Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Texas Real Estate Sales Agent License Exam

Texas

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
142	17	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 142 knowledge points • 17 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)	1
02	Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs	8
03	Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)	12
04	Subch. K: Residential rental locator certificate	21
05	Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)	24
06	Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account	31
07	Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)	37
08	Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions	44
09	Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline	50
10	Supplement: Texas statutory disclosures	55
11	Supplement: landlord-tenant law	58
12	Supplement: Texas property law	61
13	Supplement: property tax	65
14	Supplement: foreclosure and redemption	67
15	Supplement: condominium and HOA law	69
16	Supplement: TREC commission rules	71
17	Supplement: fair housing	73

CHAPTER 1

Subch. A–D: Definitions, real estate brokerage, applicability, TREC membership, powers and duties, fees, contract forms (1101.001–1101.161)

1.1 Định Nghĩa Người Môi Giới

Người môi giới (broker) là một người, để đổi lấy hoặc có kỳ vọng nhận được hoa hồng hoặc cân nhắc có giá trị khác, thực hiện cho người khác các hoạt động liên quan đến bất động sản. Các hoạt động này bao gồm bán, trao đổi, mua hoặc cho thuê bất động sản; đề nghị làm như vậy; thương lượng danh sách/bán/cho thuê; niêm yết bất động sản; đấu giá bất động sản; giao dịch quyền chọn; hỗ trợ xác định vị trí/có được bất động sản; tìm kiếm khách hàng tiềm năng hoặc tài sản; kiểm soát việc tiếp nhận/ký gửi tiền thuê từ một đơn vị nhà ở một gia đình; cung cấp phân tích giá bằng văn bản (BPO) không được gọi là định giá; hoặc tư vấn cho chủ sở hữu về bán lỗ. Người môi giới cũng bao gồm một người được chủ sở hữu thuê để bán bất động sản hoặc người tính phí trước để thúc đẩy việc bán bằng cách niêm yết hoặc cung cấp thông tin.

- ✓ Địa vị của người môi giới yêu cầu hành động cho một người KHÁC để nhận bồi thường hoặc kỳ vọng nhận bồi thường.
- ✓ Phân tích giá bằng văn bản (BPO) chỉ là hoạt động của người môi giới nếu nó không được gọi là định giá, được thực hiện trong quá trình kinh doanh thông thường và liên quan đến quản lý/mua lại/xử lý/gắn kèm.
- ✓ Tư vấn cho chủ sở hữu về bán lỗ là hoạt động của môi giới.
- ✓ Kiểm soát việc tiếp nhận hoặc ký gửi tiền thuê từ một đơn vị nhà ở một gia đình là hoạt động của môi giới.

1.2 Định Nghĩa Đại Lý Bán Hàng và Chủ Giấy Phép

Một 'sales agent' là một người được tài trợ bởi một broker có giấy phép nhằm mục đích thực hiện một hành động được mô tả trong định nghĩa broker (Subdivision 1). Một 'license holder' (chủ giấy phép) có nghĩa là một broker hoặc sales agent được cấp giấy phép theo Chapter 1101. Một sales agent không thể hoạt động độc lập — họ phải được tài trợ bởi một broker.

- ✓ Một sales agent phải được tài trợ bởi một broker có giấy phép
- ✓ Chủ giấy phép có nghĩa là một broker HOẶC một sales agent được cấp giấy phép theo chapter
- ✓ Một sales agent thực hiện các hành động tương tự như một broker nhưng chỉ được thực hiện dưới sự tài trợ của broker

1.3 Các ngoại lệ về tính áp dụng từ Chương 1101

TRELA không áp dụng cho một số người/giao dịch nhất định: một luật sư được cấp phép tại Texas; một người đại diện theo ủy quyền tiến hành không quá ba giao dịch bất động sản mỗi năm; một công chức công trong các nhiệm vụ chính thức; một người đấu giá được cấp phép tiến hành đấu giá (nếu không thực hiện các hành động của nhà môi giới khác); một người hành động theo lệnh toà án, di chúc hoặc hợp đồng tín thác bằng văn bản; một nhân viên của chủ sở hữu bán các công trình mà chủ sở hữu xây dựng trong kinh doanh của chủ sở hữu; một quản lý căn hộ tại chỗ; một chủ sở hữu hoặc nhân viên của chủ sở hữu cho thuê bất động sản của chủ sở hữu; và các giao dịch nhất định liên quan đến khoáng sản/khai thác/gỗ/nguồn năng lượng, lô đất nghĩa trang, cho thuê hoặc quản lý khách sạn/motel, hoặc bán hàng bị mất quyền thế chấp. Bán, cho thuê hoặc chuyển nhượng của các đối tác chung/người quản lý/thành viên quản lý và nhân viên của họ thuộc các công ty hợp tác hạn chế hoặc LLC cũng được miễn trừ.

- ✓ Một luật sư được cấp phép tại Texas được miễn trừ khỏi TRELA
- ✓ Một người đại diện theo ủy quyền có thể tiến hành không quá ba giao dịch bất động sản mỗi năm trong khi được miễn trừ
- ✓ Một chủ sở hữu hoặc nhân viên của chủ sở hữu cho thuê/bán tài sản riêng của chủ sở hữu được miễn trừ
- ✓ Các quản lý căn hộ tại chỗ và các giao dịch khoáng sản/gỗ/năng lượng, lô đất nghĩa trang và cho thuê khách sạn/motel được miễn trừ

1.4 Các Quy Tắc Liên Quan Đến Các Mẫu Hợp Đồng

TREC có thể áp dụng các quy tắc yêu cầu những người có giấy phép phải sử dụng các mẫu hợp đồng do Ủy ban Luật sư-Môi giới Bất động sản Texas chuẩn bị và được ủy ban chấp nhận. Tuy nhiên, TREC KHÔNG thể cấm những người có giấy phép sử dụng mẫu hợp đồng do chủ sở hữu tài sản chuẩn bị, hoặc do luật sư chuẩn bị và chủ sở hữu tài sản yêu cầu. Mẫu hợp đồng niêm yết được ủy ban chấp nhận phải bao gồm một điều khoản thông báo cho các bên rằng hoa hồng bất động sản có thể thương lượng được, và một điều khoản giải thích sự sẵn có của thông tin về các nguy hiểm tự nhiên ven biển Texas nơi phù hợp.

- ✓ Những người có giấy phép có thể được yêu cầu sử dụng các mẫu được TREC chấp nhận do Ủy ban Luật sư-Môi giới chuẩn bị
- ✓ TREC không thể cấm sử dụng các mẫu do chủ sở hữu chuẩn bị, hoặc do luật sư chuẩn bị và chủ sở hữu yêu cầu
- ✓ Các mẫu niêm yết phải nêu rõ rằng hoa hồng bất động sản có thể thương lượng được

1.5 Tiêu đề Ngắn và TRELA

Chương 1101 của Texas Occupations Code được gọi chính thức là The Real Estate License Act (TRELA). Nó quản lý các nhà môi giới bất động sản và tác nhân bán hàng ở Texas và được quản trị bởi Ủy ban Bất động sản Texas (TREC).

- ✓ Chương 1101 có thể được trích dẫn là The Real Estate License Act
- ✓ TRELA quản lý các nhà môi giới và tác nhân bán hàng ở Texas

1.6 Các Định Nghĩa Pháp Định Chính

Thuật ngữ 'Commission' có nghĩa là Ủy ban Bất động sản Texas (TREC). Thuật ngữ 'Real estate' có nghĩa là bất kỳ quyền lợi nào trong tài sản bất động sản, bao gồm quyền thuê, nằm ở trong hoặc ngoài Texas, nhưng KHÔNG bao gồm quyền lợi được trao làm đảm bảo cho một nghĩa vụ (ví dụ: quyền thế chấp). Thuật ngữ 'Residential rental locator' có nghĩa là một người đề nghị lấy tiền để tìm kiếm một đơn vị căn hộ để cho thuê cho một khách hàng tiềm năng (không bao gồm chủ sở hữu tìm kiếm đơn vị trong khu phức hợp của chính chủ đó). 'Business entity' có nghĩa là một thực thể trong nước hoặc nước ngoài được phép kinh doanh tại Texas.

- ✓ 'Real estate' bao gồm quyền thuê nhưng không bao gồm quyền lợi bảo đảm được trao cho một nghĩa vụ
- ✓ Một residential rental locator phải được cấp phép nhưng chủ sở hữu tìm kiếm đơn vị trong khu phức hợp của chính chủ đó được loại trừ
- ✓ 'Commission' luôn đề cập đến Ủy ban Bất động sản Texas (TREC)

1.7 Kinh doanh Bất động sản: Định nghĩa và Ngoại lệ

Một người tham gia vào kinh doanh bất động sản nếu, với kỳ vọng nhận được đền bù có giá trị, họ trực tiếp hoặc gián tiếp thực hiện hoặc đề nghị thực hiện cho người khác bất kỳ hành động nào trong định nghĩa broker, như một phần hoặc toàn bộ giao dịch. Một người KHÔNG tham gia vào kinh doanh bất động sản (bất kể có giấy phép hay không) chỉ dựa trên: (1) xây dựng, cải tạo hoặc sửa chữa tòa nhà; (2) tài trợ/quảng bá/quản lý hoặc tham gia với tư cách là chủ sở hữu, đối tác hoặc trưởng bộ phận tài chính trong đầu tư bất động sản; hoặc (3) tham gia vào nghĩa vụ thanh toán cho người khác được đảm bảo bằng quyền lợi trong tài sản bất động sản.

- ✓ Kinh doanh bất động sản yêu cầu hành động cho người khác với kỳ vọng nhận được đền bù có giá trị
- ✓ Xây dựng, cải tạo và sửa chữa không phải là kinh doanh bất động sản
- ✓ Tham gia với tư cách là chủ sở hữu hoặc đối tác trong đầu tư bất động sản không phải là kinh doanh bất động sản

1.8 Lợi Ích Công Bằng Trong Bất Động Sản

Một người có thể có được quyền tùy chọn hoặc lợi ích trong hợp đồng mua bất động sản và sau đó bán/chuyển nhượng nó (hoặc đề nghị) MÀ KHÔNG CẦN CÓ GIẤY PHÉP NẾU người đó: (1) không sử dụng quyền tùy chọn/hợp đồng để tham gia vào dịch vụ môi giới bất động sản; VÀ (2) công khai bằng văn bản bản chất của lợi ích công bằng cho bất kỳ người bán hoặc người mua tiềm năng nào. Không công khai bản chất của lợi ích công bằng đó cấu thành việc tham gia vào dịch vụ môi giới bất động sản (cần có giấy phép).

- ✓ Bán/chuyển nhượng quyền tùy chọn hoặc lợi ích hợp đồng công bằng mà không có công khai bằng văn bản bản chất của lợi ích đó LÀ dịch vụ môi giới cần có giấy phép
- ✓ Yêu cầu công khai bằng văn bản lợi ích công bằng cho người bán và người mua tiềm năng để duy trì miễn trừ
- ✓ Người đó không được sử dụng quyền tùy chọn hoặc hợp đồng để tham gia vào dịch vụ môi giới

1.9 Quyền Hạn và Nhiệm Vụ Chung của TREC

TREC phải quản lý Chương 1101 và 1102, áp dụng các quy tắc và tiêu chuẩn cho quảng cáo hợp pháp của các nhà cung cấp dịch vụ cho thuê nhà ở, duy trì một sổ đăng ký các chủ chứng chỉ, và thiết kế/áp dụng một con dấu. TREC có thể áp dụng và thực thi các quy tắc cần thiết để quản lý các chương và thiết lập các tiêu chuẩn về hành vi và đạo đức cho các chủ giấy phép nhằm thực hiện mục đích của các chương và đảm bảo tuân thủ. Các quy tắc chi tiết của TREC được tìm thấy trong 22 Texas Administrative Code (TAC) Chương 535.

- ✓ TREC áp dụng và thực thi các quy tắc cần thiết để quản lý TRELA (Chương 1101) và Chương 1102
- ✓ TREC thiết lập các tiêu chuẩn về hành vi và đạo đức cho các chủ giấy phép
- ✓ Các quy tắc hành chính của TREC xuất hiện trong 22 TAC Chương 535

1.10 Các Quy Tắc Hạn Chế Quảng Cáo hoặc Đấu Thầu Cạnh Tranh

TREC không được phép thông qua các quy tắc hạn chế quảng cáo hoặc đấu thầu cạnh tranh ngoại trừ để cấm các hoạt động sai, gây hiểu lầm hoặc lừa dối. Ngay cả khi cấm các hoạt động gây hiểu lầm, TREC không được phép thông qua quy tắc hạn chế bất kỳ phương tiện quảng cáo nào, hạn chế sự xuất hiện hoặc sử dụng giọng nói cá nhân, liên quan đến kích thước/thời lượng quảng cáo, hạn chế quảng cáo dưới tên giả định hoặc tên thương mại đã đăng ký, hoặc yêu cầu các thuật ngữ như 'broker'/'agent,' tham chiếu TREC hoặc số giấy phép trong quảng cáo. Lưu ý rằng các quy tắc TREC (22 TAC 535.155) yêu cầu các công bố quảng cáo nhất định phù hợp với những hạn chế này.

- ✓ TREC chỉ có thể hạn chế quảng cáo để cấm các hoạt động sai, gây hiểu lầm hoặc lừa dối
- ✓ TREC không thể hạn chế phương tiện quảng cáo, kích thước/thời lượng quảng cáo hoặc sử dụng tên thương mại đã đăng ký
- ✓ Các quy tắc quảng cáo vẫn phải được xem xét theo các quy định của TREC 22 TAC Chapter 535

1.11 Đại lý Sở hữu Địa Dãi hoặc Quyền Đi Qua

Một 'đại lý sở hữu địa dãi hoặc quyền đi qua' là một người bán, mua, cho thuê hoặc chuyển giao sở hữu địa dãi hoặc quyền đi qua cho người khác, để lấy hoặc với kỳ vọng được lấy tiền bù đắp, để sử dụng liên quan đến dịch vụ viễn thông, tiện ích, đường sắt hoặc đường ống. Những đại lý này đăng ký với TREC thay vì nắm giữ giấy phép tiêu chuẩn.

- ✓ Các đại lý sở hữu địa dãi/quyền đi qua xử lý các sở hữu địa dãi liên quan đến viễn thông, tiện ích, đường sắt hoặc đường ống
- ✓ Họ đăng ký với TREC và trả phí đăng ký

1.12 Thành viên Ủy ban TREC

Ủy ban Bất động sản Texas gồm chín thành viên do thống đốc bổ nhiệm với sự tư vấn và sự đồng ý của thượng viện: sáu thành viên đã được cấp phép làm môi giới bất động sản như công việc chính trong năm năm trước khi bổ nhiệm, và ba thành viên công chúng. Mỗi thành viên phải là cử tri đủ điều kiện. Các thành viên phục vụ những nhiệm kỳ sáu năm xen kẽ, với ba thành viên có nhiệm kỳ hết hạn vào ngày 31 tháng 1 của mỗi năm lẻ. Thống đốc lấp đầy các chức danh trống cho các nhiệm kỳ chưa kết thúc và chỉ định một thành viên môi giới được cấp phép làm giám đốc.

- ✓ TREC có chín thành viên: sáu môi giới được cấp phép và ba thành viên công chúng
- ✓ Các thành viên phục vụ những nhiệm kỳ sáu năm xen kẽ
- ✓ Sáu thành viên môi giới phải đã được cấp phép làm môi giới bất động sản như công việc chính trong năm năm trước khi bổ nhiệm

1.13 Các Khoản Phí TREC và Tài Khoản Tin Tưởng Khôi Phục

TREC ban hành các quy tắc để tính các khoản phí hợp lý và cần thiết để chi trả cho việc quản lý chương và tài khoản tin tưởng khôi phục bất động sản, bao gồm các khoản phí cho: giấy phép broker và sales agent ban đầu/gia hạn, đăng ký địa dễ/quyền đi lại, kỳ thi giấy phép, thay đổi (địa điểm kinh doanh, tên, trạng thái hoạt động, broker tài trợ), thay thế giấy phép bị mất, phê duyệt/vận hành chương trình giáo dục, đánh giá bảng điểm, lịch sử giấy phép/đăng ký, xác định mức độ phù hợp, kiểm tra lịch sử hình sự, và đăng ký thực thể kinh doanh. TREC cũng đặt các khoản phí cho nhà cung cấp giáo dục liên tục và phê duyệt khóa học.

- ✓ Các khoản phí TREC phải hợp lý và cần thiết để chi trả cho các chi phí quản lý và tài khoản tin tưởng khôi phục
- ✓ Các khoản phí được tính cho các đơn xin cấp ban đầu, gia hạn, kỳ thi, và thay đổi trạng thái giấy phép
- ✓ Có thể tính một khoản phí cho việc nộp đơn xin xác định mức độ phù hợp và cho các kiểm tra lịch sử hình sự

1.14 Phí Bổ Sung cho Trung Tâm Nghiên Cứu Bất Động Sản Texas

Mỗi lần cấp/gia hạn giấy phép đều kèm theo phí bổ sung để tài trợ cho Trung Tâm Nghiên Cứu Bất Động Sản Texas tại Đại học Texas A&M: $70 mỗi năm cho giấy phép môi giới bất động sản, $20 mỗi năm cho giấy phép đại lý bán hàng, và $20 mỗi năm cho giấy chứng nhận đăng ký. TREC chuyển các khoản phí này cho Texas A&M ít nhất theo quý để Trung Tâm sử dụng.

- ✓ Giấy phép môi giới bất động sản có phí Trung Tâm Nghiên Cứu bổ sung $70 mỗi năm
- ✓ Giấy phép đại lý bán hàng có phí Trung Tâm Nghiên Cứu bổ sung $20 mỗi năm
- ✓ Phí Trung Tâm Nghiên Cứu tài trợ cho Trung Tâm Nghiên Cứu Bất Động Sản Texas tại Đại học Texas A&M

1.15 Quyền Triệu Tập của TREC

TREC có thể yêu cầu và, nếu cần thiết, buộc phải có mặt của những người làm chứng để xét hỏi dưới lời tuyên thệ và cung cấp các hồ sơ, tài liệu và bằng chứng khác có liên quan đến việc điều tra một vi phạm được cho là đã xảy ra theo chương này. Một lệnh triệu tập có thể được phát hành trên toàn tiểu bang. Nếu một người không tuân thủ, TREC, thực hiện thông qua cơ quan công tố, có thể khởi kiện tại tòa án huyện ở Quận Travis hoặc quận nơi tiến hành xét xử. Tòa án ra lệnh tuân thủ nếu có lý do chính đáng.

- ✓ TREC có thể triệu tập những người làm chứng và các hồ sơ có liên quan đến các vi phạm được cho là đã xảy ra
- ✓ Các lệnh triệu tập có thể được thi hành thông qua cơ quan công tố tại tòa án huyện ở Quận Travis hoặc quận nơi tiến hành xét xử

CHAPTER 2

Subch. E–G: Complaints, Broker-Lawyer Committee, approval of educational programs

2.1 Yêu Cầu và Giới Hạn Điều Tra Khiếu Nại

TREC hoặc nhân viên của nó có thể nộp khiếu nại và tiến hành điều tra để thực thi Chương 1101, 1102 hoặc các quy tắc liên quan. TREC phải điều tra các hành động/hồ sơ của người có giấy phép khi một người nộp khiếu nại bằng văn bản có chữ ký và bằng chứng cung cấp lý do hợp lý. TREC không thể điều tra khiếu nại được nộp sau kỳ lần thứ tư từ khi sự cố xảy ra. Không thể bắt đầu điều tra dựa trên khiếu nại ẩn danh. TREC phải gửi thông báo bằng văn bản cho người có giấy phép đang bị điều tra trừ khi nó có chủ ý quyết định không gửi thông báo.

- ✓ TREC phải điều tra khi có khiếu nại bằng văn bản có chữ ký cùng với lý do hợp lý
- ✓ Không thể tiến hành điều tra đối với khiếu nại được nộp quá 4 năm sau sự cố
- ✓ Không thể bắt đầu điều tra hoặc hành động dựa trên khiếu nại ẩn danh
- ✓ Các cuộc điều tra bí mật hoặc ẩn dạng cần sự ủy quyền rõ ràng của ủy ban

2.2 Ủy ban Luật sư và Người môi giới Bất động sản Texas

Ủy ban Luật sư và Người môi giới gồm 13 thành viên: sáu người do TREC chỉ định, sáu thành viên Sở Luật sư Texas được chỉ định bởi chủ tịch sở luật sư, và một thành viên công chúng do thống đốc chỉ định. Các thành viên phục vụ các nhiệm kỳ sáu năm xen kẽ (hai người được chỉ định của ủy ban và hai người được chỉ định của sở luật sư hết hạn mỗi hai năm; thành viên công chúng mỗi sáu năm). Nhiệm vụ chính của ủy ban là soạn thảo và sửa đổi các biểu mẫu hợp đồng tiêu chuẩn nhằm đẩy nhanh các giao dịch, giảm thiểu tranh chấp và có các biện pháp bảo vệ đầy đủ để bảo vệ các bên chính.

- ✓ Ủy ban gồm 13 thành viên: 6 từ TREC, 6 từ Sở Luật sư, 1 thành viên công chúng
- ✓ Các thành viên phục vụ các nhiệm kỳ sáu năm xen kẽ
- ✓ Ủy ban soạn thảo và sửa đổi các biểu mẫu hợp đồng tiêu chuẩn có các biện pháp bảo vệ để bảo vệ các bên chính

2.3 Thông báo Khiếu nại và Yêu cầu Thông tin Người tiêu dùng

TREC phải ban hành các quy tắc quy định một thông báo ghi rõ tên của ủy ban, địa chỉ gửi thư và số điện thoại để người tiêu dùng biết cách gửi khiếu nại. Các người có giấy phép được quản lý theo Chương 1101 hoặc 1102 phải cung cấp thông báo này cho người tiêu dùng và người nhận dịch vụ. Khi khiếu nại được gửi, TREC phải cung cấp cho người khiếu nại và người có giấy phép giải thích về các biện pháp khắc phục có sẵn và thông tin về các cơ quan tiểu bang/địa phương khác thích hợp.

- ✓ TREC phải ban hành quy tắc quy định một thông báo khiếu nại chứa tên, địa chỉ gửi thư và số điện thoại của nó
- ✓ Các người có giấy phép phải cung cấp thông báo khiếu nại cho người tiêu dùng và người nhận dịch vụ
- ✓ TREC phải cung cấp cho người khiếu nại và người có giấy phép giải thích về các biện pháp khắc phục và thông tin về các cơ quan khác nơi có thể gửi khiếu nại

2.4 Tệp Khiếu Nại và Thông Báo Tình Trạng

TREC duy trì một hệ thống để phản ứng kịp thời đối với các khiếu nại và lưu giữ hồ sơ cho từng khiếu nại. Hồ sơ phải chứa thông tin của các bên liên quan, chủ đề, tóm tắt kết quả điều tra, và quyết định cuối cùng. TREC phải công khai các thủ tục xử lý khiếu nại của mình và định kỳ thông báo cho các bên về tình trạng khiếu nại cho đến khi có quyết định cuối cùng, trừ khi điều này có thể làm ảnh hưởng đến một cuộc điều tra bí mật được phép.

- ✓ Mỗi hồ sơ khiếu nại phải bao gồm các bên liên quan, chủ đề, tóm tắt kết quả, và quyết định cuối cùng
- ✓ TREC phải thông báo định kỳ cho các bên về tình trạng khiếu nại cho đến khi có quyết định cuối cùng
- ✓ Thông báo tình trạng có thể được giữ lại nếu nó có thể làm ảnh hưởng đến một cuộc điều tra bí mật được phép

2.5 Ưu tiên khiếu nại dựa trên rủi ro

TREC phải ưu tiên các khiếu nại được nộp bởi người tiêu dùng và các trường hợp thực thi liên quan. Các khiếu nại được gán mức ưu tiên và được điều tra bằng cách tiếp cận dựa trên rủi ro, xem xét mức độ và tính ngay lập tức của thiệt hại tiềm tàng, mức độ nghiêm trọng của các cáo buộc, số lượng chủ sở hữu giấy phép liên quan, lịch sử khiếu nại trước đó và số lượng vi phạm tiềm tàng. Nếu một cáo buộc hoặc khiếu nại không phù hợp hoặc không có căn cứ, TREC phải bác bỏ nó mà không có hành động tiếp theo; nhân viên có thể được ủy quyền quyền bác bỏ.

- ✓ Các khiếu nại của người tiêu dùng và các trường hợp thực thi liên quan nhận được ưu tiên
- ✓ Các yếu tố ưu tiên dựa trên rủi ro bao gồm mức độ/tính ngay lập tức của thiệt hại, mức độ nghiêm trọng, số lượng chủ sở hữu giấy phép, lịch sử khiếu nại và số lượng vi phạm tiềm tàng
- ✓ Các khiếu nại không phù hợp hoặc không có căn cứ phải được bác bỏ; nhân viên có thể được ủy quyền nhiệm vụ bác bỏ

2.6 Bảo mật Tài liệu Điều tra

Thông tin hoặc tài liệu (bao gồm tệp điều tra) được chuẩn bị hoặc biên soạn bởi TREC liên quan đến khiếu nại, điều tra hoặc kiểm toán là bảo mật và không phải chịu sự tiết lộ theo Luật Thông tin Công khai (Gov. Code Ch. 552) hoặc thông qua khám phá/trát tòa. Các ngoại lệ cho phép tiết lộ cho người bị truy tố, đối tượng kiểm toán, nhà cung cấp dịch vụ/chuyên gia/nhân chứng/điều tra viên, các cơ quan cấp phép khác, cơ quan thực thi pháp luật và SOAH. TREC phải bảo vệ danh tính của người khiếu nại bằng cách loại trừ thông tin nhận dạng khỏi thông báo khiếu nại được gửi đến người bị truy tố. Khi bị bác bỏ hoặc giải quyết cuối cùng, các tài liệu (bao gồm báo cáo kiểm toán hoàn thành và lệnh cuối cùng) sẽ phải chịu sự tiết lộ.

- ✓ Tệp điều tra là bảo mật và không phải chịu tiết lộ theo Luật Thông tin Công khai, khám phá hoặc trát tòa
- ✓ Tiết lộ được phép cho các bên chỉ định (người bị truy tố, cơ quan thực thi pháp luật, SOAH, các cơ quan tư pháp khác, v.v.)
- ✓ TREC phải bảo vệ danh tính của người khiếu nại trong thông báo được gửi cho người bị truy tố
- ✓ Sau khi bị bác bỏ hoặc giải quyết cuối cùng, các tài liệu sẽ phải chịu tiết lộ theo Gov. Code Ch. 321 hoặc 552

2.7 Phê Duyệt Các Chương Trình Giáo Dục Bất Động Sản

TREC có thể thông qua các quy tắc để đặt ra tiêu chuẩn phê duyệt các chương trình/khóa học đủ tiêu chuẩn trong lĩnh vực bất động sản và kiểm định (không bao gồm các trường trung học công lập và các cao đẳng/đại học được công nhận) và đặt ra các yêu cầu tối thiểu về giáo dục/kinh nghiệm của giảng viên. TREC phải đặt ra một điểm chuẩn tỷ lệ đạt kỳ thi cho mỗi loại giấy phép, dựa trên tỷ lệ đạt lần đầu tiên bình quân; một chương trình phải đáp ứng hoặc vượt quá điểm chuẩn để gia hạn phê duyệt, nhưng có thể được gia hạn trên cơ sở thử nghiệm nếu nó có thể đáp ứng điểm chuẩn trong một khoảng thời gian hợp lý. TREC có thể từ chối phê duyệt nếu người nộp đơn sở hữu/kiểm soát một chương trình có phê duyệt bị thu hồi, hoặc vi phạm lệnh của ủy ban.

- ✓ TREC đặt ra tiêu chuẩn và yêu cầu tối thiểu của giảng viên cho các chương trình giáo dục được phê duyệt
- ✓ Các trường trung học công lập và các cao đẳng/đại học được công nhận được loại trừ khỏi yêu cầu phê duyệt
- ✓ Một điểm chuẩn tỷ lệ đạt kỳ thi (dựa trên tỷ lệ đạt lần đầu tiên bình quân) phải được đáp ứng để gia hạn phê duyệt chương trình
- ✓ Phê duyệt có thể bị từ chối nếu người nộp đơn trước đây kiểm soát một chương trình có phê duyệt bị thu hồi hoặc vi phạm lệnh của ủy ban

2.8 Phí Nhà Cung Cấp Giáo Dục và Yêu Cầu Trái Phiếu

TREC thường không được phép tính phí phê duyệt nhiều hơn một lần khi một chương trình được cung cấp dưới nhiều hình thức (trực tiếp, trực tuyến, thư tín), trừ khi nó đã thông qua chính sách quy tắc cho phép phí riêng theo từng hình thức. Một tổ chức giáo dục (không bao gồm các cao đẳng/đại học được công nhận) phải duy trì một trái phiếu bảo lãnh doanh nghiệp $20,000 hoặc bảo mật chấp nhận được, có thể thanh toán cho TREC, để bảo vệ các bên bị thiệt hại do tổ chức không hoàn thành các nghĩa vụ của mình.

- ✓ TREC chỉ được phép tính một phí phê duyệt cho một chương trình được cung cấp dưới nhiều hình thức nếu không có quy tắc phí đa hình thức
- ✓ Các tổ chức giáo dục phải duy trì một trái phiếu bảo lãnh doanh nghiệp $20,000 có thể thanh toán cho TREC
- ✓ Trái phiếu mang lại lợi ích cho các bên bị thiệt hại do tổ chức không hoàn thành các nghĩa vụ của mình

2.9 Nhà Cung Cấp Giáo Dục Liên Tục và Phê Duyệt Khóa Học

Nếu người nộp đơn đáp ứng các yêu cầu, TREC có thể phê duyệt nhà cung cấp giáo dục liên tục hoặc khóa học được phê duyệt trong thời gian hai năm. TREC có thể đặt các yêu cầu tối thiểu về giáo dục/kinh nghiệm của giảng viên, và người nộp đơn phải đảm bảo rằng các giảng viên khóa học đáp ứng các yêu cầu này. TREC có thể từ chối gia hạn phê duyệt CE nếu người nộp đơn vi phạm lệnh của ủy ban. TREC phải thông qua các quy tắc về thu thập và công bố dữ liệu tỷ lệ vượt qua kỳ thi cho các sinh viên tốt nghiệp từ các chương trình được phê duyệt.

- ✓ Các nhà cung cấp CE và khóa học được phê duyệt được phép hoạt động trong thời gian hai năm
- ✓ Các giảng viên khóa học CE phải đáp ứng các yêu cầu tối thiểu về giáo dục và kinh nghiệm của TREC
- ✓ TREC phải thông qua các quy tắc về thu thập và công bố dữ liệu tỷ lệ vượt qua kỳ thi cho các chương trình được phê duyệt

2.10 Chính Sách Tham Gia của Công Chúng

TREC phải phát triển và thực hiện các chính sách cung cấp cho công chúng cơ hội hợp lý để xuất hiện và phát biểu về bất kỳ mục nào trong chương trình tại một cuộc họp thường kỳ của ủy ban. Nó cũng phải duy trì một kế hoạch bằng văn bản mô tả cách những người không nói tiếng Anh hoặc có khuyết tật về thể chất, tinh thần hoặc phát triển có thể truy cập các chương trình của TREC.

- ✓ TREC phải cho phép công chúng phát biểu về bất kỳ mục chương trình nào tại các cuộc họp thường kỳ
- ✓ TREC phải duy trì một kế hoạch bằng văn bản để tiếp cận những người không nói tiếng Anh và những người có khuyết tật

CHAPTER 3

Subch. H–J: License requirements, examinations, renewal and continuing education (1101.351–1101.459)

3.1 Giấy phép Cần thiết để Hoạt động như Broker hoặc Sales Agent

Một người không được hoạt động như hoặc tự xưng là broker hoặc sales agent, hoặc hoạt động như residential rental locator, trừ khi họ có giấy phép theo Chương 1101. Các thực thể kinh doanh phải được cấp phép để hoạt động như broker. Những người nộp đơn không được hoạt động cho đến khi giấy phép thực sự được cấp. Một sales agent không được tham gia vào hoạt động brokerage bất động sản trừ khi được bảo trợ bởi một broker có giấy phép và hoạt động cho broker đó.

- ✓ Một người không được hoạt động như broker, sales agent, hoặc residential rental locator mà không có giấy phép
- ✓ Một thực thể kinh doanh không được hoạt động như broker mà không có giấy phép
- ✓ Một người nộp đơn không được hoạt động như broker/sales agent cho đến khi nhận được giấy phép chứng thực quyền hạn
- ✓ Một sales agent không được tham gia vào hoạt động brokerage trừ khi được bảo trợ bởi một broker có giấy phép và hoạt động cho broker đó

3.2 Yêu Cầu Dấu Vân Tay và Lịch Sử Hình Sự

Những người nộp đơn xin cấp giấy phép hoặc gia hạn giấy phép chưa hết hạn phải nộp bộ dấu vân tay hoàn chỉnh, rõ ràng để lấy thông tin hồ sơ lịch sử hình sự từ DPS và FBI. Ủy ban phải từ chối cấp hoặc gia hạn giấy phép ở trạng thái hoạt động cho bất kỳ ai không tuân thủ. Ủy ban tiến hành kiểm tra lịch sử hình sự cho mỗi người nộp đơn bằng cách sử dụng thông tin đã nộp và thông tin của cơ quan.

- ✓ Những người nộp đơn xin cấp giấy phép hoặc gia hạn phải nộp dấu vân tay để kiểm tra lịch sử hình sự DPS/FBI
- ✓ Ủy ban phải từ chối cấp hoặc gia hạn giấy phép hoạt động nếu người nộp đơn không tuân thủ
- ✓ Gia hạn giấy phép chưa hết hạn cũng yêu cầu tuân thủ kiểm tra lịch sử hình sự (Sec. 1101.4521)

3.3 Các Yêu Cầu Chung Về Đủ Điều Kiện Để Cấp Giấy Phép

Để đủ điều kiện nhận giấy phép, một người phải, tại thời điểm nộp đơn, ít nhất 18 tuổi và là công dân Mỹ hoặc người nước ngoài được phép nhập cư hợp pháp; đáp ứng yêu cầu của ủy ban về sự trung thực, độ tin cậy và tính toàn vẹn; thể hiện năng lực thông qua kỳ thi theo Tiểu chương I; và hoàn thành các khóa học bắt buộc bao gồm các khóa học real estate có điều kiện.

- ✓ Ứng viên phải ít nhất 18 tuổi và là công dân Mỹ hoặc người nước ngoài được phép nhập cư hợp pháp
- ✓ Ứng viên phải đáp ứng yêu cầu của ủy ban về sự trung thực, độ tin cậy và tính toàn vẹn
- ✓ Ứng viên phải vượt qua kỳ thi bắt buộc và hoàn thành các khóa học có điều kiện bắt buộc

3.4 Kinh Nghiệm và Giáo Dục Giấy Phép Broker

Một ứng viên broker phải chứng tỏ ít nhất bốn năm kinh nghiệm hoạt động tích cực là người nắm giữ giấy phép trong 60 tháng trước khi nộp đơn, hoàn thành các giờ khóa học bất động sản/liên quan được yêu cầu theo quy tắc (không vượt quá 60 giờ học kỳ), và tham dự khóa học trách nhiệm broker. Các yêu cầu này không áp dụng cho ứng viên đã được cấp giấy phép broker ở một tiểu bang khác có yêu cầu tương đương.

- ✓ Các ứng viên broker cần ít nhất 4 năm kinh nghiệm hoạt động tích cực trong 60 tháng trước khi nộp đơn
- ✓ Các ứng viên broker phải hoàn thành các khóa học bắt buộc (tối đa 60 giờ học kỳ) và khóa học trách nhiệm broker
- ✓ Các yêu cầu được miễn thế cho các broker được cấp giấy phép ở một tiểu bang tương đương khác

3.5 Yêu Cầu Giáo Dục Cấp Phép Đại Lý Bán Hàng

Một ứng viên cấp phép đại lý bán hàng phải cung cấp bằng chứng hoàn thành ít nhất 12 giờ học kỳ (hoặc tương đương giờ học trong lớp) của các khóa học bất động sản đủ điều kiện theo yêu cầu của quy tắc ủy ban. Yêu cầu giáo dục được miễn nếu ứng viên đã được cấp phép là người môi giới hoặc đại lý bán hàng ở Texas trong sáu tháng trước khi nộp đơn.

- ✓ Các ứng viên cấp phép đại lý bán hàng phải hoàn thành ít nhất 12 giờ học kỳ của các khóa học bất động sản đủ điều kiện
- ✓ Yêu cầu giáo dục được miễn nếu được cấp phép ở Texas là người môi giới/đại lý bán hàng trong vòng 6 tháng trước

3.6 Trạng Thái Không Hoạt Động cho Đại Lý Bán Hàng

Khi mối quan hệ của một đại lý bán hàng với một nhà môi giới bảo trợ chấm dứt, bên chấm dứt phải thông báo ngay lập tức cho bên kia và ủy ban bằng văn bản, và ủy ban đặt giấy phép vào trạng thái không hoạt động. Một nhà môi giới có thể đưa đại lý trở lại trạng thái hoạt động trước khi giấy phép hết hạn bằng cách nộp yêu cầu và phí giả định bảo trợ. Quay trở lại trạng thái hoạt động yêu cầu bằng chứng giáo dục tiếp tục từ hai năm trước (trừ khi thuộc đối tượng giáo dục gia hạn lần đầu tiên theo 1101.454).

- ✓ Bên chấm dứt phải thông báo ngay lập tức cho bên kia và ủy ban bằng văn bản
- ✓ Ủy ban đặt giấy phép đại lý bán hàng vào trạng thái không hoạt động sau khi nhận được thông báo
- ✓ Một nhà môi giới có thể tái kích hoạt đại lý bằng cách nộp yêu cầu giả định bảo trợ kèm theo phí trước khi giấy phép hết hạn

3.7 Yêu Cầu Kỳ Thi và Giới Hạn Thời Gian

Năng lực được thiết lập thông qua một kỳ thi do ủy ban chuẩn bị hoặc ký hợp đồng, được tổ chức vào những thời gian/địa điểm mà ủy ban xác định. Kỳ thi phải đủ rộng để xác định năng lực bảo vệ công chúng, và kỳ thi của đại lý bán hàng phải ít khắt khe hơn kỳ thi của nhân viên môi giới. Ủy ban cung cấp các tài liệu học tập. Một người nộp đơn phải vượt qua yêu cầu kỳ thi trong vòng một năm kể từ khi nộp đơn xin giấy phép.

- ✓ Năng lực được thiết lập thông qua một kỳ thi do ủy ban chuẩn bị hoặc ký hợp đồng
- ✓ Kỳ thi của đại lý bán hàng phải ít khắt khe hơn kỳ thi của nhân viên môi giới
- ✓ Một người nộp đơn phải vượt qua kỳ thi trong vòng một năm kể từ khi nộp đơn xin giấy phép

3.8 Hết Hạn Giấy Phép, Gia Hạn và Gia Hạn Muộn

Ủy ban có thể cấp hoặc gia hạn giấy phép trong khoảng thời gian 24 tháng. Giấy phép hết hạn trong vòng 90 ngày trở xuống có thể được gia hạn bằng cách trả khoản phí gia hạn gấp 1-1/2 lần; hết hạn từ 91 ngày đến dưới 6 tháng yêu cầu phí gấp 2 lần. Nếu giấy phép đã hết hạn từ 6 tháng trở lên, không thể gia hạn được và người đó phải xin giấy phép mới bằng cách đáp ứng các yêu cầu cấp giấy phép ban đầu.

- ✓ Các giấy phép có thể được cấp/gia hạn tối đa 24 tháng
- ✓ Hết hạn từ 90 ngày trở xuống: gia hạn với mức 1-1/2 lần phí; 91 ngày đến dưới 6 tháng: 2 lần phí
- ✓ Hết hạn từ 6 tháng trở lên: không thể gia hạn — phải nộp đơn như người nộp đơn mới

3.9 Giáo dục Gia hạn Lần Đầu cho Tác nhân Bán hàng (SAE)

Một ứng viên cho việc gia hạn lần đầu tiên giấy phép tác nhân bán hàng phải chứng minh hoàn thành ít nhất 18 giờ học kỳ (hoặc tương đương giờ học lớp) của các khóa học bất động sản đủ điều kiện, bao gồm các giờ được yêu cầu bởi Sec. 1101.455(e). Ủy ban không được miễn trừ yêu cầu gia hạn này.

- ✓ Gia hạn tác nhân bán hàng lần đầu tiên cần ít nhất 18 giờ học kỳ của các khóa học bất động sản đủ điều kiện
- ✓ Ủy ban không được miễn trừ yêu cầu giáo dục gia hạn lần đầu

3.10 Yêu Cầu Giáo Dục Liên Tục

Những người giữ giấy phép không phải tuân theo yêu cầu giáo dục gia hạn lần đầu phải hoàn thành giáo dục liên tục (ít nhất 15 giờ học tập trong lớp, được quy định bởi luật) trong thời hạn giấy phép hiện tại. Ít nhất tám giờ phải bao gồm các chủ đề pháp lý bắt buộc (quy tắc ủy ban, nhà ở công bằng, Bộ luật Tài sản/chủ nhà-người thuê, luật về đại lý, chống độc quyền, DTPA (Subch. E, Ch. 17 Bus. & Comm. Code), các công khai, các mẫu hợp đồng được ban hành, hoạt động luật không được phép, các nghiên cứu trường hợp, quy định FHA/VA, luật về thuế và đạo đức). Các khóa học đủ tiêu chuẩn và các khóa học CLE được Hội đồng Luật phát hành tự động được phê duyệt cho các giờ còn lại. Một nhà lập pháp được cấp giấy phép theo chương chỉ cần ba giờ về các chủ đề pháp lý.

- ✓ CE phải ít nhất 15 giờ học tập trong lớp trong thời hạn giấy phép hiện tại
- ✓ Ít nhất 8 giờ CE phải bao gồm các chủ đề pháp lý cụ thể bao gồm đại lý, nhà ở công bằng, công khai và đạo đức
- ✓ Ủy ban không được tăng các giờ học tập bắt buộc trong lớp nhiều hơn 3 giờ trong một thời hạn giấy phép

3.11 Đơn Xin Cấp Phép và Công Khai Thông Tin Về Tội Hình Sự

Mỗi người nộp đơn xin cấp phép môi giới hoặc đại lý bán hàng phải nộp đơn theo mẫu do ủy ban quy định và công khai bất kỳ lời thú nhận có tội hoặc nolo contendere đối với tội hình sự hoặc bản án về tội hình sự (sau khi hết thời gian kháng cáo hoặc bản án được xác nhận). Công khai thông tin là bắt buộc ngay cả khi giám sát cộng đồng đã tạm dừng thi hành án. Các ứng viên phải cung cấp địa chỉ thư hiện tại, số điện thoại và email kinh doanh (nếu có), đồng thời thông báo cho ủy ban về những thay đổi trong khi đơn đang chờ xử lý.

- ✓ Đơn xin phải sử dụng mẫu do ủy ban quy định
- ✓ Ứng viên phải công khai các lời thú nhận tội hình sự hoặc bản án
- ✓ Cần công khai thông tin về tội hình sự ngay cả khi giám sát cộng đồng được cấp
- ✓ Ứng viên phải cung cấp thông tin liên hệ hiện tại và cập nhật các thay đổi trong khi đơn đang chờ xử lý

3.12 Yêu Cầu Đủ Điều Kiện Của Thực Thể Kinh Doanh

Để đủ điều kiện nhận giấy phép môi giới, một thực thể kinh doanh phải chỉ định một giám đốc điều hành làm nhân viên môi giới của mình và, nếu nhân viên môi giới được chỉ định sở hữu dưới 10% thực thể, phải cung cấp bằng chứng bảo hiểm sai sót và thiếu sót với mức giới hạn tối thiểu hàng năm là $1 triệu cho mỗi sự kiện. Thực thể này không được hoạt động như nhân viên môi giới trừ khi nhân viên môi giới được chỉ định là nhân viên môi giới cá nhân được cấp giấy phép có trạng thái hoạt động và uy tín tốt. Uy tín tốt có thể xem xét lịch sử kỷ luật và số tiền nợ cho ủy ban.

- ✓ Một nhân viên môi giới thực thể kinh doanh phải chỉ định một giám đốc điều hành làm nhân viên môi giới của mình
- ✓ Bảo hiểm E&O có mức tối thiểu $1 triệu cho mỗi sự kiện là bắt buộc nếu nhân viên môi giới được chỉ định sở hữu dưới 10% thực thể
- ✓ Nhân viên môi giới được chỉ định phải là nhân viên môi giới cá nhân được cấp giấy phép có trạng thái hoạt động và uy tín tốt

3.13 Cấp Phát và Từ Chối Cấp Giấy Phép

Ủy ban phải cấp giấy phép thích hợp cho người nộp đơn đủ tiêu chuẩn và có thể cấp giấy phép đại lý bán hàng không hoạt động cho người đáp ứng tất cả các yêu cầu nhưng chưa được nhà môi giới bảo trợ. Giấy phép có hiệu lực nếu người nắm giữ tuân thủ chương và thanh toán phí gia hạn. Khi từ chối, ủy ban phải ngay lập tức gửi thông báo bằng văn bản, và người nộp đơn có quyền yêu cầu nghe xét theo Sec. 1101.657.

- ✓ Ủy ban có thể cấp giấy phép đại lý bán hàng không hoạt động; người đó không được phép hoạt động cho đến khi được nhà môi giới bảo trợ thông báo cho ủy ban
- ✓ Khi từ chối, ủy ban phải gửi thông báo bằng văn bản ngay lập tức và người nộp đơn có thể yêu cầu nghe xét

3.14 Trạng thái Không hoạt động cho các Broker

Một broker có thể chuyển sang trạng thái không hoạt động nếu không hoạt động như một broker, không tài trợ cho một sales agent, và nộp đơn xin phép bằng văn bản trước khi hết hạn (hoặc trong vòng 6 tháng sau khi hết hạn theo mẫu quy định). Một broker xin phép trạng thái không hoạt động phải chấm dứt tài trợ cho mỗi sales agent bằng thông báo bằng văn bản trước ngày thứ 30 trước đơn xin phép. Các broker không hoạt động không được phép thực hiện các hoạt động được quy định nhưng phải thanh toán phí gia hạn; quay trở lại trạng thái hoạt động yêu cầu đơn xin phép, phí và bằng chứng về giáo dục liên tục.

- ✓ Một broker chỉ có thể chuyển sang trạng thái không hoạt động nếu không hoạt động như một broker và không tài trợ cho một sales agent
- ✓ Một broker không hoạt động phải thanh toán phí gia hạn nhưng không được phép thực hiện các hoạt động được quy định

✓

Quay trở lại trạng thái hoạt động yêu cầu bằng chứng về giáo dục liên tục từ hai năm trước

3.15 Miễn Thi

Ủy ban phải miễn thi cho người nộp đơn là môi giới hoặc đại lý bán hàng đã được cấp phép trước đó tại Texas như một môi giới hoặc đại lý bán hàng, nếu đơn đăng ký được nộp trước kỳ sinh nhật thứ hai của ngày hết hạn của giấy phép tương đương.

- ✓ Bài thi được miễn cho những người nộp đơn từng có giấy phép ở Texas
- ✓ Đơn đăng ký phải được nộp trong vòng 2 năm kể từ ngày hết hạn của giấy phép tương đương

3.16 Kết Quả Kỳ Thi và Thi Lại

Ủy ban hoặc dịch vụ kiểm tra phải thông báo cho từng người dự thi về kết quả trong vòng 10 ngày kể từ kỳ thi (hoặc lý do chậm trễ trước ngày thứ 10). Một người không đạt có thể yêu cầu phân tích bằng văn bản về kết quả của họ; kết quả là bảo mật. Một ứng viên không đạt có thể nộp lại đơn với khoản phí thích hợp, nhưng sau khi thất bại ba lần liên tiếp không được nộp lại mà không hoàn thành giáo dục bổ sung theo quy định.

- ✓ Các thí sinh phải được thông báo kết quả trong vòng 10 ngày
- ✓ Kết quả kỳ thi là bảo mật
- ✓ Sau ba lần thất bại liên tiếp, ứng viên phải hoàn thành giáo dục bổ sung trước khi thi lại

3.17 Công bố Gia hạn và Gia hạn Thực thể Kinh doanh

Các ứng viên gia hạn phải công bố những lời thú nhận hoặc kết án về tội phạm (ngay cả khi được cấp giám sát cộng đồng) và tuân thủ các yêu cầu kiểm tra hồ sơ lý lịch hình sự. Để gia hạn, một thực thể kinh doanh phải chỉ định một sĩ quan quản lý làm môi giới và, nếu môi giới được chỉ định sở hữu dưới 10%, duy trì bảo hiểm E&O $1 triệu; nó không được hoạt động như một môi giới trừ khi môi giới được chỉ định có giấy phép, ở trạng thái hoạt động và có địa vị tốt.

- ✓ Các ứng viên gia hạn phải công bố những lời thú nhận hoặc kết án về tội phạm và hoàn thành kiểm tra hồ sơ lý lịch hình sự
- ✓ Gia hạn thực thể kinh doanh yêu cầu một sĩ quan quản lý được chỉ định làm môi giới và bảo hiểm E&O $1 triệu nếu môi giới sở hữu dưới 10%

3.18 Xác định Năng lực Trước Khi Nộp đơn

Trước khi nộp đơn, một người có thể yêu cầu (và trả phí) cho ủy ban xác định liệu họ có năng lực để hoạt động trong nghề. Ủy ban phải thông báo cho người đó về quyết định của mình trong vòng 30 ngày. Nó có thể tiến hành xác định bổ sung sau khi nộp đơn và có thể cấp quyết định năng lực tạm thời theo các quy tắc mà nó áp dụng.

- ✓ Một người có thể yêu cầu xác định năng lực trước khi nộp đơn, khi trả khoản phí bắt buộc
- ✓ Ủy ban phải thông báo cho người đó về quyết định trong vòng 30 ngày
- ✓ Ủy ban có thể cấp quyết định năng lực tạm thời

3.19 Miễn Trừ Đăng Ký Cho Các Thực Thể Sở Hữu Nhất Định

Một thực thể kinh doanh chỉ nhận tiền bù thường là được kiếm bởi một broker hoặc sales agent mà nó liên kết không cần giấy phép broker nếu nó: không thực hiện các hoạt động broker khác; là một LLC hoặc S corporation; được đăng ký với ủy ban; và được sở hữu ít nhất 51% bởi người nắm giấy phép thay mặt người đó nhận tiền bù.

- ✓ Một thực thể chỉ nhận tiền bù pass-through không cần được cấp phép nếu nó không thực hiện các hoạt động broker khác
- ✓ Nó phải là một LLC hoặc S corporation, được đăng ký với ủy ban, và được sở hữu ít nhất 51% bởi người nắm giấy phép

3.20 Yêu Cầu Đối Với Người Nộp Đơn Không Cư Trú

Người nộp đơn không cư trú phải tuân theo các yêu cầu cấp phép giống như cư dân, và ủy ban có thể từ chối cấp phép vì những lý do tương tự. Người không cư trú phải nộp sự đồng ý không hủy được về hành động pháp lý ở bất kỳ hạt nào của Texas nơi có thể phát sinh nguyên nhân tranh chấp hoặc nơi cư trú của người khởi kiện, cho phép đưa đơn thông qua giám đốc điều hành của ủy ban.

- ✓ Người nộp đơn không cư trú phải đáp ứng các yêu cầu tương tự như cư dân
- ✓ Người không cư trú phải nộp sự đồng ý không hủy được về hành động pháp lý/đưa đơn ở Texas

3.21 Giấy phép Thử Việc

Ủy ban có thể cấp giấy phép thử việc và phải ban hành các quy tắc hợp lý chi phối các điều khoản cấp giấy phép.

- ✓ Ủy ban có thể cấp giấy phép thử việc
- ✓ Ủy ban ban hành các quy tắc đặt ra các điều kiện hợp lý cho các giấy phép thử việc

3.22 Miễn Trừ và Hoãn Lỏng Giáo Dục Tiếp Tục

Một người môi giới đủ tiêu chuẩn trước ngày 31 tháng 10 năm 1991 đối với miễn trừ giáo dục tiếp tục cũ không bắt buộc phải hoàn thành CE bắt buộc để gia hạn. Ủy ban cũng có thể, theo quy tắc, cho phép cấp, gia hạn hoặc kích hoạt lại giấy phép trước khi CE được hoàn thành, có khả năng tính thêm phí (không quá $200) và yêu cầu hoàn thành CE trong vòng 60 ngày.

- ✓ Một số người môi giới đủ tiêu chuẩn trước ngày 31 tháng 10 năm 1991 được miễn trừ khỏi CE bắt buộc
- ✓ CE có thể được hoãn lỏng theo quy tắc với phí bổ sung (tối đa $200) và hoàn thành trong vòng 60 ngày

CHAPTER 4

Subch. K: Residential rental locator certificate

4.1 Giáo dục Bổ sung: Khóa học Trách nhiệm của Người môi giới

Trong thời gian của giấy phép hiện tại, bất kỳ người môi giới được cấp phép theo Chương 1101 và bất kỳ nhân viên bán hàng nào giám sát người cấp giấy phép khác phải tham dự khóa học trách nhiệm của người môi giới được TREC phê duyệt. TREC quy định tiêu đề khóa học, nội dung và thời lượng theo quy tắc, và khóa học không được vượt quá sáu giờ lớp học. Những giờ này tính vào các giờ giáo dục liên tục (CE) được yêu cầu theo Mục 1101.455(f). Yêu cầu này không áp dụng cho người môi giới được miễn trừ khỏi CE theo Mục 1101.456.

- ✓ Những người môi giới và nhân viên bán hàng giám sát người cấp giấy phép khác phải tham dự khóa học trách nhiệm của người môi giới trong thời gian giấy phép hiện tại
- ✓ Khóa học trách nhiệm của người môi giới không được vượt quá sáu giờ lớp học
- ✓ Các giờ trách nhiệm của người môi giới có thể được sử dụng để đáp ứng các giờ CE bắt buộc theo 1101.455(f)
- ✓ Không áp dụng cho người môi giới được miễn trừ khỏi CE theo Mục 1101.456

4.2 Từ Chối Gia Hạn Giấy Phép do Vi Phạm Lệnh

TREC có thể từ chối gia hạn giấy phép theo Chương 1101 nếu người nộp đơn đang vi phạm lệnh của ủy ban. Việc từ chối gia hạn giấy phép được hưởng các bảo vệ thủ tục tương tự như việc từ chối cấp giấy phép ban đầu theo Phần 1101.364 (bao gồm quyền yêu cầu xét xử/kháng cáo).

- ✓ TREC có thể từ chối gia hạn giấy phép nếu người nộp đơn đang vi phạm lệnh của ủy ban
- ✓ Việc từ chối gia hạn phải tuân theo các quy định tương tự như việc từ chối cấp giấy phép theo Phần 1101.364

4.3 Chứng Chỉ Cần Thiết cho Đại Lý Easement/Right-of-Way

Một người không được phép hoạt động như đại lý easement hoặc right-of-way trừ khi người đó có giấy phép được cấp theo Chương 1101 hoặc có chứng chỉ đăng ký được cấp theo tiểu chương này. Đây là lựa chọn thay thế chứng chỉ đăng ký đối với cấp phép đầy đủ cho công việc easement/right-of-way.

- ✓ Một người không được phép hoạt động như đại lý easement hoặc right-of-way mà không có giấy phép HOẶC chứng chỉ đăng ký
- ✓ Cả giấy phép Chương 1101 và chứng chỉ đăng ký đều đáp ứng yêu cầu

4.4 Các Yêu Cầu Đủ Điều Kiện Để Cấp Chứng Chỉ Đăng Ký

Để nhận giấy chứng nhận đăng ký hoặc gia hạn, một ứng viên cá nhân phải, tại thời điểm nộp đơn, ít nhất 18 tuổi và là công dân Mỹ hoặc người nước ngoài được phép nhập cư hợp pháp, và phải hoàn thành thành công các khóa học bắt buộc (giáo dục hình thành hoặc giáo dục liên tục) do tiểu chương này quy định. Một ứng viên là pháp nhân kinh doanh phải chỉ định một trong những sĩ quan quản lý của nó là đại diện, người đó phải được đăng ký theo tiểu chương này.

- ✓ Ứng viên phải ít nhất 18 tuổi tại thời điểm nộp đơn
- ✓ Ứng viên phải là công dân Mỹ hoặc người nước ngoài được phép nhập cư hợp pháp
- ✓ Ứng viên phải hoàn thành các khóa học giáo dục hình thành hoặc giáo dục liên tục bắt buộc
- ✓ Một pháp nhân kinh doanh phải chỉ định một sĩ quan quản lý được đăng ký làm đại diện của nó

4.5 Kiểm Tra Lịch Sử Hình Sự Cho Chứng Chỉ

Người nộp đơn xin cấp chứng chỉ đăng ký ban đầu hoặc gia hạn làm đại lý dễ dàng hoặc quyền thông hành phải tuân thủ các yêu cầu kiểm tra hồ sơ lịch sử hình sự của Mục 1101.3521.

- ✓ Cả người nộp đơn chứng chỉ ban đầu và gia hạn đều phải trải qua kiểm tra hồ sơ lịch sử hình sự
- ✓ Kiểm tra phải tuân thủ các yêu cầu của Mục 1101.3521

4.6 Giáo dục Đủ điều kiện cho Người nộp đơn Chứng chỉ

TREC theo quy tắc phê duyệt các khóa học mà người nộp đơn phải hoàn thành để cấp hoặc gia hạn chứng chỉ đăng ký. Người nộp đơn xin chứng chỉ ban đầu phải nộp bằng chứng hoàn thành ít nhất 16 giờ học tập lớp học được TREC phê duyệt bao gồm: luật lưỡng quyền (bao gồm quyền của chủ sở hữu tài sản), tiêu chuẩn thích hợp về tính chuyên nghiệp khi liên lạc và đàm phán với chủ sở hữu tài sản, và các cân nhắc đạo đức khi thực hiện dịch vụ thu dụng quyền.

- ✓ Người nộp đơn xin chứng chỉ ban đầu phải hoàn thành ít nhất 16 giờ học tập lớp học được phê duyệt
- ✓ Các khóa học phải bao gồm luật lưỡng quyền, tính chuyên nghiệp khi đàm phán với chủ sở hữu, và đạo đức trong thu dụng quyền
- ✓ TREC phê duyệt các khóa học cần thiết theo quy tắc

4.7 Cấp Phát và Hết Hạn của Chứng Chỉ

TREC sẽ cấp chứng chỉ đăng ký cho người nộp đơn đáp ứng các yêu cầu. Chứng chỉ có hiệu lực trong thời kỳ do TREC quy định miễn là chủ sở hữu tuân thủ chương này và thanh toán phí gia hạn. Thời hạn, hết hạn và gia hạn của chứng chỉ tuân theo các quy định tương tự như những quy định áp dụng cho giấy phép theo Mục 1101.451.

- ✓ TREC phải cấp chứng chỉ cho người nộp đơn đủ điều kiện
- ✓ Chứng chỉ chỉ có hiệu lực nếu chủ sở hữu tuân thủ chương này và thanh toán phí gia hạn
- ✓ Thời hạn, hết hạn và gia hạn của chứng chỉ tuân theo các quy tắc tương tự như giấy phép theo Mục 1101.451

4.8 Từ Chối Cấp Phát Hoặc Gia Hạn Chứng Chỉ

Việc từ chối cấp chứng chỉ đăng ký ban đầu hoặc gia hạn chứng chỉ phải tuân thủ các quy định giống như áp dụng cho việc từ chối cấp giấy phép theo Mục 1101.364. TREC cũng có thể từ chối gia hạn chứng chỉ nếu người nộp đơn vi phạm lệnh của uỷ ban.

- ✓ Việc từ chối chứng chỉ tuân thủ các quy định giống như việc từ chối giấy phép theo Mục 1101.364
- ✓ TREC có thể từ chối gia hạn chứng chỉ nếu người nộp đơn vi phạm lệnh của uỷ ban

4.9 Thay Đổi Địa Chỉ và Hiển Thị Chứng Chỉ

Không muộn hơn 10 ngày sau khi chuyển địa điểm kinh doanh từ địa chỉ đã được chỉ định trước đó, chủ sở hữu chứng chỉ phải thông báo cho TREC về việc chuyển địa điểm và lấy chứng chỉ mới phản ánh địa chỉ mới. Chủ sở hữu chứng chỉ cũng phải hiển thị nổi bật chứng chỉ đăng ký tại mọi lúc tại địa điểm kinh doanh của chủ sở hữu.

- ✓ Thông báo cho TREC và lấy chứng chỉ mới trong vòng 10 ngày sau khi chuyển địa điểm kinh doanh
- ✓ Hiển thị nổi bật chứng chỉ đăng ký tại mọi lúc tại địa điểm kinh doanh

CHAPTER 5

Subch. L: Practice by license holder – office, notices to buyer, representation disclosure, intermediary, written agreements (1101.551–1101.563)

5.1 Định Nghĩa Trung Gian và Bên Tham Gia

Phần L định nghĩa các thuật ngữ chính. Một 'trung gian' là một môi giới được thuê để thương lượng một giao dịch giữa các bên và có thể hoạt động như đại diện của các bên cho mục đích đó. Một 'bên tham gia' là một người mua tiềm năng, người bán, chủ nhà, hoặc người thuê nhà, hoặc một đại diện được ủy quyền như người giữ chứng chỉ, người giám hộ, người thực hiện di chúc, người quản lý tài sản, người nhận, hoặc luật sư đại diện. Quan trọng là, thuật ngữ 'bên tham gia' KHÔNG bao gồm một người giữ giấy phép đại diện cho một bên.

- ✓ Một trung gian là một môi giới được thuê để thương lượng một giao dịch giữa các bên và có thể hoạt động như đại diện của các bên
- ✓ Một 'bên tham gia' bao gồm các đại diện được ủy quyền (người giữ chứng chỉ, người giám hộ, người thực hiện di chúc, người quản lý tài sản, người nhận, luật sư đại diện) nhưng không bao gồm một người giữ giấy phép đại diện cho một bên

5.2 Thông Báo cho Người Mua Về Abstract hoặc Chính Sách Bảo Hiểm Tiêu Đề

Khi một lời đề nghị mua bất động sản Texas được ký, người có giấy phép phải thông báo cho mỗi người mua bằng văn bản rằng người mua nên (1) yêu cầu một luật sư do người mua lựa chọn kiểm tra abstract bao gồm bất động sản, hoặc (2) được cung cấp hoặc có được chính sách bảo hiểm tiêu đề. Đây là một công khai bắt buộc bằng văn bản tại thời điểm lời đề nghị được ký.

- ✓ Khi một lời đề nghị mua được ký, người có giấy phép phải thông báo cho mỗi người mua BẰNG VĂN BẢN
- ✓ Thông báo phải nêu rõ người mua nên yêu cầu một luật sư kiểm tra abstract HOẶC có được chính sách bảo hiểm tiêu đề

5.3 Công Khai Thông Tin Cư Dân (AIDS/Tử Vong)

Bất chấp luật khác, chủ giấy phép KHÔNG yêu cầu phải hỏi, tiết lộ hoặc công bố thông tin liệu cư dân trước đây hoặc hiện tại có, đang có hoặc có thể có AIDS, bệnh liên quan đến HIV hoặc nhiễm HIV (như được định nghĩa bởi CDC), hoặc liệu một cái chết có xảy ra tại tài sản do nguyên nhân tự nhiên, tự sát hoặc tai nạn không liên quan đến tình trạng của tài sản.

- ✓ Chủ giấy phép không cần tiết lộ liệu cư dân đã từng/đang mắc AIDS, bệnh liên quan đến HIV hoặc nhiễm HIV
- ✓ Chủ giấy phép không cần tiết lộ cái chết tại tài sản do nguyên nhân tự nhiên, tự sát hoặc tai nạn không liên quan đến tình trạng của tài sản

5.4 Broker như Đại lý; Nghĩa vụ đối với Bên được Đại diện

Một broker đại diện cho một bên hoặc liệt kê bất động sản theo thỏa thuận độc quyền là đại lý của bên đó. Broker như vậy không được hướng dẫn broker khác vi phạm Mục 1101.652(b)(22), phải thông báo cho bên các thông tin trọng yếu (bao gồm cả việc nhận được lời chào giá), và phải ít nhất trả lời các câu hỏi của bên và trình bày bất kỳ lời chào giá nào cho hoặc từ bên. Một chủ sở hữu giấy phép có thẩm quyền ký kết hợp đồng với một bên theo ủy quyền hoặc thỏa thuận quản lý tài sản cũng là bên trong hợp đồng thuê hoặc bán.

- ✓ Một broker đại diện cho một bên hoặc liệt kê theo thỏa thuận độc quyền là đại lý của bên đó
- ✓ Broker phải thông báo cho bên các thông tin trọng yếu, bao gồm việc nhận được bất kỳ lời chào giá nào
- ✓ Broker phải ít nhất trả lời các câu hỏi của bên và trình bày bất kỳ lời chào giá nào cho hoặc từ bên
- ✓ Một chủ sở hữu giấy phép có ủy quyền hoặc thẩm quyền quản lý tài sản để ký kết hợp đồng với một bên cũng là bên trong hợp đồng

5.5 Yêu Cầu Công Bố Về Đại Diện

Người giữ giấy phép đại diện cho một bên phải công bố sự đại diện đó—bằng miệng hoặc bằng văn bản—lần liên hệ đầu tiên với bên khác hoặc với người giữ giấy phép khác đại diện cho bên khác. Ngoài ra, trong lần giao tiếp thực chất đầu tiên về tài sản bất động sản cụ thể, người giữ giấy phép phải cung cấp thông báo bằng văn bản (tối thiểu cỡ chữ 10 điểm) mô tả: cách một nhà môi giới có thể đại diện cho một bên (bao gồm là trung gian), các bổn phận cơ bản đối với bên được đại diện, các nghĩa vụ cơ bản đối với bên mà nhà môi giới không đại diện, và tên, số giấy phép, thông tin liên hệ cho người giữ giấy phép và người giám sát/nhà môi giới của họ. TREC quy định nội dung thông báo (mẫu 'Thông Tin Về Dịch Vụ Môi Giới').

- ✓ Sự đại diện phải được công bố bằng miệng hoặc bằng văn bản lần liên hệ đầu tiên với bên khác hoặc người giữ giấy phép của họ
- ✓ Thông báo bằng văn bản (cỡ chữ tối thiểu 10 điểm) phải được cung cấp trong lần giao tiếp thực chất đầu tiên về tài sản bất động sản cụ thể

✓

Thông báo bằng văn bản phải mô tả các tùy chọn đại diện của nhà môi giới, bổn phận, nghĩa vụ, và cung cấp thông tin liên hệ của người giữ giấy phép

- ✓ TREC quy định nội dung của thông báo theo quy tắc

5.6 Người Môi Giới Hoạt Động Như Trung Gian

Một người môi giới có thể hoạt động như trung gian giữa các bên nếu người môi giới nhận được sự đồng ý bằng văn bản từ mỗi bên và sự đồng ý bằng văn bản nêu rõ nguồn gốc của bất kỳ khoản bồi thường dự kiến nào. Một hợp đồng danh sách/đại diện người mua được viết bằng văn bản phân quyền cho trạng thái trung gian là sự đồng ý đủ nếu nó quy định rõ ràng bằng chữ đậm hoặc gạch chân những hành vi bị cấm theo Mục 1101.651(d). Một trung gian phải hoạt động công bằng và không thiên vị. Bổ nhiệm các chủ sở hữu giấy phép liên kết theo 1101.560 được coi là một hành động công bằng và không thiên vị.

- ✓ Một người môi giới chỉ có thể hoạt động như trung gian nếu có sự đồng ý bằng văn bản từ mỗi bên nêu rõ nguồn gốc của khoản bồi thường dự kiến
- ✓ Một hợp đồng danh sách hoặc hợp đồng với người mua được viết bằng văn bản có thể thiết lập sự đồng ý nếu nó quy định những hành vi bị cấm bằng chữ đậm/gạch chân rõ ràng
- ✓ Một trung gian phải hoạt động công bằng và không thiên vị

5.7 Chủ Giấy Phép Liên Kết làm Trung Gian (Các Cuộc Bổ Nhiệm)

Một người môi giới tuân thủ các yêu cầu về sự đồng ý bằng văn bản theo 1101.559 có thể bổ nhiệm một chủ giấy phép liên kết để giao tiếp với và thực hiện các hướng dẫn của một bên, và một chủ giấy phép liên kết khác cho bên kia. Các cuộc bổ nhiệm chỉ được phép nếu sự đồng ý bằng văn bản của các bên ủy quyền cho chúng VÀ người môi giới cung cấp thông báo bằng văn bản về cuộc bổ nhiệm cho tất cả các bên. Một chủ giấy phép được bổ nhiệm có thể cung cấp ý kiến và lời khuyên trong các cuộc đàm phán với bên mà họ được bổ nhiệm phục vụ.

- ✓ Một người môi giới có thể bổ nhiệm các chủ giấy phép liên kết riêng biệt cho mỗi bên chỉ khi có sự đồng ý bằng văn bản trước đó ủy quyền cho các cuộc bổ nhiệm
- ✓ Người môi giới phải cung cấp thông báo bằng văn bản về cuộc bổ nhiệm cho tất cả các bên
- ✓ Một chủ giấy phép được bổ nhiệm có thể cung cấp ý kiến và lời khuyên cho bên mà họ được bổ nhiệm phục vụ

5.8 Nhiệm Vụ của Trung Gian Chiếm Ưu Thế; Trung Gian Bắt Buộc

Các nhiệm vụ của người giữ giấy phép hoạt động như trung gian theo tiểu mục này vượt trội hơn các nhiệm vụ theo bất kỳ luật nào khác, bao gồm luật thông thường. Một người môi giới PHẢI đồng ý hoạt động như trung gian nếu người môi giới đồng ý đại diện cho cả người mua/người thuê VÀ người bán/chủ nhà trong một giao dịch.

- ✓ Các nhiệm vụ của trung gian theo tiểu mục này vượt trội hơn tất cả các luật khác, bao gồm luật thông thường
- ✓ Một người môi giới phải hoạt động như trung gian nếu đại diện cho cả người mua/người thuê và người bán/chủ nhà trong cùng một giao dịch

5.9 Yêu cầu Hợp đồng Mua hàng Bằng Văn bản cho Tài sản Nhà ở

Một người có giấy phép thực hiện bất kỳ hành động môi giới bất động sản nào cho một người mua tiềm năng của bất động sản nhà ở thực tế phải ký kết một hợp đồng bằng văn bản với người mua TRƯỚC khi hiển thị bất kỳ bất động sản nhà ở thực tế nào, hoặc—nếu không có bất động sản nào được hiển thị—trước khi trình bày một đề nghị mua hàng thay mặt người mua. 'Bất động sản nhà ở thực tế' có nghĩa là một ngôi nhà gia đình; một duplex, triplex hoặc quadraplex; hoặc một đơn vị trong một cấu trúc nhà ở nhiều đơn vị nơi chuyển nhượng quyền sở hữu đơn vị cá nhân theo hệ thống căn hộ chung cư hoặc hợp tác xã.

- ✓ Yêu cầu hợp đồng mua hàng bằng văn bản trước khi hiển thị bất kỳ bất động sản nhà ở thực tế nào cho người mua tiềm năng
- ✓ Nếu không có bất động sản nào được hiển thị, hợp đồng bằng văn bản là bắt buộc trước khi trình bày đề nghị mua hàng thay mặt người mua
- ✓ Bất động sản nhà ở thực tế bao gồm nhà gia đình, các tòa nhà từ 2-4 đơn vị và các đơn vị condo/co-op

5.10 Văn phòng Cố định và Thay đổi Địa chỉ

Một nhà môi giới cư trú phải duy trì một văn phòng cố định ở Texas, với địa chỉ văn phòng được chỉ định trên giấy phép của nhà môi giới. Nếu nhà môi giới chuyển từ địa chỉ được chỉ định, nhà môi giới phải nộp đơn xin cấp phép (kèm theo phí) để chỉ định vị trí văn phòng mới không muộn hơn ngày thứ 10 sau khi chuyển. Một nhà môi giới có giấy phép không cư trú KHÔNG bắt buộc phải duy trì một địa điểm kinh doanh ở Texas.

- ✓ Nhà môi giới cư trú phải duy trì một văn phòng cố định ở Texas với địa chỉ trên giấy phép của nhà môi giới
- ✓ Nhà môi giới chuyển địa chỉ phải nộp đơn xin cấp phép với địa chỉ mới trong vòng 10 ngày kể từ khi chuyển
- ✓ Nhà môi giới có giấy phép không cư trú không bắt buộc phải duy trì địa điểm kinh doanh ở Texas

5.11 Cập Nhật Thông Tin Người Giữ Giấy Phép cho Ủy Ban

Người giữ giấy phép phải cung cấp cho TREC địa chỉ gửi thư hiện tại, địa chỉ kinh doanh, số điện thoại kinh doanh, địa chỉ e-mail kinh doanh, và nếu người giữ giấy phép là một broker liên kết, tên của broker mà họ liên kết. Bất kỳ thay đổi nào trong thông tin này phải được báo cáo cho ủy ban. Một 'broker liên kết' là một broker liên kết với và được thanh toán thông qua một broker khác theo mối quan hệ dự định là liên tục, bao gồm như nhân viên hoặc nhà thầu độc lập đang diễn ra.

- ✓ Những người giữ giấy phép phải giữ địa chỉ gửi thư, địa chỉ kinh doanh, điện thoại và e-mail hiện tại trên tệp với TREC
- ✓ Những người giữ giấy phép phải thông báo cho ủy ban về bất kỳ thay đổi nào đối với thông tin bắt buộc
- ✓ Một broker liên kết là một broker được thanh toán thông qua và liên kết với một broker khác trong một mối quan hệ liên tục

5.12 Các Ngoại Lệ Đối Với Yêu Cầu Thông Báo Đại Diện

Người giữ giấy phép KHÔNG phải cung cấp thông báo đại diện bằng văn bản (theo Phần (b-1)) nếu: (1) giao dịch được đề xuất là một hợp đồng thuê nhà ở dưới một năm và không xem xét bán; (2) người giữ giấy phép gặp một bên mà người đó biết được đại diện bởi người giữ giấy phép khác; hoặc (3) liên lạc xảy ra tại tài sản được mở cửa (open house) cho bất kỳ người mua hoặc người thuê tiềm năng nào và liên quan đến tài sản đó.

- ✓ Không cần thông báo bằng văn bản cho hợp đồng thuê nhà ở trong vòng một năm mà không xem xét bán
- ✓ Không cần thông báo bằng văn bản khi gặp một bên được biết là được đại diện bởi người giữ giấy phép khác
- ✓ Không cần thông báo bằng văn bản tại open house khi liên lạc liên quan đến tài sản mở cửa đó

5.13 Trình Bày Bất Động Sản Mà Không Đại Diện

Một môi giới có thể trình bày bất động sản để bán hoặc cho thuê mà không đại diện cho một bên nếu môi giới: không đồng ý đại diện cho bên đó, không hoạt động như đại lý của bên đó, không cung cấp ý kiến hoặc lời khuyên về bất động sản hoặc giao dịch nói chung, và không thực hiện hành động môi giới bất động sản nào khác cho bên đó. Trước khi trình bày, môi giới phải công bố đại diện (theo 1101.558(b)) nếu đại diện cho chủ sở hữu, hoặc cung cấp thông báo bằng văn bản (theo 1101.558(b-1)) nếu không đại diện cho chủ sở hữu. Môi giới vẫn có thể xác nhận kích thước, giá và các điều khoản của bất động sản.

- ✓ Một môi giới chỉ có thể trình bày bất động sản mà không đại diện nếu không đồng ý đại diện, không hoạt động như đại lý và không cung cấp ý kiến hoặc lời khuyên
- ✓ Trước khi trình bày, môi giới phải công bố đại diện thích hợp hoặc cung cấp thông báo bằng văn bản
- ✓ Môi giới có thể xác nhận kích thước, giá và các điều khoản ngay cả khi không đại diện cho bên đó

5.14 Hiển Thị Giấy Phép của Người Định Vị Cho Thuê Nhà Ở

Một người định vị cho thuê nhà ở phải hiển thị rõ ràng, ở một nơi có thể tiếp cận được đối với khách hàng và những khách hàng tiềm năng: giấy phép của người định vị, một tuyên bố rằng người định vị được cấp phép bởi ủy ban, và thông báo bảo vệ người tiêu dùng theo yêu cầu của Khoản 1101.202(a).

- ✓ Một người định vị cho thuê nhà ở phải hiển thị rõ ràng giấy phép và một tuyên bố về cấp phép
- ✓ Hiển thị phải bao gồm thông báo được yêu cầu theo Khoản 1101.202(a)

CHAPTER 6

Subch. M: Real Estate Recovery Trust Account

6.1 Mục đích của Tài khoản Recovery Trust

TREC duy trì một Tài khoản Recovery Trust Bất động sản để bồi thường cho những cá nhân bị thiệt hại thực tế do những hành vi sai trái của những người có giấy phép, chứng chỉ hoặc nhân viên/đại lý không có giấy phép của họ. Người thực hiện hành vi phải giữ giấy phép hoặc chứng chỉ vào thời điểm hành vi được thực hiện. Một khiếu nại lпротивnika một chủ thể kinh doanh có giấy phép cũng được coi là khiếu nại lại người môi giới được chỉ định của thực thể đó.

- ✓ Tài khoản bồi thường cho những cá nhân bị thiệt hại về những tổn thất thực tế do những người có giấy phép, chứng chỉ hoặc nhân viên/đại lý không có giấy phép của họ gây ra (Sec. 1101.601)
- ✓ Người thực hiện hành vi sai trái phải giữ giấy phép hoặc chứng chỉ vào thời điểm hành vi được thực hiện
- ✓ Một khiếu nại lại chủ thể kinh doanh có giấy phép cũng được coi là khiếu nại lại người môi giới được chỉ định của nó (Sec. 1101.6011)

6.2 Quyền Được Hoàn Lại

Một người bị thiệt hại có quyền được hoàn lại từ tài khoản tin tức chỉ khi một người được bảo vệ tham gia vào hành vi đòi hỏi giấy phép hoặc chứng chỉ và hành vi đó được mô tả trong các cơ sở pháp định cụ thể—Sec. 1101.652(a-1)(1) hoặc (b) đối với những người nắm giữ giấy phép, hoặc Sec. 1101.653(1)-(4) đối với những người nắm giữ chứng chỉ. Điều này liên kết việc khôi phục với hành vi bị cấm/không trung thực theo pháp định, không chỉ tranh chấp hợp đồng đơn thuần.

- ✓ Việc khôi phục đòi hỏi hành vi mà chính nó đòi hỏi giấy phép/chứng chỉ theo Chương 1101
- ✓ Đối với những người nắm giữ giấy phép, hành động phải thuộc Sec. 1101.652(a-1)(1) hoặc (b); đối với những người nắm giữ chứng chỉ, thuộc Sec. 1101.653(1)-(4)
- ✓ Hoàn lại bị giới hạn ở 'thiệt hại thực tế' (không phải thiệt hại trừng phạt, các giới hạn lãi suất được áp dụng riêng biệt)

6.3 Hạn Chót để Nộp Đơn Kiện và Thông Báo cho Ủy Ban

Một vụ kiện để được phán quyết có thể dẫn đến thanh toán từ tài khoản ủy thác phải được nộp muộn nhất vào năm thứ hai kể từ ngày nguyên nhân tranh chấp phát sinh (thời hạn giới hạn 2 năm). Nếu tìm kiếm phán quyết thỏa thuận, người bị thiệt hại và chủ sở hữu giấy phép/chứng chỉ phải thông báo cho ủy ban bằng văn bản trước khi có hiệu lực và gửi các bản sao của các tài liệu và bản phán quyết được đề xuất. Sau đó, TREC có 30 ngày để thông báo cho các bên nếu có ý định tái xử lý các vấn đề này.

- ✓ Một vụ kiện phải được nộp trong vòng 2 năm (năm thứ hai) kể từ ngày nguyên nhân tranh chấp phát sinh (Sec. 1101.605(a))
- ✓ Đối với phán quyết thỏa thuận, cả hai bên phải thông báo cho TREC bằng văn bản và gửi các tài liệu trước khi có hiệu lực (Sec. 1101.605(b))
- ✓ TREC có thời hạn cho đến ngày thứ 30 sau khi nhận được tài liệu để tuyên bố ý định tái xử lý

6.4 Quy Trình Yêu Cầu Thanh Toán

Sau khi có được bản án từ tòa án về một hành động được bảo vệ, người bị thiệt hại phải có bản án cuối cùng được ghi vào, kết quả thi hành trả lại là không có gì, và quyền ưu tiên bản án được hoàn thiện trước khi nộp đơn khiếu nại được xác minh tại tòa án đã ra bản án. Sau 20 ngày thông báo bằng văn bản cho ủy ban và người nợ bản án, người đó có thể nộp đơn xin lệnh thanh toán. Phải tổ chức phiên họp trong vòng một năm kể từ ngày nộp đơn hoặc quyền lợi được miễn trừ. Khi tồn tại nhiều bị đơn chịu trách nhiệm liên đới, người khiếu nại phải trước tiên thu được bản án và theo đuổi thu hồi với tất cả bị đơn.

- ✓ Người khiếu nại phải cạn kiệt các biện pháp: bản án cuối cùng, kết quả thi hành trả lại là không có gì, và quyền ưu tiên bản án được hoàn thiện trước khi nộp (Sec. 1101.606(a))
- ✓ Phải gửi thông báo bằng văn bản 20 ngày cho ủy ban và người nợ bản án trước khi nộp đơn (Sec. 1101.606(b))
- ✓ Quyền lợi được miễn trừ nếu không tổ chức phiên họp trong vòng một năm kể từ ngày nộp đơn
- ✓ Khi có nhiều bị đơn chịu trách nhiệm liên đới, người khiếu nại phải theo đuổi tất cả bị đơn trước (Sec. 1101.606(c-1))

6.5 Các Vấn Đề Người Yêu Cầu Phải Chứng Minh tại Phiên Họp

Tại phiên họp thanh toán, người bị thiệt hại phải chứng minh: bản án dựa trên các sự kiện cho phép khôi phục theo phần con; người đó KHÔNG phải là vợ/chồng của người phải trả nợ (hoặc đại diện của vợ/chồng), KHÔNG phải là người giữ giấy phép/chứng chỉ đang tìm kiếm hoa hồng trong cùng một giao dịch, và KHÔNG có quan hệ với người phải trả nợ trong độ họch hàng thứ nhất; rằng người phải trả nợ thiếu tài sản gắn được đầy đủ; số tiền có thể thu được từ tài sản của người phải trả nợ; và số dư còn lại phải trả sau khi áp dụng những tài sản đó.

- ✓ Bản án phải dựa trên các sự kiện cho phép khôi phục theo phần con (Sec. 1101.607(1))
- ✓ Những người yêu cầu không đủ điều kiện bao gồm vợ/chồng của người phải trả nợ, người giữ giấy phép đang tìm kiếm hoa hồng trong giao dịch, và những người họ hàng trong độ họch hàng thứ nhất (Sec. 1101.607(2))
- ✓ Người yêu cầu phải chứng minh rằng người phải trả nợ thiếu tài sản gắn được đầy đủ và chứng minh số dư còn lại phải trả

6.6 Giới Hạn Thanh Toán và Phí Luật Sư

Các khoản thanh toán từ tài khoản ủy thác—bao gồm phí luật sư, lãi suất và chi phí tòa án—phát sinh từ một giao dịch duy nhất không được vượt quá $125,000 tổng cộng, bất kể số lượng người yêu cầu. Các khoản thanh toán dựa trên phán quyết chống lại một chủ sở hữu giấy phép/chứng chỉ duy nhất không được vượt quá $250,000 tổng cộng cho đến khi chủ sở hữu đó hoàn trả tài khoản tất cả các khoản đã thanh toán. Nếu tổng số yêu cầu vượt quá các giới hạn, tòa án sẽ giảm tỷ lệ từng yêu cầu. Một thực thể kinh doanh và người môi giới được chỉ định của nó được coi là một chủ sở hữu giấy phép cho các giới hạn này.

- ✓ Tối đa $125,000 cho mỗi giao dịch duy nhất, bao gồm phí, lãi suất và chi phí, bất kể số lượng người yêu cầu (Sec. 1101.610(a))
- ✓ Tối đa $250,000 tổng hợp chống lại một chủ sở hữu giấy phép/chứng chỉ duy nhất cho đến khi chủ sở hữu hoàn trả tài khoản (Sec. 1101.610(b))
- ✓ Các yêu cầu vượt quá được giảm tỷ lệ bởi tòa án (Sec. 1101.610(c))
- ✓ Một thực thể kinh doanh và người môi giới được chỉ định của nó được coi là một chủ sở hữu giấy phép cho các giới hạn (Sec. 1101.610(e))

6.7 Tài trợ cho Tài khoản Ký quỹ

Tài khoản được tài trợ chủ yếu thông qua các khoản phạt hành chính được thu thập theo Subchapter O, mà ủy ban phải gửi vào tín chỉ của tài khoản. TREC theo quy tắc cũng có thể thu các khoản phí hoặc đánh giá từ các ứng viên để cấp giấy phép/chứng chỉ ban đầu hoặc từ những người giữ giấy phép/chứng chỉ khi gia hạn để duy trì đủ quỹ cho các yêu cầu dự kiến. Lãi suất đầu tư cũng được ghi vào tài khoản.

- ✓ Các khoản phạt hành chính được thu thập theo Subchapter O được gửi vào tài khoản ký quỹ (Sec. 1101.603(c))
- ✓ TREC có thể theo quy tắc thu các khoản phí/đánh giá từ các ứng viên hoặc khi gia hạn để giữ tài khoản được tài trợ (Sec. 1101.603(f))
- ✓ Lãi suất kiếm được từ đầu tư tài khoản được gửi trở lại tài khoản (Sec. 1101.604(c))

6.8 Ngoại Lệ Nỗ Lực Thiện Chí Trong Phá Sản

Nếu tòa án phá sản ngăn chặn người bị thiệt hại không thể thi hành bản án hoặc hoàn thiện lien bản án, người đó phải thay vào đó xác minh với TREC rằng họ đã có nỗ lực thiện chí để bảo vệ bản án khỏi bị miễn trừ trong phá sản. TREC có thể thông qua các quy tắc quy định những hành động nào cần thiết để chứng minh nỗ lực thiện chí đó.

- ✓ Lệnh ngừng phá sân miễn trừ yêu cầu thi hành/lien nếu người khiếu nại xác minh nỗ lực thiện chí để bảo vệ bản án (Sec. 1101.606(c))
- ✓ TREC có thể quy định theo quy tắc các hành động cần thiết để chứng minh thiện chí (Sec. 1101.606(d))

6.9 Phản Hồi của Ủy Ban và Quyền Tái Kiện

Khi nhận được thông báo, TREC có thể đồng ý thanh toán toàn bộ hoặc một phần của yêu cầu mà không cần xét xử. Nếu không đạt được thỏa thuận hoặc ủy ban không chấp nhận yêu cầu bồi thường, nó có thể thông báo cho tổng ch検sát và bảo vệ hành động. TREC và AG chỉ có thể hành động để bảo vệ tài khoản khỏi các yêu cầu giả mạo hoặc không công bằng hoặc để đảm bảo tuân thủ. Quan trọng, TREC có thể tái kiện bất kỳ vấn đề thực chất và có liên quan nào đã được quyết định trước đó—thậm chí là một bản phán quyết được thỏa thuận—vì lợi ích của người bị tổn hại.

- ✓ TREC có thể thỏa thuận một yêu cầu mà không cần xét xử hoặc bảo vệ thông qua tổng ch⊠sát (Sec. 1101.608(a))
- ✓ TREC/AG chỉ có thể hành động để bảo vệ tài khoản khỏi các yêu cầu giả mạo hoặc đảm bảo tuân thủ (Sec. 1101.608(b))
- ✓ TREC có thể tái kiện bất kỳ vấn đề thực chất nào, bao gồm các vấn đề được giải quyết bằng bản phán quyết được thỏa thuận (Sec. 1101.608(c))

6.10 Lệnh Thanh Toán của Tòa Án

Tòa án phải ra lệnh cho TREC thanh toán số tiền mà tòa thấy phải thanh toán nếu tòa hài lòng về tính xác thực của từng vấn đề mà người khởi kiện phải chứng minh theo Sec. 1101.607 và rằng người khởi kiện đã thỏa mãn tất cả các yêu cầu của Secs. 1101.606 và 1101.607.

- ✓ Thanh toán chỉ được ra lệnh nếu tòa án hài lòng về tính xác thực của từng yêu cầu theo Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(1))
- ✓ Người khởi kiện phải thỏa mãn mọi yêu cầu của cả Sec. 1101.606 và Sec. 1101.607 (Sec. 1101.609(2))

6.11 Quyền Thay Thế và Ưu Tiên Hoàn Lại

Khi TREC thanh toán một yêu cầu bồi thường, nó được thay thế vào tất cả các quyền của chủ nợ có phán quyết lên đến số tiền thanh toán, và chủ nợ phải giao phần đó của phán quyết cho ủy ban. TREC có quyền ưu tiên để được hoàn lại từ bất kỳ khoản phục hồi nào sau này từ phán quyết, và bất kỳ số tiền nào TREC phục hồi đều được gửi lại vào tài khoản ký quỹ.

- ✓ TREC được thay thế vào các quyền của chủ nợ có phán quyết lên đến số tiền thanh toán, và chủ nợ phải giao phán quyết (Sec. 1101.612(a))
- ✓ TREC có quyền ưu tiên để được hoàn lại từ bất kỳ khoản phục hồi nào sau này từ phán quyết (Sec. 1101.612(b))
- ✓ Các khoản tiền phục hồi được gửi lại vào tài khoản ký quỹ (Sec. 1101.612(c))

6.12 Ảnh Hưởng đến Kỷ Luật Giấy Phép

Các quy định về tài khoản phục hồi lòng tin không giới hạn quyền hạn kỷ luật của TREC đối với những người nắm giữ giấy phép hoặc chứng chỉ. Việc người nắm giữ hoàn trả toàn bộ số tiền nợ cho tài khoản phục hồi lòng tin không ảnh hưởng đến bất kỳ quá trình kỷ luật riêng biệt nào. Lưu ý: theo các quy định pháp luật giấy phép liên quan, người nắm giữ giấy phép có hành động gây ra thanh toán tài khoản phục hồi lòng tin thường phải đối mặt với việc tạm dừng giấy phép cho đến khi số tiền cộng với lãi suất được hoàn trả.

- ✓ Các quy định về tài khoản phục hồi lòng tin không giới hạn quyền hạn kỷ luật của TREC (Mục 1101.613(a))
- ✓ Việc hoàn trả tài khoản phục hồi lòng tin không dừng quá trình kỷ luật riêng biệt (Mục 1101.613(b))

6.13 Từ bỏ Quyền do Không Tuân Thủ

Một người bị tổn hại không tuân thủ các yêu cầu của tiểu chương này sẽ từ bỏ tất cả các quyền theo nó. Tuân thủ nghiêm ngặt từng yêu cầu thủ tục và tính hợp lệ là cần thiết để phục hồi từ tài khoản ủy thác.

- ✓ Không tuân thủ bất kỳ yêu cầu tiểu chương nào sẽ từ bỏ tất cả các quyền phục hồi (Sec. 1101.614)
- ✓ Tuân thủ tiểu chương là một điều kiện tiên quyết nghiêm ngặt đối với phục hồi tài khoản ủy thác

6.14 Quản Lý và Đầu Tư Tài Khoản Tín Thác

TREC giữ tiền trong tài khoản tín thác để thực hiện mục đích của nó. Các quỹ có thể được đầu tư theo cách tương tự như tiền của Hệ thống Hưu trí Nhân viên Texas, nhưng không có khoản đầu tư nào có thể làm suy yếu tính thanh khoản cần thiết để trả các yêu cầu. Tất cả lãi suất từ các khoản đầu tư được gửi vào tín dụng của tài khoản.

- ✓ TREC giữ tiền tài khoản được tín thác cho mục đích được quy định trong luật (Sec. 1101.604(a))
- ✓ Các khoản đầu tư có thể tuân theo các quy tắc của ERS of Texas nhưng không được làm suy yếu tính thanh khoản để trả các yêu cầu (Sec. 1101.604(b))

6.15 Ứng dụng Recovery cho Thiệt hại Thực tế

Một người bị thiệt hại nhận được bất kỳ recovery nào từ một phán quyết chống lại một bị đơn trước khi nhận thanh toán tài khoản niêm yết phải áp dụng recovery đó trước tiên cho thiệt hại thực tế (trước phí, lãi suất hoặc chi phí).

- ✓ Recovery nhận được trước khi thanh toán tài khoản niêm yết phải được áp dụng trước tiên cho thiệt hại thực tế (Sec. 1101.611)
- ✓ Quy tắc sắp xếp này áp dụng cho các recovery chống lại một bị đơn

6.16 Quy Tắc TREC về Tài Khoản Phục Hồi (22 TAC Ch. 535)

Vì các quy tắc TREC trong 22 TAC Chapter 535 bổ sung thêm vào luật pháp, các ứng viên thi cần biết tài khoản cũng được gọi là 'Tài Khoản Trust Phục Hồi Bất Động Sản' do TREC quản lý, rằng phục hồi chỉ dành cho các thiệt hại thực tế (chi trả từ túi) phát sinh từ giao dịch bất động sản, và rằng người giữ giấy phép hoạt động ngoài phạm vi giao dịch bất động sản (ví dụ: đầu tư cá nhân hoặc giao dịch với tư cách chủ thể) thường không được coi là hành động được bảo hiểm. Những người giữ chứng chỉ được đề cập là các đại lý/người đăng ký Right-of-Way theo Chapter 1101.

- ✓ Tài khoản trust (22 TAC Ch. 535) chỉ bao gồm các thiệt hại thực tế phát sinh từ giao dịch môi giới bất động sản, không phải giao dịch cá nhân hoặc chủ thể
- ✓ Thiệt hại trừng phạt, thiệt hại gương và lãi suất vượt quá giới hạn theo luật pháp thường không được bồi hoàn từ tài khoản

CHAPTER 7

Subch. N: Prohibited practices and disciplinary proceedings (1101.651–1101.663)

7.1 Các Hạn Chế Về Bồi Thường cho Các Môi Giới và Nhân Viên Bán Hàng

Phần 1101.651 hạn chế ai có thể được trả hoặc trả tiền bồi thường. Một môi giới được cấp phép không được trả hoa hồng cho hoặc bồi thường cho một người (trực tiếp hoặc gián tiếp) vì thực hiện hành động của một môi giới trừ khi người đó là người giữ giấy phép hoặc là một môi giới bất động sản được cấp phép ở một tiểu bang khác không tiến hành các cuộc đàm phán nào ở Texas. Một nhân viên bán hàng chỉ có thể chấp nhận bồi thường từ môi giới tài trợ của họ (hoặc môi giới đã tài trợ cho họ khi tiền bồi thường được kiếm được), và chỉ có thể trả hoa hồng thông qua môi giới tài trợ hiện tại của họ.

- ✓ Một môi giới chỉ có thể bồi thường cho người giữ giấy phép hoặc một môi giới ngoài tiểu bang không tiến hành các cuộc đàm phán ở Texas
- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể chấp nhận bồi thường từ môi giới tài trợ của họ (hiện tại hoặc người tài trợ khi tiền bồi thường được kiếm được)
- ✓ Một nhân viên bán hàng chỉ có thể trả hoa hồng cho một người thông qua môi giới tài trợ hiện tại của họ

7.2 Công Bố và Hành Vi Bị Cấm của Trung Gian

Một nhà môi giới và bất kỳ nhà môi giới hoặc đại lý bán hàng được bổ nhiệm theo Mục 1101.560 hoạt động như một trung gian theo Tiểu chương L không được: tiết lộ rằng người bán/chủ nhà sẽ chấp nhận ít hơn giá yêu cầu (trừ khi được hướng dẫn trong một thư riêng biệt), tiết lộ rằng người mua/người thuê sẽ trả nhiều hơn lời đề nghị bằng văn bản (trừ khi được hướng dẫn trong một thư riêng biệt), tiết lộ thông tin bảo mật hoặc thông tin mà một bên đã yêu cầu bằng văn bản không được tiết lộ (với các ngoại lệ hẹp), đối xử với một bên một cách không trung thực, hoặc vi phạm chương này. Các ngoại lệ đối với quy tắc bảo mật: hướng dẫn bằng văn bản riêng biệt từ bên liên quan, tiết lộ được yêu cầu bởi chương hoặc lệnh tòa án, hoặc thông tin liên quan trực tiếp đến tình trạng của tài sản.

- ✓ Không được tiết lộ rằng người bán/chủ nhà sẽ chấp nhận ít hơn giá yêu cầu trừ khi có hướng dẫn bằng văn bản riêng biệt
- ✓ Không được tiết lộ rằng người mua/người thuê sẽ trả nhiều hơn lời đề nghị bằng văn bản trừ khi có hướng dẫn bằng văn bản riêng biệt
- ✓ Không được tiết lộ thông tin bảo mật trừ khi có hướng dẫn bằng văn bản riêng biệt, được yêu cầu bởi chương/lệnh tòa án, hoặc thông tin liên quan trực tiếp đến tình trạng của tài sản
- ✓ Không được đối xử với bất kỳ bên nào trong giao dịch một cách không trung thực

7.3 Căn cứ để Tạm dừng hoặc Thu hồi Giấy phép

Phần 1101.652(a) liệt kê các căn cứ chung bao gồm: thú nhận tội hoặc bị kết tội về tội hình sự hoặc tội liên quan đến gian lận (sau khi hết thời gian kháng cáo), cấp giấy phép thông qua gian lận hoặc tuyên bố sai trọng yếu, không thanh toán khoản tiền owed cho ủy ban trong thời gian hợp lý, không cung cấp thông tin khiếu nại theo yêu cầu kịp thời, không bàn giao tài liệu cho chủ sở hữu mà không có lý do chính đáng, không xem xét điều kiện thị trường, không thông báo cho ủy ban trong vòng 30 ngày kể từ khi bị kết tội hoặc thú nhận tội gian lận/hình sự, và không tuân thủ hoặc vi phạm chương này hoặc Chương 1102. Phần (a-1) bổ sung: tuyên bố sai/không trung thực/gian lận trong các giao dịch dưới tên của người giữ giấy phép (hoặc vợ/chồng/người thân cấp một), từ chối cung cấp hồ sơ để kiểm tra, và không sử dụng mẫu hợp đồng TREC bắt buộc.

- ✓ Bị kết tội hoặc thú nhận tội hình sự hoặc gian lận là căn cứ để kỷ luật sau khi hết thời gian kháng cáo
- ✓ Phải thông báo cho ủy ban trong vòng 30 ngày kể từ khi bị kết tội cuối cùng hoặc thú nhận tội với tội hình sự hoặc gian lận
- ✓ Không sử dụng mẫu hợp đồng TREC bắt buộc theo 1101.155 là căn cứ để kỷ luật
- ✓ Tuyên bố sai/gian lận trong các giao dịch dưới tên của người giữ giấy phép, vợ/chồng hoặc người thân cấp một là căn cứ để kỷ luật

7.4 Những Cơ Sở Liên Quan đến Hành Vi Môi Giới Bất Động Sản

Mục 1101.652(b) cung cấp danh sách rộng rãi các cơ sở kỷ luật khi tham gia vào môi giới bất động sản, bao gồm: hành động bất cẩn/không có năng lực; bất trung thực, không tốt; thể hiện sai lầm về một khiếm khuyết đáng kể/tiềm ẩn mà người nắm giữ biết; không tiết lộ một khiếm khuyết đã biết cho người mua; những lời hứa sai; một quá trình biểu hiện sai lầm liên tục và ngoạn mục; không làm rõ người mà người nắm giữ đại diện; nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên mà không có đầy đủ sự biết và đồng ý của tất cả; không kịp thời hạch toán/chuyển tiền thuộc sở hữu của người khác; trộn lẫn; chia hoa hồng không phù hợp; và không xác định ngày kết thúc rõ ràng trong hợp đồng.

- ✓ Không tiết lộ một khiếm khuyết cấu trúc đáng kể hoặc tiềm ẩn đã biết cho một người mua tiềm năng là cơ sở để kỷ luật
- ✓ Nhận bồi thường từ nhiều hơn một bên yêu cầu sự biết đầy đủ và đồng ý của tất cả các bên
- ✓ Trộn lẫn tiền của khách hàng với tiền của chính người nắm giữ bị cấm
- ✓ Một hợp đồng danh sách/đại lý (ngoại trừ quản lý tài sản) phải xác định ngày kết thúc rõ ràng không phụ thuộc vào thông báo trước

7.5 Các Thực Hành Môi Giới Bị Cấm Bổ Sung

Phần 1101.652(b) tiếp tục với các lý do bao gồm: hoa hồng/chiết khấu/lợi nhuận không được tiết lộ trên chi phí của người đại diện; bán tài sản thông qua xổ số hoặc thực hành lừa dối; hoạt động như một nhà môi giới và người đại diện không được tiết lộ; đảm bảo lợi nhuận tái bán trong tương lai; đặt biển hiệu hoặc đề nghị tài sản mà không có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu hoặc với các điều khoản không được phép; thôi thúc đơn vị hợp đồng để thay thế hợp đồng mới; can thiệp vào đại lý độc quyền; quảng cáo gây hiểu lầm (bao gồm việc không bao gồm tên của nhà môi giới); các tuyên bố tài khoản không chính xác; các đe dọa pháp lý không cần thiết; các vi phạm trợ cấp không được cấp phép; hỗ trợ phá vỡ chương; không cung cấp bản sao của các tài liệu đã ký; không khuyên người mua bằng văn bản để kiểm tra bản tóm tắt bởi một luật sư hoặc lấy bảo hiểm tiêu đề; các vi phạm gửi tiền và thanh toán; và phân biệt đối xử.

- ✓ Phải bao gồm tên của nhà môi giới trong các quảng cáo và không thể xuất bản quảng cáo gây hiểu lầm
- ✓ Không thể đặt biển hiệu hoặc đề nghị bán tài sản hoặc cho thuê mà không có sự đồng ý bằng văn bản của chủ sở hữu hoặc với các điều khoản không được phép
- ✓ Phải khuyên người mua bằng văn bản trước khi đóng cửa để kiểm tra bản tóm tắt bởi một luật sư hoặc lấy bảo hiểm tiêu đề
- ✓ Không thể chấp nhận hoa hồng, chiết khấu hoặc lợi nhuận trực tiếp không được tiết lộ trên chi phí được thực hiện cho một người đại diện

7.6 Yêu Cầu Xử Lý Quỹ Ký Quỹ và Quỹ Tin Tưởng

Theo Mục 1101.652(b)(30)-(31), người giữ giấy phép phải gửi quỹ ký quỹ/tin tưởng trong khoảng thời gian hợp lý với công ty giữ chứng chỉ được ủy quyền của Texas hoặc vào tài khoản ký quỹ, tin tưởng hoặc ký quỹ được duy trì cho mục đích đó tại một tổ chức ngân hàng được ủy quyền của Texas. Đó là vi phạm nếu rút tiền từ tài khoản như vậy trước khi giao dịch bất động sản hoàn thành hoặc chấm dứt.

- ✓ Quỹ ký quỹ/tin tưởng phải được gửi trong khoảng thời gian hợp lý với công ty giữ chứng chỉ hoặc vào tài khoản ký quỹ/tin tưởng/ký quỹ thích hợp tại ngân hàng được ủy quyền của Texas
- ✓ Tiền trong tài khoản ký quỹ/tin tưởng không được rút trước khi giao dịch hoàn thành hoặc chấm dứt

7.7 Cấm Đối Xử Phân Biệt Trong Fair Housing

Mục 1101.652(b)(32) cấm phân biệt đối xử chủ nhân tài sản, khách hàng tiềm năng, chủ nhà cho thuê hoặc người thuê tiềm năng dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình, xuất xứ quốc gia hoặc dòng dõi. Điều này bao gồm steering — hướng dẫn người mua hoặc người thuê tiềm năng quan tâm đến các bất động sản tương đương đến một khu vực khác dựa trên những đặc điểm được bảo vệ này.

- ✓ Phân biệt đối xử dựa trên chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, khuyết tật, tình trạng gia đình, xuất xứ quốc gia hoặc dòng dõi là cơ sở để kỷ luật
- ✓ Steering (hướng dẫn người mua/người thuê đến các khu vực khác nhau dựa trên protected class) được cấm rõ ràng

7.8 Yêu Cầu Thỏa Thuận Đại Diện Người Mua Bằng Văn Bản

Điều 1101.652(b)(34), có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026, xác định việc không ký kết thỏa thuận bằng văn bản với một người mua tiềm năng theo yêu cầu của Điều 1101.563 là căn cứ kỷ luật. Điều này phản ánh lệnh bắt buộc mới rằng đại diện của người mua phải được ghi chép bằng văn bản.

- ✓ Người giữ giấy phép phải ký kết thỏa thuận bằng văn bản với một người mua tiềm năng theo yêu cầu của Điều 1101.563
- ✓ Không tuân thủ điều này (có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026) là căn cứ để tạm đình chỉ hoặc thu hồi giấy phép

7.9 Tạm dừng/Thu hồi vì Thực hành Pháp luật Không được Phép

Mục 1101.654 yêu cầu ủy ban tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép hoặc chứng chỉ của người không phải luật sư có lợi mà soạn thảo một công cụ (ngoài biểu mẫu TREC theo 1101.155) chuyển giao hoặc ảnh hưởng đến lợi ích bất động sản, hoặc tư vấn cho một người về tính hợp lệ/đủ pháp lý của công cụ hoặc quyền sở hữu. Tuy nhiên, hoàn thành biểu mẫu hợp đồng được ủy ban thông qua (hoặc biểu mẫu được luật sư chuẩn bị/chủ sở hữu yêu cầu) liên quan đến hoạt động là người môi giới KHÔNG phải là thực hành pháp luật không được phép.

- ✓ Người không phải luật sư không được soạn thảo các công cụ ảnh hưởng đến lợi ích bất động sản hoặc tư vấn về tính đủ pháp lý/hợp lệ của quyền sở hữu
- ✓ Hoàn thành biểu mẫu hợp đồng được TREC thông qua liên quan đến hoạt động môi giới không phải là thực hành pháp luật không được phép
- ✓ Các biểu mẫu được chuẩn bị/phê duyệt bởi luật sư Texas hoặc được chuẩn bị/yêu cầu bởi chủ sở hữu tài sản cũng được cho phép

7.10 Hủy bỏ do Yêu cầu trên Tài khoản Quỹ Phục hồi

Mục 1101.655 yêu cầu Ủy ban phải hủy bỏ giấy phép, chứng chỉ hoặc đăng ký nếu có khoản thanh toán được thực hiện từ Tài khoản Quỹ Phục hồi Bất động sản thay mặt người giữ giấy phép và người giữ giấy phép không thanh toán đầy đủ số tiền (cộng với lãi suất theo tỷ lệ pháp luật) trước ngày thứ 31 sau khi Ủy ban thông báo. Một người không đủ điều kiện nhận giấy phép mới cho đến khi thanh toán đầy đủ được thực hiện. Nếu thanh toán được thực hiện cho một thực thể kinh doanh hoặc nhân viên môi giới được chỉ định của nó, Ủy ban sẽ tiến hành chống lại cả hai bên.

- ✓ Ủy ban phải hủy bỏ nếu khoản thanh toán tài khoản quỹ phục hồi không được thanh toán đầy đủ trong vòng 30 ngày (trước ngày thứ 31) sau khi nhận thông báo
- ✓ Không cấp giấy phép/chứng chỉ mới cho đến khi thanh toán đầy đủ cộng với lãi suất theo tỷ lệ pháp luật được thực hiện
- ✓ Khi thanh toán cho một thực thể kinh doanh, hành động được thực hiện chống lại cả thực thể và nhân viên môi giới được chỉ định của nó

7.11 Thông Báo cho Người Tiêu Dùng và Người Nhận Dịch Vụ

TREC theo quy định đã quy định một thông báo liên quan đến tính khả dụng thanh toán từ tài khoản ký quỹ (Tài Khoản Phục Hồi Bất Động Sản) cho những người bị thiệt hại. Ủy ban thiết lập các phương pháp mà theo đó mỗi chủ sở hữu giấy phép và chứng chỉ phải cung cấp thông báo này cho người tiêu dùng và người nhận dịch vụ.

- ✓ Ủy ban theo quy định quy định thông báo cho người tiêu dùng về tính khả dụng thanh toán từ tài khoản ký quỹ cho những người bị thiệt hại
- ✓ Mỗi chủ sở hữu giấy phép và chứng chỉ phải cung cấp thông báo cho người tiêu dùng và người nhận dịch vụ bằng các phương pháp do ủy ban quy định

7.12 Thẩm Quyền Kỷ Luật Bổ Sung và Thời Gian Thử Thách

Mục 1101.656 cấp cho ủy ban quyền hạn rộng rãi để tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép, đặt người giữ giấy phép bị tạm ngừng vào thời gian thử thách, hoặc khiển trách người giữ giấy phép vì bất kỳ vi phạm nào của chương này hoặc quy tắc của ủy ban. Ủy ban có thể cho thời gian thử thách cho một tạm ngừng, thu hồi hoặc hủy bỏ theo các điều khoản hợp lý, điều này có thể yêu cầu báo cáo thường xuyên, hạn chế hoạt động trong một khu vực quy định, hoặc tiếp tục giáo dục chuyên nghiệp cho đến khi đạt được kỹ năng thích hợp.

- ✓ Ủy ban có thể tạm ngừng, thu hồi, khiển trách hoặc cho thời gian thử thách vì bất kỳ vi phạm nào của chương này hoặc quy tắc TREC
- ✓ Các điều khoản thời gian thử thách có thể bao gồm báo cáo thường xuyên, các khu vực hoạt động hạn chế hoặc giáo dục liên tục cho đến khi kỹ năng đạt mức thỏa đáng

7.13 Phiên Tòa và Kháng Cáo đối với Các Hành Động Kỷ Luật

Theo Mục 1101.657, nếu ủy ban đề xuất từ chối, tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép hoặc chứng chỉ, người đó có quyền được tổ chức phiên tòa do Văn phòng Tòa Án Hành chính Tiểu bang (SOAH) thực hiện, được quản lý theo các thủ tục vụ kiện tranh chấp của Chương 2001, Bộ luật Chính phủ. Mục 1101.658 cho phép một người bị ảnh hưởng bởi một phán quyết, lệnh hoặc quyết định kháng cáo lên tòa án hạt ở quận nơi diễn ra phiên tòa hành chính, được quản lý bởi Chương 2001.

- ✓ Việc từ chối, tạm ngừng hoặc thu hồi giấy phép đưa người đó vào quyền được tổ chức phiên tòa SOAH theo Luật Thủ tục Hành chính (Chương 2001)
- ✓ Các kháng cáo đưa đến tòa án hạt ở quận nơi diễn ra phiên tòa

7.14 Hoàn Tiền và Thủ Tục Không Chính Thức

Mục 1101.659 cho phép ủy ban ra lệnh cho một người được quản lý phải trả hoàn tiền cho người tiêu dùng (thông qua thỏa thuận giải quyết không chính thức hoặc lệnh thực thi) thay cho hoặc ngoài hình phạt hành chính; khoản hoàn tiền không được vượt quá số tiền người tiêu dùng đã trả cho dịch vụ, và không yêu cầu các thiệt hại khác hoặc tổn hại ước tính. Mục 1101.660 yêu cầu các quy tắc TREC về xử lý không chính thức các trường hợp tranh chấp cho phép người khiếu nại và người nắm giữ có cơ hội được lắng nghe và yêu cầu sự có mặt của thành viên ủy ban công cộng (đối với khiếu nại của người tiêu dùng) và ít nhất hai nhân viên có kinh nghiệm.

- ✓ Lệnh hoàn tiền không được vượt quá số tiền người tiêu dùng đã trả và không được bao gồm các thiệt hại khác hoặc tổn hại ước tính.
- ✓ Thủ tục không chính thức phải cho phép người khiếu nại và người nắm giữ được lắng nghe và yêu cầu thành viên công cộng (khiếu nại của người tiêu dùng) cộng với hai nhân viên có kinh nghiệm.

7.15 Tạm Ngừng Cấp Phép Do Đe Dọa Liên Tục

Mục 1101.662 quy định rằng viên chủ tọa bổ nhiệm một hội đồng kỷ luật gồm ba thành viên để xác định xem giấy phép có nên bị tạm ngừng hay không. Nếu hội đồng phát hiện rằng việc tiếp tục hoạt động sẽ gây ra mối đe dọa liên tục đối với phúc lợi công cộng, nó phải tạm ngừng giấy phép. Điều này có thể xảy ra mà không cần thông báo hoặc buổi họp trước nếu một vụ tranh chấp được khởi động đồng thời và buổi họp được tiến hành sớm nhất có thể; hội đồng có thể họp qua điện thoại hội nghị nếu cần hành động ngay lập tức.

- ✓ Một hội đồng kỷ luật gồm ba thành viên có thể tạm ngừng giấy phép khi việc tiếp tục hoạt động là mối đe dọa liên tục đối với phúc lợi công cộng
- ✓ Tạm ngừng cấp phép có thể xảy ra mà không cần thông báo trước hoặc buổi họp nếu vụ tranh chấp được khởi động đồng thời và buổi họp được tiến hành sớm

7.16 Căn Cứ Để Tạm Dừng Hoặc Cấp Lại Chứng Chỉ

Mục 1101.653 liệt kê các căn cứ để kỷ luật những người nắm giữ chứng chỉ đăng ký (các đại lý dòng chảy/quyền sử dụng), bao gồm: giao dịch không trung thực, gian lận, phân biệt đối xử bất hợp pháp, hoặc hành động lừa dối; trình bày sai; thiếu thiện chí; không đáng tin cậy; không thanh toán cho ủy ban; không cung cấp thông báo bằng văn bản theo yêu cầu trước khi bên phải cam kết trong giao dịch dòng chảy/quyền sử dụng; chấp nhận ưu đãi tài chính để đưa ra đề nghị ban đầu thấp được biết là dưới mức bồi thường đầy đủ theo hiến pháp; và xem thường hoặc vi phạm chương hoặc các quy tắc của ủy ban.

- ✓ Những người nắm giữ chứng chỉ có thể bị kỷ luật vì không trung thực, gian lận, phân biệt đối xử bất hợp pháp, trình bày sai, thiếu thiện chí, hoặc không đáng tin cậy
- ✓ Những người nắm giữ chứng chỉ phải cung cấp thông báo bằng văn bản theo quy định (có tên, số chứng chỉ, bên chính đại diện, và các tuyên bố tư vấn) trước khi bên phải cam kết trong giao dịch dòng chảy/quyền sử dụng
- ✓ Chấp nhận ưu đãi để đưa ra đề nghị ban đầu được biết là dưới mức bồi thường đầy đủ là một căn cứ để kỷ luật

7.17 Tạm ngừng/Thu hồi Chương trình Giáo dục

Mục 1101.6561 cho phép ủy ban tạm ngừng hoặc thu hồi sự phê duyệt để cung cấp một chương trình hoặc khóa học được cấp theo Tiểu chương G, hoặc thực hiện các hành động kỷ luật khác, nếu nhà cung cấp vi phạm chương hoặc các quy tắc được áp dụng theo đó.

- ✓ TREC có thể kỷ luật các nhà cung cấp giáo dục được phê duyệt những người vi phạm chương hoặc các quy tắc của nó
- ✓ Sự phê duyệt để cung cấp một chương trình hoặc khóa học theo Tiểu chương G có thể bị tạm ngừng hoặc thu hồi

CHAPTER 8

Subch. O–Q: Administrative penalty, other penalties and enforcement, liability provisions

8.1 Áp dụng Hình phạt Hành chính

TREC có thể áp dụng hình phạt hành chính đối với bất kỳ người nào vi phạm Chương 1101 hoặc quy tắc/lệnh được thông qua theo đó. Ủy ban phải kết hợp các thủ tục hình phạt hành chính và kỷ luật thành một quy trình thực thi duy nhất, và có thể kết hợp thủ tục hình phạt với hành động kỷ luật khác như tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép.

- ✓ TREC có thể áp dụng hình phạt hành chính do vi phạm Chương 1101 hoặc quy tắc/lệnh của TREC
- ✓ Các thủ tục hình phạt hành chính có thể được kết hợp với các thủ tục tạm dừng hoặc thu hồi
- ✓ Thực thi được xử lý như một quy trình kết hợp duy nhất

8.2 Số Tiền Phạt Hành Chính

Khoản phạt hành chính không được vượt quá $5,000 cho mỗi lần vi phạm, và mỗi ngày vi phạm tiếp tục có thể được coi là một lần vi phạm riêng biệt. Giám đốc điều hành xác định số tiền dựa trên mức độ nghiêm trọng, lịch sử các lần vi phạm trước đây, tác dụng ngăn chặn, các nỗ lực khắc phục và các yếu tố khác mà công lý yêu cầu. TREC phải thông qua bảng phạt theo quy tắc và có thể tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép thay vì hoặc cộng với khoản phạt.

- ✓ Khoản phạt hành chính tối đa là $5,000 cho mỗi lần vi phạm
- ✓ Mỗi ngày vi phạm tiếp tục có thể là một lần vi phạm riêng biệt
- ✓ Các yếu tố: mức độ nghiêm trọng, các lần vi phạm trước, ngăn chặn, nỗ lực khắc phục và công lý
- ✓ TREC có thể tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép thay vì hoặc cộng với khoản phạt

8.3 Trách Nhiệm Chung Của Broker

Một môi giới được cấp phép chịu trách nhiệm đối với TREC, công chúng và các khách hàng của môi giới đối với bất kỳ hành vi nào được thực hiện theo chương này bởi môi giới hoặc bởi một đại lý bán hàng liên kết với hoặc hành động cho môi giới. Trách nhiệm này mở rộng đến các hành động của các đại lý bán hàng được tài trợ và không bị giảm bởi các quy định về trách nhiệm khai man.

- ✓ Một môi giới chịu trách nhiệm về hành vi của môi giới và các đại lý bán hàng hành động cho môi giới
- ✓ Trách nhiệm của môi giới kéo dài đến TREC, công chúng và các khách hàng của môi giới
- ✓ Các quy tắc về trách nhiệm khai man không làm giảm trách nhiệm của môi giới đối với các đại lý bán hàng

8.4 Trách Nhiệm Về Sai Lệch Thông Tin Hoặc Che Giấu

Một bên không phải chịu trách nhiệm về sai lệch thông tin hoặc che giấu một sự thật trọng yếu do người giữ giấy phép thực hiện trừ khi bên đó biết về tính giả mạo và không tiết lộ. Tương tự như vậy, người giữ giấy phép không phải chịu trách nhiệm về sai lệch thông tin/che giấu của một bên trừ khi người giữ giấy phép biết về tính giả mạo và không tiết lộ. Phần này có hiệu lực cao hơn bất kỳ luật pháp nào khác, bao gồm cả luật thông thường.

- ✓ Một bên không phải chịu trách nhiệm về sai lệch thông tin của người giữ giấy phép trừ khi bên đó biết và không tiết lộ
- ✓ Người giữ giấy phép không phải chịu trách nhiệm về sai lệch thông tin của một bên trừ khi người giữ giấy phép biết và không tiết lộ
- ✓ Phần này có hiệu lực cao hơn luật pháp khác, bao gồm cả luật thông thường

8.5 Trách Nhiệm Thanh Toán Tiền Bù Đắp Hoặc Hoa Hồng

Một người không thể kiện để thu tiền bù đắp vì hành động như một broker hoặc sales agent ở Texas trừ khi họ tuyên bố và chứng minh rằng họ là người có giấy phép khi hành động bắt đầu (hoặc một luật sư được cấp phép ở bất kỳ tiểu bang nào). Một vụ kiện để thu hồi hoa hồng bất động sản yêu cầu một thỏa thuận hoặc bản ghi nhớ bằng văn bản, có chữ ký. Người có giấy phép không thể tư vấn cho người mua theo Điều 1101.555 không được phép thu hồi hoa hồng.

- ✓ Một người phải là người có giấy phép (hoặc một luật sư được cấp phép) để kiện để lấy hoa hồng
- ✓ Một vụ kiện để thu hồi hoa hồng yêu cầu một thỏa thuận bằng văn bản được ký bởi bên bị buộc tội
- ✓ Không tư vấn cho người mua theo Sec. 1101.555 làm mất quyền nhận hoa hồng

8.6 Thông Báo Vi Phạm và Quy Trình Xử Phạt

Sau khi điều tra, nếu giám đốc điều hành xác định xảy ra vi phạm, thông báo vi phạm sẽ được phát hành với tóm tắt vi phạm được cho là, mức phạt/biện pháp trừng phạt được đề xuất, và quyền được tổ chức phiên tòa. Người đó có 20 ngày kể từ khi nhận được thông báo để chấp nhận quyết định hoặc yêu cầu phiên tòa bằng văn bản. Không phản hồi đúng thời hạn sẽ dẫn đến uỷ ban ra lệnh áp dụng mức phạt được đề xuất.

- ✓ Thông báo vi phạm phải nêu vi phạm được cho là, mức phạt được đề xuất, và quyền được tổ chức phiên tòa
- ✓ Người đó có 20 ngày để chấp nhận hoặc yêu cầu phiên tòa bằng văn bản
- ✓ Không phản hồi đúng thời hạn có nghĩa là uỷ ban phê duyệt mức phạt được đề xuất

8.7 Phiên Điều Trần và Quyết Định về Hình Phạt

Nếu yêu cầu phiên điều trần, một thẩm phán luật hành chính của Văn phòng Nhà nước về Phiên Điều Trần Hành Chính (SOAH) sẽ tiến hành, đưa ra những phát hiện về sự thật và kết luận về pháp luật, và đưa ra một đề xuất quyết định. Dựa trên đó, TREC có thể ra lệnh hình phạt hoặc phát hiện không có vi phạm. Thủ tục này tuân theo Chương 2001 (APA), và thông báo lệnh phải nêu quyền được xem xét tư pháp.

- ✓ Một thẩm phán luật hành chính của SOAH tiến hành phiên điều trần và đưa ra đề xuất quyết định
- ✓ Lệnh của TREC phải bao gồm tuyên bố về quyền được xem xét tư pháp
- ✓ Các thủ tục được quản lý bởi Luật Tố Tụng Hành Chính (Gov't Code Ch. 2001)

8.8 Các Lựa Chọn Sau Lệnh Cuối Cùng: Thanh Toán hoặc Kháng Cáo

Trong vòng 30 ngày kể từ khi lệnh có hiệu lực, người đó phải thanh toán tiền phạt hoặc nộp đơn kiến nghị xét xử hành chính. Việc thi hành có thể tạm dừng bằng cách thanh toán vào tài khoản ký quỹ, đăng ký trái phiếu supersedeas hoặc nộp tuyên bố về khả năng thanh toán tài chính. Nếu không có khả năng tài chính, người đó phải chứng minh rằng họ không có khả năng thanh toán và đăng ký trái phiếu.

- ✓ Trong vòng 30 ngày kể từ lệnh cuối cùng, người đó phải thanh toán hoặc nộp đơn kiến nghị xét xử hành chính
- ✓ Việc thi hành có thể tạm dừng bằng cách thanh toán ký quỹ, đăng ký trái phiếu supersedeas hoặc tuyên bố về khả năng thanh toán
- ✓ Người nộp tuyên bố phải chứng minh rằng họ không có khả năng thanh toán

8.9 Các Hình Phạt Dân Sự và Riêng Tư cho Hoạt Động Không Được Cấp Phép

Một người nhận được hoa hồng hoặc xét xử khác để hoạt động như một người môi giới hoặc đại lý bán hàng mà không có giấy phép hoặc chứng chỉ phải chịu trách nhiệm trước nhà nước (hình phạt dân sự) và riêng biệt trước một bên bị thiệt hại (tố tụng riêng) không ít hơn số tiền nhận được hoặc không quá ba lần số tiền nhận được. TREC có thể thu hồi hình phạt dân sự, chi phí tòa án và lệ phí luật sư.

- ✓ Hình phạt hoạt động không được cấp phép: không ít hơn số tiền nhận được, tối đa ba lần số tiền đó
- ✓ Cả nhà nước (dân sự) và bên thứ ba bị thiệt hại có thể thu hồi hình phạt này
- ✓ TREC cũng có thể thu hồi chi phí tòa án và lệ phí luật sư hợp lý

8.10 Hình Phạt Hình Sự cho Hành Nghề Không Có Giấy Phép

Cố ý vi phạm Chương 1101 hoặc một lệnh của TREC là một hành vi phạm tội loại A. Hoạt động như một môi giới hoặc tác nhân bán hàng, tham gia vào hoạt động yêu cầu chứng chỉ, hoặc điều hành như một người định vị nhà ở cho thuê không có giấy phép/chứng chỉ được yêu cầu là mỗi hành vi là một hành vi phạm tội loại A.

- ✓ Cố ý vi phạm Chương 1101 hoặc một lệnh của TREC là một hành vi phạm tội loại A
- ✓ Hoạt động như một môi giới/tác nhân bán hàng không có giấy phép là một hành vi phạm tội loại A
- ✓ Điều hành như một người định vị nhà ở cho thuê không có giấy phép là một hành vi phạm tội loại A

8.11 Hành Động Kỷ Luật Không Loại Trừ Trách Nhiệm Pháp Lý Khác

Hành động kỷ luật được thực hiện đối với một người theo Phần 1101.652 không giảm nhẹ trách nhiệm dân sự hoặc hình sự của người đó. Tuy nhiên, một người không chịu trách nhiệm dân sự hoặc hình sự vì không thẩm vấn, công khai hoặc phát hành thông tin về việc liệu cư dân hiện tại hoặc cũ có hoặc có thể đã mắc AIDS, bệnh liên quan HIV hoặc nhiễm HIV hay không.

- ✓ Hành động kỷ luật không loại bỏ trách nhiệm dân sự hoặc hình sự riêng biệt
- ✓ Không chịu trách nhiệm vì không công khai tình trạng HIV/AIDS của cư dân hiện tại hoặc cũ

8.12 Thu Thập, Chuyển Tiếp và Phán Quyết Của Tòa Án

Nếu khoản phạt chưa được thanh toán và không bị hoãn lại, giám đốc điều hành có thể chuyển việc thu thập cho tổng chưởng lý; nếu AG từ chối, TREC có thể thu thập bằng bất kỳ phương tiện hợp pháp nào. Trong cuộc xem xét tư pháp, tòa án có thể duy trì hoặc giảm khoản phạt; nếu không phát hiện thấy vi phạm, không có khoản phạt nào phải trả. Các khoản phạt bị giảm hoặc bị hủy (cộng với lãi suất theo tỷ lệ Ngân hàng Dự trữ Liên bang New York) được chuyển tiếp, và các trái phiếu supersedeas được phát hành.

- ✓ Các khoản phạt chưa thanh toán có thể được chuyển cho tổng chưởng lý để thu thập
- ✓ Một tòa án có thể duy trì hoặc giảm khoản phạt, hoặc không phát hiện thấy khoản phạt nào phải trả
- ✓ Các khoản phạt được chuyển tiếp tính lãi suất theo tỷ lệ New York Federal Reserve Bank

8.13 Các Hành Động Cấm Chỉ của Ủy Ban

TREC có thể khởi kiện theo tên của mình để ngăn chặn các vi phạm Chương 1101 hoặc một quy tắc, mà không cần phải tuyên bố hoặc chứng minh rằng không có biện pháp khắc phục hợp pháp đầy đủ hoặc sẽ gây ra thiệt hại không thể khôi phục. Ngoài ra, thông qua viện trưởng công tố (hoặc một cơ quan tố tụng huyện/quận), TREC có thể tìm cách để bãi bỏ hoặc ngăn chặn các vi phạm thực tế hoặc tiềm ẩn trong tòa án hạt. Ủy ban không bắt buộc phải ký thế chấp và chi phí tòa án không thể thu hồi từ nó.

- ✓ TREC có thể tìm kiếm lệnh cấm mà không cần chứng minh sự không đủ của biện pháp khắc phục hợp pháp hoặc thiệt hại không thể khôi phục
- ✓ Các hành động cấm chỉ có thể được khởi kiện thông qua viện trưởng công tố hoặc cơ quan tố tụng huyện/quận
- ✓ Ủy ban không bắt buộc phải ký thế chấp và chi phí tòa án không thể thu hồi từ nó

8.14 Lệnh Ngừng Hoạt Động và Dừng

Nếu có vẻ như một người đang vi phạm Chương 1101 hoặc Chương 1102 (hoặc các quy tắc của chúng), TREC, sau khi được thông báo và có cơ hội được tổ chức phiên họp, có thể cấp lệnh ngừng hoạt động và dừng cấm hoạt động đó. Vi phạm lệnh ngừng hoạt động và dừng là lý do để áp dụng hình phạt hành chính theo Tiểu chương O.

- ✓ TREC có thể cấp lệnh ngừng hoạt động và dừng sau khi được thông báo và có cơ hội tổ chức phiên họp
- ✓ Lệnh ngừng hoạt động và dừng có thể bao gồm các vi phạm của Chương 1101 hoặc Chương 1102
- ✓ Vi phạm lệnh là lý do để áp dụng hình phạt hành chính

8.15 Trách Nhiệm Pháp Lý trong Cung Cấp Thông Tin Giá Bán

Người nắm giữ giấy phép hoặc tổ chức/hiệp hội bất động sản phi lợi nhuận cung cấp thông tin về giá hoặc điều khoản bán bất động sản để hỗ trợ đăng ký, bán, cho thuê, tài chính hoặc định giá không chịu trách nhiệm pháp lý với người khác về việc cung cấp thông tin đó, trừ khi công khai cụ thể bị cấm theo luật định.

- ✓ Cung cấp thông tin giá/điều khoản bán cho mục đích đăng ký, bán, cho thuê, tài chính hoặc định giá được bảo vệ khỏi trách nhiệm pháp lý
- ✓ Sự bảo vệ chỉ bị mất nếu công khai cụ thể bị cấm theo luật định

8.16 Không Xuất Hiện Tại Phiên Điều Trần; Chi Phí

Nếu bị đơn nhận được thông báo thích hợp về phiên điều trần vụ kiện tranh chấp nhưng không xuất hiện, thẩm phán luật hành chính có thể tiến hành phiên điều trần hoặc đưa ra lệnh, và bị đơn bị ràng buộc như đã có mặt. ALJ có thể trao cho TREC những chi phí hợp lý khi có bằng chứng về các chi phí phát sinh, bao gồm phí SOAH, khám phá, tường trình khai, trát đòi hầu tòa, phục vụ, chi phí chứng nhân/du lịch và chi phí điều tra.

- ✓ Bị đơn không xuất hiện dù nhận được thông báo thích hợp bị ràng buộc bởi kết quả phiên điều trần
- ✓ ALJ có thể trao cho TREC những chi phí hợp lý bao gồm SOAH, khám phá và chi phí điều tra

CHAPTER 9

Ch. 1102 Real Estate Inspectors: definitions, license levels, prohibited acts, discipline

9.1 Định Nghĩa Nhân Viên Kiểm Tra và Cấp Độ Giấy Phép

Chương 1102 định nghĩa ba cấp độ giấy phép nhân viên kiểm tra trong một hệ thống phân cấp. Một nhân viên kiểm tra thực tập được đào tạo dưới sự giám sát trực tiếp của một nhân viên kiểm tra bất động sản chuyên nghiệp hoặc thực tập. Một nhân viên kiểm tra bất động sản làm việc dưới sự giám sát gián tiếp của một nhân viên kiểm tra chuyên nghiệp. Một nhân viên kiểm tra chuyên nghiệp đại diện cho công chúng rằng họ được đào tạo và có đủ năng lực để thực hiện kiểm tra bất động sản và chấp nhận việc làm cho người mua hoặc bán. Một 'kiểm tra bất động sản' là một ý kiến bằng văn bản hoặc miệng về tình trạng của các cải tiến tài sản thực, bao gồm các mục kết cấu, mục điện, hệ thống cơ khí, hệ thống ống nước, hoặc thiết bị.

- ✓ Ba loại giấy phép: nhân viên kiểm tra thực tập, nhân viên kiểm tra bất động sản, nhân viên kiểm tra chuyên nghiệp
- ✓ Nhân viên thực tập làm việc dưới sự giám sát trực tiếp; nhân viên kiểm tra bất động sản làm việc dưới sự giám sát gián tiếp của một nhân viên kiểm tra chuyên nghiệp
- ✓ Kiểm tra bất động sản là một ý kiến bằng văn bản hoặc miệng về tình trạng của các cải tiến tài sản thực
- ✓ Nhân viên kiểm tra có nghĩa là bất kỳ người nào nắm giữ giấy phép theo Chương 1102

9.2 Yêu Cầu Cấp Phép Theo Từng Cấp Độ

Một người không được phép hoạt động như một kiểm toán viên thực tập trừ khi họ sở hữu giấy phép thực tập VÀ được giám sát trực tiếp bởi một kiểm toán viên bất động sản hoặc chuyên nghiệp. Một người không được phép hoạt động như một kiểm toán viên bất động sản trừ khi họ sở hữu giấy phép đó VÀ được giám sát gián tiếp bởi một kiểm toán viên chuyên nghiệp. Một người không được phép hoạt động như một kiểm toán viên chuyên nghiệp trừ khi họ sở hữu giấy phép kiểm toán viên chuyên nghiệp.

- ✓ Các kiểm toán viên thực tập phải được giám sát trực tiếp
- ✓ Các kiểm toán viên bất động sản phải được giám sát gián tiếp bởi một kiểm toán viên chuyên nghiệp
- ✓ Các kiểm toán viên chuyên nghiệp không cần giám sát để thực hành

9.3 Các Hành Vi Bị Cấm đối với Các Nhân Viên Kiểm Tra

Một nhân viên kiểm tra không được thực hiện kiểm tra một cách bất cẩn hoặc không năng lực. Một nhân viên kiểm tra không được chấp nhận một nhiệm vụ trong đó phí được tính dựa trên việc báo cáo một điều kiện được xác định trước hoặc những phát hiện cụ thể mà nhân viên kiểm tra biết là không đúng sự thật, và không được hành động không trung thực, gian lận hoặc có sự lừa dối hoặc trình bày sai. Một nhân viên kiểm tra không được hoạt động ở cả hai tư cách là nhân viên kiểm tra và bên chính không được tiết lộ hoặc môi giới/nhân viên bán hàng, và không được thực hiện hoặc đồng ý thực hiện các sửa chữa hoặc bảo trì liên quan đến kiểm tra theo hợp đồng ký quỹ chân thành, hợp đồng thuê hoặc trao đổi.

- ✓ Kiểm tra không được thực hiện một cách bất cẩn hoặc không năng lực
- ✓ Phí không được tính dựa trên việc báo cáo một điều kiện được xác định trước hoặc những phát hiện sai
- ✓ Một nhân viên kiểm tra không được hoạt động vừa là nhân viên kiểm tra vừa là bên chính không được tiết lộ hoặc môi giới/nhân viên bán hàng
- ✓ Một nhân viên kiểm tra không được thực hiện sửa chữa/bảo trì liên quan đến kiểm tra theo hợp đồng, hợp đồng thuê hoặc trao đổi

9.4 Giám sát Trực tiếp vs. Giám sát Gián tiếp

Giám sát trực tiếp có nghĩa là người này được hướng dẫn và kiểm soát bởi một chuyên gia hoặc thanh tra bất động sản chịu trách nhiệm về hành động của người đó, có sẵn để tư vấn hoặc hỗ trợ, VÀ có mặt về mặt vật lý tại thời gian và địa điểm thanh tra. Giám sát gián tiếp có nghĩa là người này được hướng dẫn và kiểm soát bởi một thanh tra chuyên gia chịu trách nhiệm về hành động của họ và có sẵn để tư vấn hoặc hỗ trợ, nhưng KHÔNG cần phải có mặt về mặt vật lý.

- ✓ Giám sát trực tiếp yêu cầu người giám sát phải có mặt về mặt vật lý tại cuộc thanh tra
- ✓ Giám sát gián tiếp không yêu cầu sự hiện diện vật lý, chỉ cần sẵn sàng tư vấn
- ✓ Chỉ có một thanh tra chuyên gia mới có thể cung cấp giám sát gián tiếp

9.5 Điều kiện đủ tiêu chuẩn cho Giấy phép Tập sinh và Thanh tra Bất động sản

Một ứng viên thanh tra tập sinh phải đủ 18 tuổi, là công dân Mỹ hoặc nhân viên nhập cư hợp pháp, được tài trợ bởi một thanh tra chuyên nghiệp, và đáp ứng yêu cầu của ủy ban về tính trung thực, đáng tin cậy và tính toàn vẹn. Một ứng viên thanh tra bất động sản phải đã cấp giấy phép tập sinh trong ít nhất ba tháng, thực hiện ít nhất 25 cuộc thanh tra dưới sự giám sát trực tiếp, hoàn thành ít nhất 90 giờ lớp học các khóa học cơ bản, vượt qua kỳ thi, được tài trợ bởi một thanh tra chuyên nghiệp, và đáp ứng các tiêu chuẩn trung thực và năng lực.

- ✓ Ứng viên tập sinh phải đủ 18 tuổi
- ✓ Thanh tra bất động sản: đã cấp giấy phép tập sinh 3+ tháng và thực hiện 25+ cuộc thanh tra dưới sự giám sát trực tiếp
- ✓ Thanh tra bất động sản yêu cầu 90 giờ lớp học các khóa học cơ bản thanh tra bất động sản
- ✓ Cả hai đều yêu cầu sự tài trợ bởi một thanh tra chuyên nghiệp

9.6 Điều kiện đủ tiêu chuẩn để cấp Giấy phép Thanh tra viên Chuyên nghiệp

Một người nộp đơn xin giấy phép thanh tra viên chuyên nghiệp phải đã cấp giấy phép thanh tra viên bất động sản trong ít nhất 12 tháng, thực hiện ít nhất 175 cuộc thanh tra bất động sản dưới sự giám sát gián tiếp, hoàn thành ít nhất 40 giờ học trên lớp các khóa học chính yếu (ngoài 90 giờ được yêu cầu cho thanh tra viên bất động sản), vượt qua kỳ thi, và thỏa mãn hội đồng về trung thực, đáng tin cậy, tính toàn vẹn và năng lực.

- ✓ Phải đã cấp giấy phép thanh tra viên bất động sản ít nhất 12 tháng
- ✓ Phải đã thực hiện ít nhất 175 cuộc thanh tra dưới sự giám sát gián tiếp
- ✓ Yêu cầu 40 giờ học trên lớp bổ sung ngoài yêu cầu thanh tra viên bất động sản

9.7 Yêu Cầu Trách Nhiệm Tài Chính

Một thanh tra viên phải duy trì trách nhiệm tài chính thông qua chính sách bảo hiểm trách nhiệm dân sự với giới hạn tối thiểu là $100,000 mỗi lần xảy ra và $100,000 tổng cộng hàng năm cung cấp bảo hiểm trách nhiệm chuyên nghiệp chống lại các vi phạm Tiểu chương G, HOẶC một trái phiếu/bảo đảm khác được ủy ban chấp nhận. Một trái phiếu phải có giá trị ít nhất là $100,000, liên tục, và chỉ có thể hủy bỏ sau 90 ngày thông báo bằng văn bản. Bằng chứng về trách nhiệm tài chính được yêu cầu để cấp và gia hạn giấy phép.

- ✓ Bảo hiểm trách nhiệm tối thiểu là $100,000 mỗi lần xảy ra và $100,000 tổng cộng hàng năm
- ✓ Giải pháp thay thế là một trái phiếu ít nhất là $100,000 hoạt động liên tục
- ✓ Bằng chứng về trách nhiệm tài chính là điều kiện cả cấp phát và gia hạn

9.8 Thời Hạn Giấy Phép, Gia Hạn và Giáo Dục Liên Tục

Giấy phép có thể được cấp hoặc gia hạn trong tối đa 24 tháng. Giấy phép hết hạn từ 90 ngày trở lại được gia hạn với mức phí gia hạn 1,5 lần; hết hạn hơn 90 ngày nhưng dưới 6 tháng được gia hạn với mức phí 2 lần. Giấy phép hết hạn 6 tháng trở lên không thể gia hạn—người đó phải xin cấp giấy phép mới. Gia hạn yêu cầu ít nhất 16 giờ học lớp của các khóa học giáo dục cơ bản hoặc liên tục cho mỗi năm của thời kỳ giấy phép, cộng với việc công khai về tội phạm hình sự.

- ✓ Giấy phép có thể được cấp/gia hạn trong tối đa 24 tháng
- ✓ Hết hạn từ 90 ngày trở lại = 1,5x phí; 90 ngày đến 6 tháng = 2x phí; hơn 6 tháng = không thể gia hạn
- ✓ Gia hạn yêu cầu 16 giờ học lớp giáo dục liên tục mỗi năm của thời kỳ giấy phép
- ✓ Những người nộp đơn phải công khai những lời thề hoặc kết án tội phạm hình sự khi gia hạn

9.9 Quyền Kỷ Luật và Hình Phạt

Sau khi thông báo và xin ý kiến, ủy ban có thể khiển trách, đặt vào tình trạng kiểm tra, hoặc tạm dừng/thu hồi giấy phép của một thanh tra vì vi phạm các quy định hoặc nội quy. Một thanh tra có giấy phép bị thu hồi không được nộp lại đơn cho đến một năm sau khi thu hồi. Ủy ban có thể áp dụng các hình phạt hành chính. Hành vi cố ý vi phạm là tội phạm hạng A, cũng như biết rõ ràng thực hiện kiểm tra bất động sản mà không có giấy phép (bao gồm cả trong thời gian tạm dừng hoặc thu hồi). Một hội đồng kỷ luật ba thành viên có thể tạm dừng giấy phép mà không cần thông báo nếu thanh tra có hành vi đe dọa liên tục đến phúc lợi công cộng.

- ✓ Ủy ban có thể khiển trách, đặt vào tình trạng kiểm tra, tạm dừng hoặc thu hồi giấy phép sau khi thông báo và xin ý kiến
- ✓ Một thanh tra có giấy phép bị thu hồi không được nộp lại đơn cho đến một năm sau khi thu hồi
- ✓ Thực hiện kiểm tra mà không có giấy phép hoặc hành vi cố ý vi phạm là tội phạm hạng A
- ✓ Một hội đồng kỷ luật ba thành viên có thể tạm dừng giấy phép để ứng phó với đe dọa liên tục đối với phúc lợi công cộng

9.10 Tính Ứng Dụng và Miễn Trừ từ Chương

Chương 1102 không áp dụng cho một người sửa chữa, bảo trì hoặc kiểm tra các cải tiến bất động sản (chẳng hạn như thợ điện, thợ sửa ống nước, thợ mộc hoặc nhân viên kiểm soát sâu bệnh) nếu người đó không đại diện cho công chúng thông qua solicitation cá nhân hoặc quảng cáo công khai rằng họ kinh doanh kiểm tra các cải tiến. Chương này cũng không cản trở một người thực hiện các hành động được phép theo giấy phép hoặc đăng ký khác do tiểu bang cấp.

- ✓ Các thợ điện, thợ sửa ống nước, thợ mộc và nhân viên kiểm soát sâu bệnh được miễn trừ nếu họ không quảng cáo dịch vụ kiểm tra
- ✓ Chương này không ghi đè lên các hành động được phép theo các giấy phép hoặc đăng ký tiểu bang khác

9.11 Tiêu Chuẩn Đủ Điều Kiện của Nhà Tài Trợ và Yêu Cầu Thay Thế

Một người kiểm tra chuyên nghiệp chỉ có thể tài trợ cho một học viên hoặc kiểm tra viên bất động sản nếu họ đã hoàn thành ít nhất 200 cuộc kiểm tra bất động sản như một kiểm tra viên chuyên nghiệp. Ủy ban có thể thay thế kinh nghiệm liên quan và giáo dục bổ sung cho các cuộc kiểm tra yêu cầu, nhưng không thể yêu cầu hơn 320 giờ khóa học cốt lõi bổ sung, hơn 40 giờ làm việc thực địa hoặc hơn bảy năm kinh nghiệm liên quan. Ủy ban có thể miễn các yêu cầu đối với những người nộp đơn được cấp phép ở một tiểu bang khác có yêu cầu tương đương.

- ✓ Một kiểm tra viên chuyên nghiệp phải hoàn thành 200 cuộc kiểm tra để đủ điều kiện trở thành nhà tài trợ
- ✓ Các quy tắc thay thế không thể yêu cầu hơn 320 giờ khóa học bổ sung hoặc 7 năm kinh nghiệm
- ✓ Ủy ban có thể miễn các yêu cầu đối với những người nộp đơn từ ngoài tiểu bang có cấp phép tương đương

CHAPTER 10

Supplement: Texas statutory disclosures

10.1 Thông báo tiết lộ của người bán cho Tài sản Dân cư (Prop. Code 5.008)

Mã tài sản Texas 5.008 yêu cầu người bán bất động sản dân cư gồm không quá một đơn vị nhà ở phải cung cấp cho người mua một Thông báo tiết lộ của người bán bằng văn bản (mẫu TREC OP-H hoặc tương tự) vào hoặc trước ngày có hiệu lực của hợp đồng. Thông báo báo cáo kiến thức thực tế của người bán về tình trạng của tài sản tính đến ngày ký và không phải là bảo hành; nó hiện cũng bao gồm các câu hỏi liên quan đến lũ lụt được thêm vào năm 2019. Nếu thông báo không được gửi vào hoặc trước ngày hợp đồng, người mua có thể chấm dứt hợp đồng vì bất kỳ lý do gì thông qua thông báo bằng văn bản trong vòng 7 ngày sau khi nhận được. Các chuyển nhượng miễn trừ bao gồm các chuyển nhượng do tòa án ra lệnh, bán theo yêu cầu và bán của người ủy thác, chuyển nhượng của một người quản lý tài sản hoặc tín thác, chuyển nhượng giữa các chủ sở hữu chung, vợ/chồng hoặc những người họ hàng trực tiếp, chuyển nhượng tới hoặc từ một thực thể chính phủ, và một nơi ở mới không bao giờ được sử dụng cho mục đích dân cư. Nguồn: Tex. Prop. Code 5.008

- ✓ Áp dụng cho tài sản dân cư có không quá một đơn vị nhà ở; được gửi vào hoặc trước ngày có hiệu lực của hợp đồng.
- ✓ Người mua có thể chấm dứt vì bất kỳ lý do gì trong vòng 7 ngày sau khi nhận được thông báo muộn.
- ✓ Thông báo chỉ phản ánh kiến thức của người bán; nó không phải là bảo hành và không thay thế cho cuộc kiểm tra.
- ✓ Miễn trừ: nhà mới chưa bao giờ được sử dụng, bán theo yêu cầu/bán của người ủy thác, do tòa án ra lệnh, người quản lý, chủ sở hữu chung/vợ chồng/người họ hàng và chuyển nhượng chính phủ.
- ✓ Kể từ năm 2019, thông báo bao gồm lịch sử lũ lụt, lòng chảy, bình chứa và các câu hỏi về bảo hiểm lũ lụt.

10.2 Thông báo Hợp đồng Pháp định: MUD, PID, Ven biển, Sáp nhập và Các Công bố khác của Texas

Luật Texas yêu cầu nhiều thông báo pháp định ngoài bộ công bố của người bán. Người bán tài sản trong khu tiện ích thành phố hoặc khu tiện ích nước tương tự phải cung cấp cho người mua thông báo pháp định của khu về mức thuế, nợ trái phiếu và phí trước khi ký hợp đồng, và thông báo phải được ký và công nhận (Water Code 49.452); không làm được thì người mua có thể chấm dứt. Tài sản trong khu cải thiện công cộng yêu cầu Thông báo Nghĩa vụ Thanh toán PID trước hợp đồng (Prop. Code 5.014), và người bán cũng phải công bố liệu tài sản có nằm trong khu vực cấp nước hoặc nước thải được chứng chỉ (Water Code 13.257) hay phải chịu sáp nhập hoặc nằm trong khu vực ngoài lãnh thổ (Prop. Code 5.011). Tài sản ven biển yêu cầu thông báo tiếp cận bãi biển công cộng (Nat. Res. Code 61.025) và thông báo nguy hiểm tự nhiên vùng ven biển (33.135), và tài sản có hệ thống phân phối propane hoặc phí chuyển nhượng riêng có thông báo riêng (5.011, 5.205). Tài sản trong vùng ngập lụt hoặc có lịch sử lien hoặc covenant hạn chế nhất định được giải quyết trong bộ công bố của người bán và các biểu mẫu do TREC công bố; chủ nhà trọ cũng phải cung cấp cho người thuê thông báo công bố lũ (Prop. Code 92.0135). Nguồn: Tex. Water Code 49.452, 13.257; Tex. Prop. Code 5.011, 5.014, 92.0135; Tex. Nat. Res. Code 61.025, 33.135

- ✓ Thông báo MUD phải được cung cấp và ký trước khi thực hiện hợp đồng; người mua có thể chấm dứt nếu bị bỏ qua.
- ✓ Thông báo đánh giá PID (Prop. Code 5.014) được yêu cầu trước hợp đồng và được ghi lại.
- ✓ Tài sản ven biển cần các thông báo bãi biển công cộng (61.025) và nguy hiểm ven biển (33.135).
- ✓ Người bán phải công bố khu vực dịch vụ CCN nước/nước thải, rủi ro sáp nhập và nghĩa vụ phí chuyển nhượng riêng.
- ✓ Chủ nhà trọ phải cung cấp cho người thuê nhà ở thông báo công bố lũ bằng văn bản (92.0135).

CHAPTER 11

Supplement: landlord-tenant law

11.1 Tiền Ký Quỹ Nhà Ở: Hoàn Trả 30 Ngày và Hình Phạt Bất Lương

Texas không đặt giới hạn theo luật định cho số tiền ký quỹ nhà ở, nhưng Property Code Chương 92, Tiểu chương C quản lý việc hoàn trả của nó. Chủ nhà phải hoàn lại tiền ký quỹ, trừ đi các khoản khấu trừ hợp pháp có danh sách chi tiết bằng văn bản, trong vòng 30 ngày sau khi người thuê bỏ chỗ ở; chủ nhà không có trách vụ hoàn lại hoặc chi tiết cho đến khi người thuê cung cấp địa chỉ chuyển tiếp bằng văn bản. Các khoản khấu trừ không thể được thực hiện cho mức độ hao mòn bình thường. Chủ nhà giữ lại tiền ký quỹ vì lý do bất lương phải chịu trách nhiệm $100 cộng với ba lần số tiền bị giữ lại sai trái cộng với phí luật sư, mất quyền giữ lại bất kỳ phần nào của tiền ký quỹ, và phải chịu gánh nặng chứng minh rằng các khoản khấu trừ là hợp lý. Người thuê giữ lại tiền lương tháng cuối cùng với lý do tiền ký quỹ bao phủ nó được coi là hành động vì lý do bất lương và phải chịu trách nhiệm ba lần tiền lương bị giữ lại cộng với phí luật sư. Nguồn: Tex. Prop. Code 92.101-92.109

- ✓ Tiền ký quỹ phải được hoàn trả trong vòng 30 ngày sau khi người thuê bỏ chỗ ở.
- ✓ Chủ nhà không cần hoàn lại hoặc chi tiết cho đến khi người thuê cung cấp địa chỉ chuyển tiếp bằng văn bản.
- ✓ Mức độ hao mòn bình thường không thể được khấu trừ; các khoản khấu trừ yêu cầu danh sách chi tiết bằng văn bản.
- ✓ Giữ lại vì lý do bất lương: $100 cộng với 3 lần số tiền bị giữ lại sai trái cộng với phí luật sư.
- ✓ Người thuê giữ lại tiền lương tháng cuối cùng lại tiền ký quỹ phải chịu trách nhiệm 3 lần tiền lương bị giữ lại.
- ✓ Texas không có giới hạn theo luật định cho số tiền ký quỹ nhà ở.

11.2 Trách Nhiệm Sửa Chữa, Khóa Cửa, Phí Trễ và Thông Báo Trục Xuất của Chủ Nhà

Theo Bộ luật Tài sản 92.052, chủ nhà phải nỗ lực hết sức để sửa chữa một điều kiện ảnh hưởng đáng kể đến sức khỏe hoặc an toàn thể chất của người thuê thông thường sau khi người thuê có thông báo và đã thanh toán tiền thuê nhà; thời gian hợp lý được coi là 7 ngày. Biện pháp khắc phục của người thuê (92.056, 92.0561) bao gồm chấm dứt hợp đồng, sửa chữa-trừ giới hạn ở mức cao hơn của tiền thuê nhà một tháng hoặc $500, và biện pháp khắc phục tư pháp; hành động trả thù của chủ nhà trong 6 tháng bị cấm (92.331). Chủ nhà có thể thay đổi khóa do tiền thuê nhà bị trễ hạn chỉ sau khi có thông báo bằng văn bản trước đó và phải cung cấp chìa khóa mới theo yêu cầu vào bất kỳ lúc nào bất kể thanh toán (92.0081), và không được ngắt tiện ích ngoại trừ việc sửa chữa hoặc trường hợp khẩn cấp chính đáng (92.008). Phí trễ không được tính cho đến khi tiền thuê nhà vẫn chưa thanh toán trong hai ngày đầy đủ sau ngày đến hạn và phải hợp lý; phí được coi là hợp lý nếu không vượt quá 12 phần trăm tiền thuê nhà hàng tháng cho 4 hoặc ít hơn đơn vị hoặc 10 phần trăm cho nhiều hơn 4 đơn vị (92.019). Trục xuất (forcible detainer) theo Chương 24 yêu cầu thông báo bằng văn bản để sơ tán, 3 ngày theo mặc định trừ khi hợp đồng có quy định khác, theo sau là đơn kiện tại tòa án công lý; trục xuất tự trợ bị cấm (xác minh các thay đổi thủ tục năm 2026 từ SB 38). Nguồn: Tex. Prop. Code 92.052-92.0561, 92.0081, 92.019, 24.005

- ✓ Chủ nhà phải sửa chữa các điều kiện ảnh hưởng đến sức khỏe/an toàn sau thông báo; 7 ngày được coi là thời gian hợp lý.
- ✓ Sửa chữa-trừ được giới hạn ở mức cao hơn của tiền thuê nhà một tháng hoặc $500.
- ✓ Phí trễ chỉ sau khi tiền thuê nhà chưa được thanh toán trong 2 ngày đầy đủ; cảng an toàn 12% (4 hoặc ít hơn đơn vị) hoặc 10% (nhiều hơn 4 đơn vị).
- ✓ Thay đổi khóa do tiền thuê nhà bị trễ hạn yêu cầu thông báo bằng văn bản trước đó và phải cung cấp chìa khóa mới theo yêu cầu bất kỳ lúc nào bất kể thanh toán.
- ✓ Thông báo mặc định để sơ tán là 3 ngày bằng văn bản trước khi nộp đơn trục xuất tại tòa án công lý; chủ nhà phải cung cấp cho người thuê một bản sao hợp đồng trong vòng 3 ngày làm việc.

CHAPTER 12

Supplement: Texas property law

12.1 Bảo vệ Homestead Texas và Giới hạn Cho vay Vốn Chủ nhà

Hiến pháp Texas (Art. XVI, 50-51) và Mã luật Tài sản Chương 41 bảo vệ homestead khỏi việc bán buộc bởi các chủ nợ chung. Một homestead thành thị có thể lên đến 10 acres trong một hoặc nhiều lô liền kề; một homestead nông thôn có thể lên đến 200 acres cho một gia đình hoặc 100 acres cho một người trưởng thành độc thân. Việc bán buộc chỉ được phép đối với các khoản nợ được liệt kê trong hiến pháp như tiền mua, thuế tài sản, owelty của phân chia, yêu cầu bồi thường của thợ sửa chữa cho các cải tiến được ký hợp đồng, tái tài trợ, khoản vay vốn chủ nhà, thế chấp ngược và một số liens thuế HOA hoặc liên bang. Khoản vay vốn chủ nhà không được vượt quá 80 phần trăm giá trị thị trường công bằng bao gồm tất cả các liens, có thể đóng không sớm hơn 12 ngày sau khi nộp đơn, có quyền hủy bỏ 3 ngày, giới hạn ở một trong mỗi khoảng thời gian 12 tháng, và phí của người cho vay bị giới hạn ở 2 phần trăm của tiền gốc. Cả hai vợ chồng phải tham gia vào bất kỳ việc bán hoặc thế chấp nào của homestead bất kể vợ chồng nào nắm giữ chứng chỉ (Mã luật Gia đình 5.001). Nguồn: Tex. Const. art. XVI, 50-51; Tex. Prop. Code 41.001-41.002; Tex. Fam. Code 5.001

- ✓ Homestead thành thị: lên đến 10 acres liền kề; homestead nông thôn: 200 acres (gia đình) hoặc 100 acres (người trưởng thành độc thân).
- ✓ Homestead không thể được bán để thanh toán các khoản nợ không được bảo đảm chung; tiền mua, thuế, cải tiến, owelty, tái tài trợ và liens vốn chủ nhà có thể bán được.
- ✓ Khoản vay vốn chủ nhà: tổng cộng các liens bị giới hạn ở 80% giá trị thị trường công bằng; một mỗi năm; chờ 12 ngày sau khi nộp đơn; hủy bỏ 3 ngày; giới hạn phí 2%.
- ✓ Cả hai vợ chồng phải ký để chuyển nhượng hoặc thế chấp homestead, ngay cả khi chỉ một người nắm giữ chứng chỉ.
- ✓ Một cuộc bán hàng giả dối hoặc từ bỏ địa vị homestead là vô hiệu đối với người yêu cầu homestead.

12.2 Tài sản Cộng đồng, Sự Tham gia của Người Phối偶, Giấy chứng thực và Ghi chép

Texas là một tiểu bang có tài sản cộng đồng: tài sản được mua lại trong thời gian hôn nhân được coi là tài sản cộng đồng (Family Code 3.003), trong khi tài sản sở hữu trước hôn nhân hoặc được mua bằng quà tặng, di chúc hoặc kế thừa là tài sản riêng (3.001). Bất kể quyền sở hữu, cả hai vợ chồng phải ký vào bản chuyển nhượng hoặc ghi nợ nhà (Family Code 5.001), vì vậy người đại lý cấp phép nên lấy chữ ký của cả hai người trên các bảng niêm yết và hợp đồng liên quan đến người bán đã kết hôn. Bản chuyên nhượng tài sản bất động sản phải bằng văn bản, được ký bởi người chuyên nhượng và giao tặc (Property Code 5.021); để được ghi chép, nó phải được xác nhận trước công chứng hoặc chứng thực (12.001). Ghi chép được thực hiện với thư ký hạt của hạt nơi đất đai nằm; một bản chuyên nhượng không ghi chép là vô hiệu đối với chủ nợ hoặc người mua tiếp theo có giá trị mà không có thông báo (13.001), và Texas không áp dụng thuế chuyển nhượng, chỉ phí ghi chép hạt. Các thời kỳ chiếm dụng đối kháng là 3, 5, 10 và 25 năm tùy thuộc vào màu sắc của tiêu đề và thanh toán thuế (Civ. Prac. & Rem. Code 16.024-16.028). Nguồn: Tex. Fam. Code 3.001-3.003, 5.001; Tex. Prop. Code 5.021, 12.001, 13.001

- ✓ Tài sản được mua lại trong thời gian hôn nhân được coi là tài sản cộng đồng; quà tặng, di sản và tài sản trước hôn nhân là tài sản riêng.
- ✓ Cả hai vợ chồng phải ký để bán hoặc thế chấp nhà, ngay cả khi tiêu đề chỉ ở tên một người.
- ✓ Một giấy chứng thực phải bằng văn bản, được ký bởi người chuyên nhượng và giao tặc; cần xác nhận để ghi chép.
- ✓ Các giấy chứng thực không ghi chép là vô hiệu đối với những người mua bona fide tiếp theo và chủ nợ không có thông báo.
- ✓ Texas không tính thuế chuyên nhượng nhà hoặc thế chấp; các thời kỳ chiếm dụng đối kháng là 3, 5, 10 và 25 năm.

12.3 Hợp Đồng Thực Hiện (Hợp Đồng Bán Trả Góp) cho Bất Động Sản Dân Cư

Mã Tài Sản Chương 5, Mục D quy định chặt chẽ các hợp đồng thực hiện (hợp đồng bán trả góp và tùy chọn cho thuê kết hợp với mua) cho bất động sản dân cư được sử dụng làm nơi ở của người mua, ngoại trừ các hợp đồng được thực hiện trong vòng 180 ngày. Trước khi ký, người bán phải cung cấp cho người mua bản đo đạc hoặc bản vẽ, công khai tình trạng bất động sản và tất cả các quyền khiếu nại, và công khai tài chính về giá, lãi suất và lịch trình thanh toán; người bán phải ghi lại hợp đồng trong vòng 30 ngày sau khi thực hiện (5.076) và cung cấp báo cáo kế toán hàng năm vào tháng Giêng hàng năm (5.077). Nếu người mua vỡ lợi, người bán phải đưa ra thông báo bằng văn bản 30 ngày có quyền khắc phục, và khi người mua đã thanh toán 40 phần trăm giá hoặc 48 kỳ thanh toán hàng tháng, người bán không được phép mất quyền mà phải thi hành thửa đất theo Điều 51.002 (5.066). Người bán không được phép bán theo hợp đồng thực hiện bất động sản phải chịu quyền khiếu nại ngoại trừ như được phép (5.085), và người mua có thể chuyển đổi hợp đồng thành bản ghi nhận và quyền cầm cố tiền mua bất kỳ lúc nào (5.081). Các vi phạm sẽ khiến người bán phải chịu thiệt hại đã định sẵn và trách nhiệm theo Đạo luật Các Phương thức Giao dịch Lừa dối. Nguồn: Tex. Prop. Code 5.061-5.085

- ✓ Áp dụng cho các hợp đồng thực hiện dân cư lâu hơn 180 ngày.
- ✓ Người bán phải ghi lại hợp đồng trong vòng 30 ngày và cung cấp báo cáo kế toán hàng năm vào tháng Giêng.
- ✓ Vỡ lợi yêu cầu thông báo bằng văn bản 30 ngày và cơ hội khắc phục.
- ✓ Sau khi thanh toán 40% hoặc 48 kỳ thanh toán hàng tháng, người bán phải thi hành thửa đất theo 51.002 thay vì mất quyền.
- ✓ Người mua có thể chuyển đổi hợp đồng thực hiện thành bản ghi nhận có quyền cầm cố của người bán bất kỳ lúc nào.

CHAPTER 13

Supplement: property tax

13.1 Thuế Tài Sản Texas: Miễn Trừ Homestead, Giới Hạn Định Giá, Ngày Phản Đối và Thanh Toán

Texas không có thuế thu nhập của tiểu bang và không có thuế chuyển nhượng bất động sản; thuế tài sản ad valorem là thuế bất động sản chính và được quản lý địa phương bởi huyện appraisal district và được thu bởi các đơn vị thuế địa phương. Tài sản được định giá theo giá trị thị trường tính từ ngày 1 tháng 1, khi khi đó khoản nợ thuế được ghi lại; các thông báo về giá trị định giá được gửi vào mùa xuân và chủ sở hữu có thể phản đối với Hội Đồng Xem Xét Định Giá trước ngày 15 tháng 5 hoặc 30 ngày sau khi nhận thông báo, tùy theo thời gian nào đến sau cùng. Một homestead cư trú chung được miễn một khoản tiền cố định từ thuế học khu ($100,000 kể từ năm 2023; luật năm 2025 được cử tri phê chuẩn đã nâng nó lên $140,000), cùng với các miễn trừ bổ sung cho chủ sở hữu 65 tuổi trở lên hoặc khuyết tật, miễn trừ địa phương tùy chọn tối đa 20 phần trăm, và mức trần thuế học khu cho chủ sở hữu trên 65 tuổi/khuyết tật. Giá trị định giá của một homestead không được tăng quá 10 phần trăm mỗi năm cộng với các cải tiến mới (Tax Code 23.23). Thuế phải trả khi nhận được hóa đơn và quá hạn vào ngày 1 tháng 2, cùng với các khoản phạt và lãi; đất nông nghiệp được xác định (không gian mở) được định giá theo giá trị năng suất với sự hoàn trả 3 năm tiết kiệm thuế nếu mục đích sử dụng thay đổi. Nguồn: Tex. Tax Code 11.13, 23.23, 23.55, 31.02, 41.44

- ✓ Ngày định giá và ghi lại khoản nợ: Ngày 1 tháng 1; thuế quá hạn ngày 1 tháng 2.
- ✓ Miễn trừ homestead học khu: $100,000 (2023), được nâng lên $140,000 theo luật năm 2025.
- ✓ Mức tăng giá trị định giá homestead được giới hạn ở 10% mỗi năm.
- ✓ Hạn chót phản đối: Trước ngày 15 tháng 5 hoặc 30 ngày sau thông báo định giá, tùy theo thời gian nào đến sau cùng, với Hội Đồng Xem Xét Định Giá.
- ✓ Texas không có thuế chuyển nhượng tiểu bang và không có thuế thu nhập tiểu bang; hoàn trả nông nghiệp bao gồm 3 năm.

CHAPTER 14

Supplement: foreclosure and redemption

14.1 Thủ tục Tịch biên Phi tư pháp và Quyền Cứu chuộc

Texas là một tiểu bang tịch biên phi tư pháp deed-of-trust (lý thuyết tiêu đề trong thực tế). Theo Property Code 51.002, việc bán của người giao dịch được tiến hành vào thứ Ba đầu tiên của tháng từ 10 sáng đến 4 chiều (thứ Tư đầu tiên nếu thứ Ba là ngày 1 tháng Một hoặc 4 tháng Bảy) tại địa điểm được chỉ định bởi tòa án các ủy viên hạt; ít nhất 21 ngày trước khi bán, thông báo phải được đăng ở cửa tòa án, nộp cho cơ quan ghi danh hạt, và gửi bằng thư bảo đảm cho mỗi người nợ. Đối với bất động sản dân cư, người vay phải trước tiên nhận được thông báo bằng văn bản 20 ngày về mặc định và cơ hội khắc phục. Không có quyền cứu chuộc theo luật pháp sau khi tịch biên deed-of-trust; người nợ có thể nêu giá trị thị trường công bằng như bù trừ trong bất kỳ hành động thiếu hụt nào, phải được khởi xướng trong vòng 2 năm (51.003). Các khoản vay vốn chủ nhà và thế chấp ngược chiều yêu cầu lệnh của tòa án theo Rule 736 trước khi tịch biên. Cứu chuộc bán tài sản: 2 năm cho nhà ở chính, đất nông nghiệp hoặc quyền lợi khoáng sản (25 phần trăm premium năm đầu, 50 phần trăm năm thứ hai) và 180 ngày cho bất động sản khác (Tax Code 34.21); tịch biên đánh giá HOA cho phép cứu chuộc 180 ngày (Prop. Code 209.011). Nguồn: Tex. Prop. Code 51.002-51.003, 209.011; Tex. Tax Code 34.21

- ✓ Bán: thứ Ba đầu tiên của tháng, 10 sáng đến 4 chiều, tại địa điểm được chỉ định bởi hạt.
- ✓ Thông báo bán ít nhất 21 ngày trước: đăng ở tòa án, nộp cho cơ quan ghi danh hạt, gửi bằng thư bảo đảm cho người nợ.
- ✓ Những người vay bất động sản dân cư nhận được thông báo 20 ngày để khắc phục trước thông báo bán.
- ✓ Không có quyền cứu chuộc theo luật pháp sau khi tịch biên deed-of-trust; vụ kiện thiếu hụt trong vòng 2 năm có bù trừ giá trị thị trường công bằng.
- ✓ Cứu chuộc bán tài sản: 2 năm cho nhà ở chính/nông nghiệp/khoáng sản (25%/50% premium), 180 ngày cho bất động sản khác; cứu chuộc tịch biên HOA 180 ngày.

CHAPTER 15

Supplement: condominium and HOA law

15.1 Các Công Khai Thông Tin của Hiệp Hội Chủ Sở Hữu Condoinium và Tài Sản và Chứng Chỉ Tái Bán

Đối với việc tái bán condoinium, Property Code 82.157 (Uniform Condominium Act) yêu cầu người bán phải cung cấp cho người mua bản khai báo, điều lệ, quy tắc và chứng chỉ tái bán từ hiệp hội nêu rõ các khoản đánh giá, các khoản chưa thanh toán, dự phòng, tranh chấp đang chờ xử lý và bảo hiểm. Người bán tài sản trong một khu phố có hiệp hội chủ sở hữu tài sản bắt buộc phải cung cấp cho người mua Thông báo Pháp định về Các Nghĩa vụ Liên quan đến Thành viên trong Hiệp hội Chủ Sở Hữu Tài Sản (Prop. Code 5.012) trước khi ký kết hợp đồng; nếu không cung cấp, người mua có thể hủy bỏ. Chương 207 cho phép người mua hoặc chủ sở hữu yêu cầu thông tin khu phố (chứng chỉ tái bán) mà hiệp hội phải giao trong 10 ngày làm việc, với phí được quy định bởi luật pháp. Chương 209 (Luật Bảo vệ Chủ Sở Hữu Tài Sản Dân cư) yêu cầu thông báo và cơ hội khắc phục trước khi phạt hoặc tịch thu, bắt buộc các kế hoạch thanh toán và cấp quyền thanh toán lại 180 ngày sau khi tịch thu lien đánh giá. TREC ban hành Phụ lục cho Tài Sản Phục Thuộc Thành Viên Bắt buộc trong Hiệp hội Chủ Sở Hữu Tài Sản cho các giao dịch này. Nguồn: Tex. Prop. Code 82.157, 5.012, 207.003, 209.006-209.011

- ✓ Việc tái bán condoinium yêu cầu chứng chỉ tái bán và các tài liệu quản lý theo Prop. Code 82.157.
- ✓ Thông báo POA bắt buộc (5.012) phải được cung cấp trước khi ký hợp đồng; người mua có thể hủy bỏ nếu không được cung cấp.
- ✓ Chứng chỉ tái bán khu phố phải được giao trong 10 ngày làm việc kể từ khi yêu cầu theo Chương 207.
- ✓ HOA phải cung cấp thông báo và cơ hội khắc phục trước khi phạt hoặc tịch thu; quyền thanh toán lại 180 ngày sau khi HOA tịch thu.
- ✓ Sử dụng phụ lục POA do TREC ban hành khi tài sản nằm trong hiệp hội bắt buộc.

CHAPTER 16

Supplement: TREC commission rules

16.1 TREC Advertising, Assumed Name và Team Name Rules (22 TAC 535.154-535.155)

Quy tắc TREC 535.155 định nghĩa quảng cáo là bất kỳ giao tiếp nào thúc đẩy một người sử dụng các dịch vụ của chủ giấy phép, bao gồm biển hiệu, trang web, mạng xã hội và danh thiếp. Mỗi quảng cáo phải bao gồm tên của môi giới hoặc tên kinh doanh giả định đã đăng ký của môi giới với cỡ chữ ít nhất bằng nửa cỡ chữ lớn nhất của bất kỳ thông tin liên hệ nào cho bất kỳ đại lý bán hàng hoặc nhóm nào, và không được gây hiểu lầm, ngụ ý rằng đại lý bán hàng là một môi giới, hoặc quảng cáo tài sản mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu. Tên kinh doanh giả định và tên nhóm phải được đăng ký với TREC trước khi sử dụng (535.154); tên nhóm phải kết thúc bằng từ team hoặc group và không được chứa các từ như brokerage, company, realty hoặc associates có ý ngụ ý đó là một brokerage. Các khoản chiết khấu hoặc ưu đãi chỉ có thể được cung cấp với sự đồng ý của môi giới và phải tiết lộ rằng khoản chiết khấu phải được chấp thuận của người cho vay hoặc bên khác của khách hàng. Đại lý bán hàng không được quảng cáo mà không có tên của môi giới tài trợ, và chủ giấy phép hoạt động như một chủ thể phải tiết lộ tình trạng giấy phép bằng văn bản (535.144). Source: 22 TAC 535.154, 535.155, 535.144

- ✓ Tên môi giới hoặc tên giả định đã đăng ký phải xuất hiện trong mỗi quảng cáo ít nhất bằng nửa cỡ chữ lớn nhất của thông tin liên hệ.
- ✓ Tên nhóm phải được đăng ký với TREC, kết thúc bằng team hoặc group, và không được ngụ ý một brokerage riêng biệt.
- ✓ Các quảng cáo không được ngụ ý rằng đại lý bán hàng là một môi giới hoặc quảng cáo tài sản mà không có sự đồng ý của chủ sở hữu.
- ✓ Tên kinh doanh giả định phải được đăng ký với TREC trước khi sử dụng.
- ✓ Chủ giấy phép hoạt động như chủ thể phải tiết lộ bằng văn bản tình trạng giấy phép của mình.

CHAPTER 17

Supplement: fair housing

17.1 Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở Texas (Prop. Code Ch. 301)

Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở Texas, Property Code Chapter 301, phản ánh Đạo Luật Công Bằng Nhà Ở liên bang và bảo vệ bảy lớp giống nhau: chủng tộc, màu da, tôn giáo, giới tính, tình trạng gia đình, nguồn gốc quốc gia và khuyết tật; Texas không thêm bất kỳ lớp được bảo vệ bổ sung nào trên toàn tiểu bang, mặc dù một số thành phố làm như vậy theo sắc lệnh. Nó cấm từ chối bán hoặc thuê, điều khoản phân biệt đối xử, quảng cáo phân biệt đối xử, blockbusting, steering, và phân biệt đối xử trong dịch vụ cho vay hoặc môi giới, và yêu cầu các điều chỉnh hợp lý và sửa đổi cho những người khuyết tật. Các ngoại lệ bao gồm một ngôi nhà gia đình được bán hoặc thuê bởi chủ sở hữu mà không có môi giới hoặc quảng cáo phân biệt đối xử, các căn cứ do chủ sở hữu chiếm giữ có bốn đơn vị hoặc ít hơn, các tổ chức tôn giáo và các câu lạc bộ tư nhân, và nhà ở cho người cao tuổi, nhưng những người có giấy phép không bao giờ được miễn trừ. Đạo Luật được thực thi bởi Bộ Lao động Texas Bộ Phận Quyền Dân sự, một cơ quan tương đương đáng kể; một khiếu nại phải được nộp trong vòng 1 năm kể từ hành động bị cáo buộc và một vụ kiện dân sự trong vòng 2 năm. TREC cũng có thể kỷ luật người có giấy phép vì vi phạm nhà ở công bằng theo TRELA 1101.652. Source: Tex. Prop. Code 301.001-301.171; Tex. Occ. Code 1101.652

- ✓ Các lớp được bảo vệ của Texas giống như bảy luật liên bang; không có lớp được bảo vệ bổ sung trên toàn tiểu bang.
- ✓ Được thực thi bởi Bộ Lao động Texas Bộ Phận Quyền Dân sự.
- ✓ Khiếu nại hành chính trong vòng 1 năm; hành động dân sự trong vòng 2 năm.
- ✓ Các ngoại lệ của chủ sở hữu bị mất nếu sử dụng môi giới hoặc đăng quảng cáo phân biệt đối xử.
- ✓ Các vi phạm cũng là lý do để TREC kỷ luật người có giấy phép.