin về lĩnh vực hoạt động kinh doanh, lĩnh vực đầu tư; thông tin tóm tắt về cơ cấu tổ chức và bộ máy lãnh đạo; thông tin về người đại diện pháp luật cho tổ chức (bao gồm các thông tin như đối với 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 tệ hoặc giá trị tính theo ngoại tệ và tỷ giá chuyển đổi (nếu cần);
d) Mục đích và giá trị của tài khoản hoặc giao dịch;
đ) Thông tin về người được hưởng lợi:
- Đối với người được hưởng lợi là cá nhân người Việt Nam: họ, tên; ngày, tháng, năm sinh; số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú; chỗ ở hiện tại; nghề nghiệp, chức vụ; điện thoại; đơn vị công tác, địa chỉ đơn vị công tác;
- Đối với người được hưởng lợi là cá nhân nước ngoài (người có quốc tịch nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà vẫn còn quốc tịch Việt Nam): họ, tên; quốc tịch; ngày, tháng, năm sinh; số hộ chiếu; thị thực nhập cảnh, lý do nhập cảnh; địa chỉ tạm trú ở Việt Nam; nơi ở tại nước ngoài trong vòng 6 tháng trước khi nhập cảnh vào Việt Nam và địa chỉ thường trú ở nước ngoài; nghề nghiệp, chức vụ; điện thoại; đơn vị công tác, địa chỉ đơn vị công tác;
- Đối với người được hưởng lợi là tổ chức: tên đơn vị giao dịch đầy đủ và viết tắt; địa chỉ đặt trụ sở chính; số điện thoại, số fax; số, ngày cấp giấy phép thành lập, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có), giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh; cơ quan thành lập; thông tin về lĩnh vực hoạt động kinh doanh, lĩnh vực đầu tư; thông tin tóm tắt về cơ cấu tổ chức và bộ máy lãnh đạo; thông tin về người đại diện pháp luật cho tổ chức (bao gồm các thông tin như đối với người được hưởng lợi là cá nhân nêu trên).
e) Thông tin về chủ đầu tư các dự án bất động sản, thông tin về dự án bất động sản;
f) Tên và chữ ký của nhân viên Tổ chức báo cáo chịu trách nhiệm duyệt mở tài khoản hoặc xử lý giao dịch với khách hàng.
3. Biện pháp nhận biết khách hàng:
a) Sử dụng các tài liệu, dữ liệu gốc đáng tin cậy để nhận dạng và xác minh nhận dạng khách hàng như:
- Đối với khách hàng là cá nhân: giấy chứng minh nhân dân, thị thực xuất - nhập cảnh gần nhất, hộ chiếu còn thời hạn sử dụng hoặc các giấy tờ tuỳ thân hợp lệ khác có ảnh của khách hàng và có đóng dấu giáp lai lên ảnh do cơ quan có thẩm quyền cấp.
- Đối với khách hàng là tổ chức: giấy phép hoặc quyết định thành lập, quyết định đổi tên gọi, chia tách, sáp nhập, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký thuế, báo cáo tài chính đã được kiểm toán; quyết định bổ nhiệm Tổng giám đốc (Giám đốc), Kế toán trưởng.
b) Tổ chức báo cáo có thể sử dụng bên thứ ba để xác minh nhận dạng khách hàng như sau:
- Thông qua các cá nhân, tổ chức (bao gồm cả các Tổ chức báo cáo khác) đã hoặc đang có quan hệ với khách hàng và đối chiếu thông tin có được với thông tin do khách hàng cung cấp.
- Thông qua cơ quan quản lý hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác (như văn phòng đăng ký nhà đất, cơ quan thuế tại địa phương, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai....).
- Tổ chức báo cáo có thể thuê, hợp tác với các tổ chức khác để xác minh nhận dạng khách hàng.

c) Trường hợp có nhiều khách hàng có liên quan thì Tổ chức báo cáo phải áp dụng biện pháp xác minh nhận dạng đối với từng khách hàng;
d) Tổ chức báo cáo tự bổ sung các biện pháp nhận biết khách hàng khác căn cứ vào tính chất hoạt động, kinh doanh của Tổ chức báo cáo và căn cứ vào mức độ rủi ro rửa tiền gắn với từng loại khách hàng. Tuy nhiên, trách nhiệm cuối cùng về nhận biết, cập nhật 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 cảnh báo của Bộ Công an và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Thông tư này.
2. Tổ chức báo cáo cần kiểm tra kỹ hồ sơ, tài liệu liên quan đến giao dịch bất động sản có dấu hiệu đáng ngờ và có giá trị lớn (nguồn gốc tạo lập bất động sản, số lần thay đổi chủ sở hữu, tình trạng hồ sơ pháp lý ...).
3. Tổ chức báo cáo phải thường xuyên cập nhật thông tin về khách hàng đã được 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 bằng 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 định kỳ hàng tháng phải lập và lưu trữ (ở dạng văn bản và tệp tin điện tử) 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 tư này). Tổ chức báo cáo phải gửi báo cáo giao dịch có giá trị lớn cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu bằng văn bản của 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 động sản như sau:
a) Không thể xác định được khách hàng theo thông tin khách hàng cung cấp hoặc một giao dịch liên quan đến một bên không xác định được 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 đột biến trong doanh số giao dịch trên tài khoản của khách hàng;
c) Giao dịch được tiến hành bởi một khách hàng có liên quan đến các hoạt động bất hợp pháp đã đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng mà tổ chức báo cáo biết hoặc có trong danh sách cảnh báo do Bộ Công an và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp;
d) Hồ sơ giao dịch hoặc hồ sơ về bất động sản có dấu hiệu giả mạo (ví dụ: con dấu giả, chữ ký giả, giấy chứng minh nhân dân giả, hộ chiếu giả, địa chỉ bất động sản không đúng thực tế...);
e) Các giao dịch bất động sản là giao dịch ủy quyền nhưng không có cơ sở pháp lý;
f) Địa chỉ của các bên tham gia giao dịch không chính xác (ví dụ như: ghi địa chỉ tại quận B, tỉnh A nhưng trên thực tế tỉnh A không có quận B...) và có thay đổi địa chỉ so với những lần giao dịch trước. 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 cả bất động sản, phí giao dịch phải trả;
h) Khách hàng giao dịch không có ủy quyền nhưng không cung cấp được các thông tin liên quan tới bất động sản, không muốn cung cấp bổ sung thông tin về nhân thân;
i) Giá cả thỏa thuận giữa các bên giao dịch không phù hợp giá cả thị trường.
Tổ chức báo cáo có thể tự bổ sung thêm các dấu hiệu đáng ngờ khác trong giao dịch bất động sản.
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, 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. Trong trường hợp cần thiết Tổ chức báo cáo có thể báo cáo cho Cơ quan trên bằng các phương tiện fax hoặc điện thoại nhưng 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, 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 trong vòng 48 giờ đối với giao

dịch đáng ngờ kể từ thời điểm phát hiện dấu hiệu đáng ngờ.
Trường hợp phát hiện giao dịch có liên quan tới hoạt động tội phạm, Tổ chức báo cáo phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm 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 được thực hiện đúng thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật và không gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cũng như triển khai thực hiện dự án bất động sản.
2. Biện pháp tạm thời: không thực hiện giao dịch.
3. Tổ chức báo cáo có quyền áp dụng biện pháp tạm thời là không thực hiện giao dịch bất động sản và báo cáo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp sau:
a) Các giao dịch có liên quan đến tổ chức (kể cả các tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản), cá nhân thuộc danh sách cảnh báo liên quan đến hoạt động tội phạm do Bộ Công an cung cấp nhằm phòng ngừa và đấu tranh phòng chống rửa tiền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị định số 74/2005/NĐ-CP;
b) Khi có lý do để tin rằng giao dịch được yêu cầu thực hiện có liên quan tới hoạt động phạm tội;
c) Các giao dịch có liên quan đến hoạt động 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 đối với những thiệt hại phát sinh từ việc không thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật.
5. Các biện pháp tạm thời khác được thực 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 nhận biết khách hàng và thông tin, tài liệu liên quan đến các giao dịch phải báo cáo theo quy định tại Nghị định số 74/2005/NĐ-CP và Thông tư này ít nhất là 5 năm kể từ ngày đóng tài khoản hoặc từ ngày kết thúc giao dịch;
2. Tổ chức báo cáo không được thông báo cho khách hàng và các bên có liên quan biết về việc đã thực 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 được báo cáo theo Thông tư này là tài liệu thuộc mức độ "Mật", Tổ chức báo cáo chỉ được 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 chế độ quản lý tài liệu mật;
4. Các cá nhân, tổ chức thực 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 định số 74/2005/NĐ-CP và Thông tư này không bị coi là vi phạm các quy định của pháp luật về bảo đảm bí 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 thực 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 động sản. Đồng thời có chính sách ưu tiên đào tạo, bồi dưỡng bổ sung kiến thức đối với 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 đặc điểm về tổ chức và hoạt động của mình; chủ động phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các đơn vị liên quan tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phòng chống rửa tiền cho cán bộ, nhân viên về chuyên môn, nghiệp vụ phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản.
3. Trong vòng 6 tháng kể từ khi tuyển nhân viên thực hiện các nhiệm vụ có liên quan đến các giao dịch bất động sản, Tổ chức báo cáo phải đào tạo, bồi dưỡng cho nhân viên mới về kiến thức cơ bản phục vụ công tác phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản.
4. Các cơ sở đào tạo về môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản bổ sung chuyên đề về "phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản" vào phần kiến thức cơ sở của chương trình đào tạo, thời lượng của chuyên đề này là 4 tiết học với các nội dung chính như sau:
a) Các quy định của pháp luật và quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền; trách nhiệm thực hiện các quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản;
b) Các phương thức, thủ đoạn rửa tiền thường gặp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xu hướng rửa tiền trong thời gian tới;
c) Các biện pháp phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản;
d) Các giao dịch đáng ngờ và cách nhận biết giao dịch đáng ngờ trong lĩnh vực bất động sản;
e) Hướng dẫn phương pháp cập nhật thông tin, lập báo cáo và các biện pháp xử lý đối với các giao dịch đáng ngờ.
Các cơ sở đào tạo phải gửi nội dung của chuyên đề "phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản" và danh sách

giảng viên về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng để kiểm tra, nếu đạt yêu cầu Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản có văn bản trả lời thì cơ sở đào tạo mới được sử dụng làm tài liệu giảng dạy.
5. Người đã được cấp giấy chứng nhận về môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản trước ngày Thông tư này có hiệu lực không phải học lại chuyên đề "phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản" tại các cơ sở đã đào tạo trước đó. Tổ chức báo cáo phải phối hợp với các cơ sở đào tạo hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tổ chức đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về phòng, chống rửa tiền cho những cán bộ, nhân viên đã có chứng chỉ môi giới bất động sản, định giá bất động sản và giấy chứng nhận về quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản, nhưng chưa được học chuyên đề "phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản" tại đơn vị mình trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

Điều 13. Kiểm soát và báo cáo công tác phòng, chống rửa tiền
1.Tổ chức báo cáo phải thường xuyên thực hiện kiểm soát nội bộ, đảm bảo tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ về phòng, chống rửa tiền trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh bất động sản. Mọi vi phạm được phát hiện phải kịp thời báo cáo cho người phụ trách phòng, chống rửa tiền để xử lý.
2. Mọi vi phạm được phát hiện trong quá trình kiểm soát phải được báo cáo cho người phụ trách phòng, chống rửa tiền và người đứng đầu Tổ chức báo cáo để xử lý.
3. Hàng năm, Tổ chức báo cáo phải tiến hành kiểm soát nội bộ công tác phòng, chống rửa tiền, đánh giá việc tuân thủ quy chế nội bộ đã được thiết lập và đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả, hiệu lực của công tác phòng, chống rửa tiền.
4. Trước ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổ chức báo cáo lập báo cáo tổng hợp về hoạt động phòng, chống rửa tiền đã thực hiện trong năm (theo mẫu tại phụ lục 3 Thông tư này) gửi Sở Xây dựng địa phương và gửi về Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng để tổng hợp.

Điều 14. Trách nhiệm của Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương
1.Tổ chức hướng dẫn, kiểm tra các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ bất động sản và các Tổ chức báo cáo thực hiện nghiêm túc nội dung của Thông tư này;
2. Sở Xây dựng các địa phương có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Điều 18 của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP và phối hợp với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình xử lý các báo cáo giao dịch đáng ngờ;
3. Đôn đốc, kiểm tra các cơ sở đào tạo về môi giới, định giá, quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản thực hiện tốt việc bổ sung chương trình đào tạo về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản;
4. Trước ngày 31 tháng12 hàng năm, Sở Xây dựng có trách nhiệm lập báo cáo tổng hợp về hoạt động phòng, chống rửa tiền đã thực hiện trong năm tại địa phương (theo mẫu tại phụ lục 4 Thông tư này) gửi Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng để tổng hợp báo cáo Chính phủ.

Điều 15. Hợp tác quốc tế về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản
Các Tổ chức báo cáo có trách nhiệm hợp tác quốc tế về phòng, chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản khi có yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 16. Xử lý vi phạm
Các tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phòng, chống rửa tiền đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, vi phạm quy định tại Nghị định số 74/2005/NĐ-CP và Thông tư này mà chưa đến mức xử lý hình sự thì xử lý hành chính theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 24 của Nghị định số 74/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 6 năm 2005 của Chính phủ về phòng, chống rửa tiền và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Chương IV
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Hiệu lực thi hành
Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 45 ngày kể từ ngày ký.
Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị phản ánh về Bộ Xây dựng để giải quyết.

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.
Cục 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./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

(đã ký)

Nguyễn Trần Nam

- **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 BCĐ 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);
  - Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
  - Website Bộ Xây dựng;
  - Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
  - Lưu, QLN.