Phụ lục

KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ ĐĂNG KÝ MÃ SỐ H55.12-260205-0200001

CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BÌNH MINH PHÁT

(Đính kèm Thông báo Số: 1172 /TB-SCT ngày 04 tháng 3 năm 2026 của Sở Công Thương)

Stt	Nội dung điều khoản	Ý kiến của Sở Công Thương
	Toàn bộ dự thảo bộ hợp đồng theo mẫu	- Ngoài các ý kiến dưới đây, đề nghị Công ty Cổ phần đầu tư Bình minh phát (Công ty) chủ động rà soát, sửa lại thể thức và nội dung bộ hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023, Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; tuân thủ các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở và quy định của pháp luật khác có liên quan. - Đề nghị rà soát và thực hiện theo Mẫu số 01 Phụ lục VI kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi là "Thông tư số 05/2024/TT-BXD"), các quy định tại Luật nhà ở, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định khác có liên quan.
Hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (Hợp đồng)		

	Căn cứ Hợp đồng	Đề nghị bổ sung căn cứ: Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023, Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Luật kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định số 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Thông tư số 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây Dựng ngày 31/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở; Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ QĐ ban hành danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
	Đề nghị rà soát thật kỹ toàn bộ phân lời dẫn yếu ra các Phụ lục không thống nhất, không có nội dung.	
	HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI	Đề nghị cho biết đây là Hợp đồng áp dụng cho Loại Nhà ở xã hội là Nhà Chung cư có sẵn hoặc hình thành trong tương lai. Đề nghị nghiên cứu kỹ nội dung tại Điều 88. Nguyên tắc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội- Luật Nhà ở:

		3. Việc bán, cho thuê mua nhà ở xã hội hình thành trong tương lai phải tuân thủ các điều kiện sau đây:…… 4. Việc bán, cho thuê mua, cho thuê nhà ở xã hội có sẵn của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội phải tuân thủ các điều kiện sau đây:…..
	Điều 1: "Diện tích sử dụng Căn hộ"	Đề nghị sửa định nghĩa về "*diện tích sử dụng căn hộ*" phù hợp khoản 1 Điều 143 Luật Nhà ở 2023
	Điều 1	Đề nghị bổ sung các thông tin tại Điều 1: quy định theo Khoản 2 Điều 163 Luật nhà ở. Đối với hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua căn hộ chung cư thì các bên phải ghi rõ phần sở hữu chung, sử dụng chung; thời hạn sử dụng nhà chung cư theo hồ sơ thiết kế; diện tích sử dụng thuộc quyền sở hữu riêng; diện tích sàn căn hộ; mục đích sử dụng của phần sở hữu chung, sử dụng chung trong nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế đã được phê duyệt; giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu; trách nhiệm đóng, mức đóng kinh phí bảo trì và thông tin tài khoản nộp kinh phí bảo trì;
	Hình thức thanh toán	Đề nghị sửa lại hình thức thanh toán phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản 2023
	Thời hạn thanh toán	Đề nghị dẫn chiếu tại Phụ lục nào? Sở Công Thương rà soát ko có nội dung. Đề nghị nghiên cứu tiến độ thanh toán phù hợp với quy định của pháp luật. Lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả

		tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp Đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho Bên Mua.
	Điều kiện bàn giao căn hộ	Đề nghị bổ sung điều kiện "Nhà Chung cư đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng" để phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 27 Luật Kinh doanh bất động sản
	Tại nội dung về kinh phí bảo trì của nhà cư	Đề nghị nghiên cứu bổ sung đầy đủ các nội dung quy định tại Điều 153 Luật nhà ở
	Điều 5.2	Bổ sung: Trách nhiệm bảo vệ thông tin của người tiêu dùng quy định tại điểm g Khoản 3 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng
	Điều 6: **6.2. Nghĩa vụ Bên mua**	Đề nghỉ nghiên cứu, bổ sung nội dung Điều 89 Luật nhà ở- quy định về việc Bên mua bán nhà ở xã hội.

Lưu ý: Ngoài những điều khoản nêu trên, đơn vị có trách nhiệm rà soát lại hồ sơ đăng ký để đảm bảo toàn bộ nội dung Hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung phù hợp với pháp luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định pháp luật khác có liên qua