

## Chương trình Huấn-luyện Thương-vụ Bất-động Sản

Lúc giá nhà thấp với phân lời cao, nhà không đủ bán. Hiện nay, giá nhà cao nhưng phân lời thấp, nhà vẫn không đủ bán. Chứng tỏ, việc mua bán nhà luôn luôn tiếp diễn. Dù đang là chủ nhà hay muốn là chủ nhà, điều cần thiết là hiểu biết việc mua bán nhà. Đối với người chưa có ý mua nhà nhưng hiểu biết về dịch vụ thương mại bất động sản, đó là nguồn lợi lâu dài. Để tạo hiểu biết trong phạm vi thương mại bất động sản, một người cần huấn luyện về cách thức hoạt động, cách chia phần lượng thù lao, thông hiểu các hiện luật về thủ tục hành chánh đối của từng loại chuyển vụ, các qui chế liên quan đến bốn phận, trách nhiệm và quyền lợi của nhiều giới liên hệ khác trong thời gian chuyển vụ. Hiện nay, chúng tôi liên tục khai giảng các chương trình huấn luyện thương vụ bất động sản. Điều kiện chính của chúng tôi, là một người phải thực ý muốn hoạt động chuyên ngành về địa ốc và phải nhất chí hoàn tất thủ tục môn bài địa ốc.

**Điều kiện Hoàn tất Môn bài Cán sự Địa ốc** (Real Estate Salesperson License): Gồm có: 1) Học viên phải hơn 18 tuổi, và 2) Học viên không thể liên hệ về tù tội trong quá khứ.

Hiện luật đòi hỏi, trước khi dự thi môn bài cán sự địa ốc, một người phải hoàn tất lớp Bất-động sản Cơ bản, Bất-động sản Thực dụng và Cho-vay & Đại lý Cho-vay Nợ Bất-động sản. Chương trình huấn luyện môn bài cán sự địa ốc gồm bốn giai đoạn:

**Giai đoạn 1:** Hoàn tất khóa học “**Bất-động sản Cơ bản**”. Học viên đòi hỏi phải hiện diện tại lớp liên tục bốn tuần, mỗi tuần một lần, nhằm ngày Chủ nhật từ 10:00 giờ tới 12:00 giờ trưa. Đối với những học viên, vì bất cứ lý do gì, không thể hiện diện trong thời gian đã ấn định, học viên phải học bù vào những ngày khác để hoàn tất tổng số giờ tại lớp đã đòi hỏi bởi Ủy bộ Bất Động Sản của California.

**Giai-đoạn 2:** Hoàn tất hai khóa học “**Bất-động sản Thực dụng**” và “**Cho-vay & Đại-lý Cho-vay Nợ Bất-động sản**”. Ngày và giờ học được ấn định tùy theo lịch trình của học viên.

**Giai đoạn 3:** Hoàn tất chương trình “**Luyện Thi**”: Học viên có thể học luyện thi tại lớp cho đến ngày thi môn bài cán sự tại một nơi đã ấn định bởi Ủy Bộ Bất Động Sản của California. Lớp luyện thi luôn luôn vào ngày Chủ nhật từ 1:00 giờ tới 4:00 giờ chiều hay học viên có thể tự học luyện thi trên các đề thi mẫu. Chương trình luyện thi cán sự địa ốc tiếp tục cho đến khi học viên đã nhận thông báo từ Ủy bộ là ‘đã đậu’.

**Giai đoạn 4:** Hoàn tất chương trình “**Tu Nghiệp**”. Sau khi được thông báo ‘đậu’, học viên đòi hỏi phải hoàn tất chương trình tu nghiệp. Chương trình tu nghiệp liên tục khai giảng nhằm ngày thứ Ba từ 6:00 tới 9:00 tối. Nội dung chương trình học bao gồm:

- a. Hướng dẫn phương thức tìm người bán và thủ tục hành chánh đại diện người bán;
- b. Hướng dẫn phương thức hoạt động với người mua và thủ tục hành chánh đại diện người mua;
- c. Hướng dẫn thủ tục hoàn tất hồ sơ nợ đối với các chương trình tài trợ hay tái tài trợ từ chính phủ và tư nhân hay phối hợp của cả hai, cách tìm các ngân hàng chuyên cho vay nợ nhà, cách tính phân lời người mượn nợ phải trả, thủ tục nộp hồ sơ nợ, hiểu biết về hệ thống giấy tờ đòi hỏi bởi ngân hàng, cách định lệ phí và chi phí phải trả bởi người mượn nợ, cách hoạt động của các công-ty phối kiểm, bảo hiểm chủ quyền, công ty định giá và các công ty hay các vấn đề liên hệ.

**Điều kiện Hoàn tất Môn bài Chính sự Địa ốc** (Real Estate Broker License): Gồm có: 1) Học viên đã hoàn tất hai năm hoạt động chuyên môn trong phạm vi môn bài cán sự và đã có giấy kiểm-chứng bởi công ty địa ốc đã hoạt động hay học viên đã hoàn tất chương trình cử nhân hay cao hơn thuộc bất cứ ngành chuyên môn nào, và 2) Học viên đã hoàn tất 5 lớp huấn luyện chuyên môn và 3 lớp huấn luyện bổ túc theo sau:

**5-Lớp Huấn luyện Chuyên môn:** Hiện luật đòi hỏi học viên phải hoàn tất các lớp theo sau:

- Bất Động Sản Thực Dụng (Real Estate Practice);
- Lý Luận Bất Động Sản (Legal Aspects of Real Estate);
- Tài Vụ Bất Động Sản (Real Estate Finance);
- Định Giá Bất Động Sản (Real Estate Appraisal) và
- Kinh Tế Bất Động Sản (Real Estate Economics).

**3-Lớp Huấn luyện Bổ túc:** Học viên có thể chọn 3 lớp từ các lớp theo sau:

- Bất Động Sản Cơ Bản (Real Estate Principles);
- Luật Mậu Dịch (Business Law);
- Quản Trị Bất Động Sản (Property Management);
- Hành Chánh Bất Động Sản (Real Estate Administration);
- Phối Kiểm (Escrow) và
- Cho-vay & Đại lý cho-vay Nợ Bất Động Sản (Mortgage Loan Brokering & Lending).

Mỗi lớp huấn luyện chuyên môn và bổ túc được giới hạn trong phạm vi bốn tuần lễ để hoàn tất, nhưng lúc ghi danh học mỗi lớp có giá trị trong thời hạn một năm để hoàn tất. Sau khi đã hoàn tất tám lớp cho chương trình của chính sự địa ốc, học viên bắt đầu chương trình luyện thi môn bài chính sự, cùng lúc, học viên có thể ghi danh xin thi lấy môn bài chính sự tại Ủy bộ Bất Động Sản của California. Chương trình luyện thi chính sự địa ốc tiếp tục cho đến khi học viên đã nhận thông báo từ Ủy bộ là 'đã đậu'.

**Điều kiện Hoàn tất các lớp Tái Môn Bài** (Renewal License): Đối với các cán sự hay chính sự địa ốc đang có môn bài địa ốc nhưng sẽ hết hạn trong phạm vi 60 ngày, hiện luật ấn định bởi Ủy bộ Bất Động Sản của California đòi hỏi một cán sự hay chính sự phải hoàn tất chương trình tái huấn luyện. Chương trình tái huấn luyện được chia thành hai cấp:

**Cấp 1:** Nếu môn bài hết hạn lần đầu tiên, học viên phải hoàn tất 15 giờ tái huấn luyện bao gồm các lớp theo sau: 3-giờ cho lớp huấn luyện về **Nhân cách** (Ethics); 3-giờ cho lớp huấn luyện về **Tổ hợp** (Agency); 3-giờ cho lớp **Gia cư Bình quyền** (Fair Housing); 3-giờ cho lớp **Cách Quản lý Trường mục Tín Thừa** (Trust Fund Handling) và 3-giờ cho **Cách Quản lý Mức Liều** (Risk Management).

**Cấp 2:** Nếu môn bài hết hạn lần thứ hai và các lần kế đến, học viên phải hoàn tất 15 giờ tái huấn luyện kể trên cộng thêm 45 giờ cho lớp huấn luyện chuyên ngành đã ấn định bởi Ủy bộ. Tổng số giờ của lớp tái huấn luyện đối với các loại môn bài địa ốc hết hạn lần thứ hai và các lần kế đến là 60 giờ, đây là số giờ học đã ấn định bởi Ủy bộ Bất Động Sản của California, trước khi Ủy bộ ấn hành môn bài có giá trị hành nghề.

Nếu quý vị có thêm thắc mắc hay có những yêu cầu về các chương trình học kể trên, xin liên lạc Ngọc Nguyễn số (619) 280-8085 hay điện thư (619) 280-6249 hay tuyến thư [ngocdsc@sbcglobal.net](mailto:ngocdsc@sbcglobal.net)

Cám ơn quý vị đã viếng thăm tuyến giới [www.esd-realestate.com](http://www.esd-realestate.com)