

Số: 3245 /TB-SCT

Thái Nguyên, ngày 01 tháng 10 năm 2024

## THÔNG BÁO

### V/v kết quả thẩm định hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty cổ phần TTBGROUP

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Sau khi xem xét hồ sơ mã số H55.12-240905-0021 tiếp nhận ngày 05 tháng 9 năm 2024 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty cổ phần TTBGROUP (đơn vị) trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Sở Công Thương thông báo:

1. Một số nội dung trong hồ sơ đăng ký nêu trên chưa đáp ứng quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành (Đề nghị tham khảo chi tiết ở Phụ lục đính kèm Thông báo này).

2. Yêu cầu đơn vị rà soát, sửa đổi và nộp lại hồ sơ đăng ký theo Thông báo này, đồng thời đảm bảo hồ sơ đăng ký tuân thủ các quy định của pháp luật về Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và pháp luật khác có liên quan.

3. Các hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung chỉ được sử dụng để giao kết, áp dụng với người tiêu dùng sau khi đã hoàn thành việc đăng ký theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Sở Công Thương thông báo để đơn vị biết và thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- TTXT Thương mại (đăng tải thông tin);
- Lưu: VT, P.QLTM&HNKTQT.

anhntv

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Huy Hoàng**

**Phụ lục**

**KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH HỒ SƠ ĐĂNG KÝ MÃ SỐ H55.12-240905-0021  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP**

*(Đính kèm Thông báo số: 3245 /TB-SCT/TB-CT ngày 01 tháng 10 năm 2024 của Sở Công Thương )*

STT	Nội dung điều khoản	Ý kiến của Sở Công Thương
1	<b>Toàn bộ dự thảo bộ hợp đồng theo mẫu</b>	<p>1. Ngoài các ý kiến dưới đây, đề nghị Công ty cổ phần TTBGROUP (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 (Luật BVQLNTD), 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.</p> <p>2. Đề nghị rà soát toàn bộ hợp đồng, sửa phù hợp với bộ cục và nội dung theo quy định tại Mẫu số Ia Phụ lục số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản (Mẫu Ia Nghị định 96).</p>
<b>Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (Hợp đồng)</b>		
2	<b>Hợp đồng</b>	<p>Đề nghị Công ty: Quy định rõ đối tượng căn hộ mua bán trong hợp đồng (<i>hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai hay căn hộ có sẵn</i>) do pháp luật có những quy định riêng đối với căn hộ hình thành trong tương lai và căn hộ có sẵn. Các ý kiến của Sở Công Thương tại Phụ lục này áp dụng đối</p>

	<p><i>Căn cứ</i></p>	<p>với việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai;</p> <p><b>1. Đề nghị bổ sung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 20/6/2023;</li> <li>- Nghị định số 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các căn cứ khác theo Mẫu Ia Nghị định 96.</li> <li>- Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung.</li> </ul> <p><b>2. Đề nghị Căn cứ Luật không ghi số, ký hiệu, cơ quan ban hành quy định tại ý 6 Mục II Phần I Phụ lục I Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05/3/2020 của Chính phủ.</b></p>
3	<p><b><i>Khoản 7 Điều 1</i></b></p> <p><u>... Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt</u> (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến</p>	<p>Đề nghị sửa đoạn gạch chân cho phù hợp với khoản 1 Điều 143 Luật Nhà ở.</p>

	<i>mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.</i>	
4	<p><b>Khoản 9 Điều 1</b></p> <p>“Phần sở hữu riêng của Bên bán” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng <u>Bên bán không bán, không cho Bên mua</u> mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho Bên mua căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.</p>	Đề nghị sửa đoạn gạch chân thành “ <i>Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua</i> ” cho phù hợp với khoản 2 Điều 152 Luật Nhà ở.
	<p><b>Khoản 10 Điều 1</b></p> <p>“Phần sở hữu chung của nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu <u>các căn hộ trong</u> nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.</p>	Đề nghị bỏ đoạn gạch chân cho phù hợp với khoản 21 Điều 2 Luật Nhà ở.
	<b>Khoản 5 Điều 2</b>	Đề nghị sửa cho phù hợp với Mẫu Ia Nghị định 96 và bổ sung văn bản cam kết bảo lãnh cho phù hợp với khoản 2 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản (Luật KDBĐS).
5	<b>Khoản 6 Điều 2</b>	Đề nghị giải trình nội dung này

	<p><b>Điểm b Khoản 3 Điều 3</b></p> <p>Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào Số tài khoản .....; Ngân hàng .....</p>	<p>Đề nghị bổ sung đầy đủ thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì theo quy định tại Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở.</p>
6	<p><b>Điểm h Khoản 2 Điều 5</b></p> <p>Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;</p>	<p>Đề nghị sửa phần gạch chân theo hướng kéo dài thêm thời gian để Bên Mua có thể chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, ví dụ 20 (hai mươi) ngày.</p>
7	<p><b>Điểm a Khoản 2 Điều 6</b></p> <p>Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này <u>không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên bán;</u></p>	<p>Đề nghị loại bỏ nội dung gạch chân hoặc bổ sung vào khoản 2 Điều 5 hợp đồng nghĩa vụ của bên bán trong việc “<i>thông báo về tiến độ xây dựng cho Bên Mua để Bên Mua có cơ sở thanh toán từ lần thanh toán thứ 2 trở đi</i>” vì từ lần thanh toán thứ 2 trở đi, tiến độ thanh toán tương ứng với tiến độ xây dựng theo quy định tại Điều 25 Luật KDBDS.</p>
8	<p><b>Khoản 2 Điều 8</b></p> <p>Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào.....</p>	<p>Đề nghị sửa cụ thể thời điểm bàn giao căn hộ (ví dụ như “Ngày... tháng...năm...”) cho phù hợp với Mẫu Ia Nghị định 96.</p>
9	<p><b>Khoản 3 Điều 9</b></p>	<p>Đề nghị sửa cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 129 Luật nhà ở.</p>
10	<p><b>Điều 11</b></p>	<p>Đề nghị bổ sung quy định về phần diện tích để xe ô tô cho Nhà Chung cư cho phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 144 Luật Nhà ở.</p>
11	<p><b>Điểm a Khoản 2 Điều 12</b></p> <p>Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ <u>theo tiến độ thỏa</u></p>	<p>Đề nghị sửa đoạn gạch chân thành: “<i>theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa</i>”</p>

	<u>thuận trong hợp đồng này...</u>	<i>vụ thanh toán (nếu có)</i> ” để đảm bảo tính chính xác, rõ ràng.
12	<b><i>Khoản 3 Điều 12</i></b> Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì: ...	Đề nghị sửa cho thống nhất với quy định tại khoản 4 Điều 8 Hợp đồng.
	<b><i>Khoản 2 Điều 16</i></b>	Đề nghị rà soát, quy định thống nhất giữa khoản 2 và khoản 4 Điều 16 Hợp đồng; đề nghị chỉ quy định hình thức email là hình thức thông báo của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đồng ý do không phải trường hợp nào Bên Mua cũng sử dụng thư điện tử.
13	<b><i>Điều 17</i></b>	Đề nghị bổ sung nội dung “ <i>Trường hợp Bên Bán thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu thì phải thực hiện thủ tục đăng ký lại hợp đồng theo mẫu theo quy định pháp luật</i> ”.
14	<b><i>Điều 2- Phụ lục 03</i></b> Các hành vi bị cấm trong việc quản lý sử dụng khu căn hộ	Đề nghị sửa cho phù hợp với các quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở.