

QUYẾT ĐỊNH

**V/v ban hành Quy chế bốc thăm trực tuyến quyền mua
và vị trí căn hộ nhà ở xã hội**

GIÁM ĐỐC QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 32/2023/QĐ-UBND ngày 20/7/2023 của UBND tỉnh Ban hành Điều lệ và tổ chức hoạt động Quỹ Đầu tư phát triển Hà Tĩnh;

Căn cứ Văn bản số 7240/UBND-XD₁ ngày 23/7/2026 của UBND tỉnh về việc tổ chức bốc thăm lựa chọn người được mua NOXH và xác định vị trí căn hộ tại Dự án Thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh (nay là phường Thành Sen);

Căn cứ Văn bản số 1169/SXD-QLN₃ ngày 12/3/2026 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung quy định về việc mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh;

Xét đề nghị của Tổ bán hàng (theo Quyết định số 91/QĐ-QĐTPT ngày 16/3/2026 và Quyết định số 349/QĐ-QĐTPT ngày 11/8/2026 của Quỹ Đầu tư phát triển), ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 4991/SXD-QLN₉ ngày 17/8/2026;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành Quy chế bốc thăm trực tuyến quyền mua và vị trí căn hộ nhà ở xã hội tại Dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố

Hà Tĩnh – Giai đoạn II (nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh) do Quỹ Đầu tư phát triển làm chủ đầu tư.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Các thành viên Tổ bán hàng và các Phòng chuyên môn nghiệp vụ liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (để b/c);
- HĐQT Quỹ (để b/c);
- Sở Xây dựng; Thanh tra tỉnh; Công an tỉnh;
- UBND phường Thành Sen
- Lưu: VT.



GIÁM ĐỐC

Phạm Thái Bình

Hà Tĩnh, ngày 24 tháng 8 năm 2026

**QUY CHẾ BỐC THĂM TRỰC TUYẾN QUYỀN MUA VÀ VỊ TRÍ CĂN
HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 391 ngày 24/8../2026 của Quỹ Đầu tư phát triển)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy chế này quy định về trình tự, thủ tục bốc thăm bằng hình thức trực tuyến để lựa chọn người có quyền mua và vị trí căn hộ tại Dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh – Giai đoạn II (nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh) do Quỹ Đầu tư phát triển làm Chủ đầu tư.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Trong Quy chế này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Chủ đầu tư: Quỹ Đầu tư phát triển Hà Tĩnh.
2. Hội đồng giám sát: gồm đại diện Sở Xây dựng, đại diện Công an tỉnh, đại diện Thanh tra tỉnh, đại diện Ủy ban nhân dân phường Thành Sen và đại diện Công an phường Thành Sen, thực hiện việc giám sát tính hợp pháp, công khai, minh bạch của quá trình bốc thăm lựa chọn người có quyền mua nhà ở xã hội tại Dự án.
3. Đơn vị vận hành hệ thống phần mềm: là đơn vị cung cấp và vận hành hệ thống bốc thăm trực tuyến do Chủ đầu tư lựa chọn theo quy định pháp luật.
4. Đối tượng ưu tiên: Là những người thuộc đối tượng ưu tiên theo quy định của pháp luật, gồm các nhóm từ U1 đến U5 được quy định tại Điều 4 của Quy chế này.
5. Đối tượng thông thường: Là những người đủ điều kiện tham gia nhưng không thuộc các nhóm ưu tiên từ U1 đến U5 theo Điều 4 của Quy chế này.
6. “Đối tượng” và “khách hàng”: là những người đủ điều kiện tham gia bốc thăm và có tham gia thực hiện bốc thăm trực tuyến theo Quy chế này.
7. Hệ thống phần mềm bốc thăm trực tuyến (sau đây gọi tắt là Hệ thống): Là tập hợp phần mềm ứng dụng và hạ tầng công nghệ thông tin do Chủ đầu tư lựa chọn, được vận hành trên nền tảng giao diện trang web (Website).
8. Căn hộ ưu tiên (hoặc Quỹ căn hộ ưu tiên): Là số lượng căn hộ nhà ở xã hội phân bổ riêng cho đối tượng ưu tiên, được tính toán dựa trên cơ cấu tỷ lệ hồ sơ ưu tiên trên tổng số hồ sơ hợp lệ toàn dự án theo công thức quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy chế này. Quỹ căn hộ này được ưu tiên bốc thăm trước để giải quyết quyền mua và vị trí cho đối tượng ưu tiên.
9. Căn hộ chung (hoặc Quỹ căn hộ chung): Là toàn bộ số lượng căn hộ nhà ở xã hội còn lại của dự án đưa vào bốc thăm sau khi đã khấu trừ đi quỹ căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên; gộp chung với số lượng căn hộ ưu tiên còn lại

được Hệ thống kết chuyển tự động quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 9 Quy chế này (nếu có). Quỹ căn hộ này dùng để xác định quyền mua và vị trí cho Đối tượng thông thường và các Đối tượng ưu tiên chưa trúng quyền mua.

10. Ban Tổ chức: là Quỹ Đầu tư phát triển, thông qua Tổ bán hàng (Quyết định số 91/QĐ-QĐTPT ngày 16/3/2026 và Quyết định số 349/QĐ-QĐTPT ngày 11/8/2026 của Quỹ Đầu tư phát triển) và đơn vị vận hành hệ thống phần mềm.

11. Tổ kỹ thuật: là bộ phận thuộc Ban tổ chức, phối hợp với Đơn vị vận hành hệ thống thực hiện các thao tác mở/đóng cổng đăng nhập, cổng xác nhận và cửa sổ bốc thăm trên Hệ thống theo đúng lịch trình tại Điều 11 Quy chế này.

12. Bộ phận hỗ trợ kỹ thuật (Tổng đài Hotline): là bộ phận thuộc Ban tổ chức tiếp nhận và xử lý vướng mắc của khách hàng qua số điện thoại Hotline công bố công khai.

Điều 3. Đối tượng áp dụng

Quy chế này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân sau đây:

1. Những người nộp hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội đáp ứng đủ điều kiện tham gia bốc thăm đã được Chủ đầu tư rà soát, đánh giá, tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng và đối chiếu với các quy định của pháp luật về nhà ở. Danh sách này được công khai trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư theo quy định, gồm đối tượng ưu tiên và đối tượng thông thường.

2. Chủ đầu tư Dự án.

3. Đơn vị vận hành hệ thống phần mềm.

4. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tổ chức, giám sát, giải quyết khiếu nại và xử lý vi phạm phát sinh trong quá trình bốc thăm theo Quy chế này.

Điều 4. Đối tượng ưu tiên

1. Đối tượng ưu tiên

Đối tượng ưu tiên quy định tại Điểm đ, Khoản 1, Điều 79 của Luật Nhà ở được bố trí căn hộ theo thứ tự cho từng nhóm lần lượt như sau:

U1: Người có công với cách mạng

U2: Thân nhân liệt sĩ

U3: Người khuyết tật

U4: Người được bố trí tái định cư theo hình thức mua nhà ở xã hội

U5: Nữ giới

2. Nguyên tắc ưu tiên

Quỹ căn hộ ưu tiên của dự án được xác định trên tổng số hồ sơ hợp lệ của 05 nhóm theo công thức tại khoản 2 Điều 7 Quy chế này, và được phân bổ lần lượt theo thứ tự ưu tiên từng nhóm cho đến khi hết chỉ tiêu. Cụ thể, việc bố trí 75 căn hộ ưu tiên của dự án được thực hiện như sau:

- **Nhóm U1 (53 hồ sơ):** Được bố trí 53 căn hộ trước theo thứ tự ưu tiên, nhóm này không phải tham gia bốc thăm quyền mua, khách hàng vẫn phải tham gia bốc thăm để xác định loại căn hộ và vị trí căn hộ.

- **Nhóm U2 (29 hồ sơ):** Do số lượng khách hàng của nhóm này vượt quá số lượng ưu tiên còn lại nên nhóm U2 phải thực hiện bốc thăm quyền mua tại **Vòng A1** theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Quy chế.

- **Các Nhóm U3, U4, U5:** Do quỹ căn hộ ưu tiên đã sử dụng hết cho nhóm U1 và U2, các nhóm này không còn chỉ tiêu ưu tiên và sẽ chuyển sang bốc thăm chung với nhóm đối tượng thông thường tại **Vòng B** theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy chế.

Điều 5. Nguyên tắc tổ chức bốc thăm.

1. Nguyên tắc ngẫu nhiên tuyệt đối:

- Quá trình bốc thăm được thực hiện thông qua phần mềm máy tính sử dụng thuật toán ngẫu nhiên, đảm bảo không có sự can thiệp của con người vào kết quả.
- Toàn bộ diễn biến bốc thăm được lưu vết, không thể sửa đổi trên hệ thống.

2. Nguyên tắc giám sát đa bên: Để đảm bảo tính công khai, minh bạch, buổi bốc thăm trực tuyến phải có sự chứng kiến, giám sát của Hội đồng giám sát theo quy định tại khoản 3 Điều 15 Quy chế này.

3. Nguyên tắc lưu trữ và truy xuất: Hệ thống phải đảm bảo lưu trữ đầy đủ nhật ký giao dịch (log), cho phép truy xuất lịch sử toàn bộ quá trình bốc thăm phục vụ công tác giám sát, kiểm tra, thanh tra và hậu kiểm.

4. Nguyên tắc tuần tự: Quy trình bốc thăm được thực hiện theo từng vòng tuần tự. Kết quả xác lập tại vòng trước là căn cứ để xác định danh sách khách hàng, số lượng căn hộ và cơ cấu số lượng phiếu cho vòng kế tiếp.

5. Nguyên tắc công khai thông tin: Toàn bộ thông tin liên quan đến việc tổ chức bốc thăm và kết quả bốc thăm trực tuyến phải được niêm yết công khai tại trụ sở Quỹ Đầu tư phát triển Hà Tĩnh; đồng thời đăng tải trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư (<https://hdif.com.vn>), trang truyền thông của dự án hoặc các hình thức thông báo hợp pháp khác.

Nội dung thông báo công khai trước khi bốc thăm phải bảo đảm đầy đủ các thông tin sau đây: Danh sách các khách hàng đủ điều kiện tham gia bốc thăm và danh sách khách hàng được hưởng chính sách ưu tiên; Tổng số lượng và cơ cấu quỹ căn hộ đưa vào bốc thăm (phân rõ theo từng loại căn); Quy định cụ thể về thời gian (giờ, ngày).

Điều 6. Điều kiện tham gia bốc thăm và trách nhiệm của khách hàng

1. Điều kiện tham gia bốc thăm:

Hồ sơ của đối tượng đáp ứng đủ điều kiện tham gia bốc thăm đã được Chủ đầu tư rà soát, đánh giá, tổng hợp ý kiến của Sở Xây dựng và đối chiếu với các quy định của pháp luật về nhà ở và công khai trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư theo quy định (<https://hdif.com.vn>)

2. Quy định xử lý đối với các trường hợp không đăng nhập, không xác nhận hoặc không thực hiện thao tác bốc thăm trong khung giờ quy định:

Tại thời điểm tổ chức bốc thăm trực tuyến, nếu khách hàng không đăng nhập, không xác nhận hoặc không thực hiện thao tác bốc thăm trong khung giờ quy định tương ứng dành cho nhóm của mình, được xử lý theo 02 trường hợp cụ thể sau đây:

- Trường hợp 1: Đối với khách hàng thuộc nhóm ưu tiên U1 và U2 (đã có quyền mua) tham gia vòng bốc thăm **A2** quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy chế này: Hệ thống sẽ tự động bốc thăm để xác định vị trí căn hộ cho khách hàng. Kết

quả bốc thăm được Hệ thống tự động xác lập theo nguyên tắc ngẫu nhiên, khách quan, công khai, minh bạch và là căn cứ để khách hàng thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định. Khách hàng có trách nhiệm chấp nhận kết quả bốc thăm được xác lập.

- Trường hợp 2: Đối với Khách hàng tham gia các vòng bốc thăm **A1, B, C** quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 9 Quy chế này: Khách hàng từ chối quyền bốc thăm ở vòng đó. Khách hàng được quyền tham gia bốc thăm ở các vòng tiếp theo (nếu có) theo quy định.

3. Quy định về trách nhiệm chuẩn bị thiết bị công nghệ, hạ tầng đường truyền và xử lý sự cố kỹ thuật từ phía khách hàng:

a) Trách nhiệm chủ động chuẩn bị hạ tầng kỹ thuật của khách hàng:

Khách hàng tham gia bốc thăm trực tuyến có trách nhiệm tự chuẩn bị đầy đủ, kiểm tra kỹ lưỡng và bảo đảm điều kiện vận hành ổn định của các thiết bị kỹ thuật cá nhân. Thiết bị bao gồm nhưng không giới hạn ở: điện thoại thông minh, máy tính bảng, máy tính cá nhân, nguồn điện dự phòng, đường truyền internet (Wifi, 4G/5G tốc độ cao) và các phương tiện kỹ thuật phụ trợ khác. Khách hàng có nghĩa vụ tham gia đầy đủ buổi truy cập thử nghiệm hệ thống (diễn ra trước ngày bốc thăm chính thức 03 ngày) để làm quen giao diện và kiểm tra tính tương thích của thiết bị.

b) Giới hạn phạm vi trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Chủ đầu tư, Ban tổ chức và Đơn vị vận hành hệ thống tuyên bố miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với sự cố, gián đoạn, nghẽn mạng, lỗi phần cứng/phần mềm, hoặc việc không thể đăng nhập, không thể bấm nút bốc thăm xuất phát từ nguyên nhân thuộc về thiết bị của khách hàng, đường truyền internet của khách hàng hoặc sai sót trong thao tác của khách hàng. Quy định tại điểm này không áp dụng đối với các sự cố thuộc về Hệ thống, hạ tầng máy chủ hoặc đường truyền trung tâm; các sự cố đó được xử lý theo Điều 13 Quy chế này.

c) Cơ chế hỗ trợ kỹ thuật và quy trình xử lý khẩn cấp:

Quy trình liên hệ Hotline: Trong thời gian mở cổng đăng nhập và diễn ra vòng bốc thăm, nếu phát hiện sự cố gián đoạn khách quan do hệ thống bốc thăm (không nhận được mã SMS OTP, màn hình bị treo đứng hệ thống), khách hàng phải lập tức liên hệ với Bộ phận hỗ trợ kỹ thuật của Chủ đầu tư qua số điện thoại Hotline đã được công bố.

Chế tài do không thông báo: Trường hợp khách hàng gặp sự cố nhưng không chủ động liên hệ với bộ phận Hotline trong khung giờ quy định của vòng bốc thăm dẫn đến việc hệ thống đóng cổng, khách hàng mặc nhiên bị từ chối giải quyết các khiếu nại liên quan và chịu chế tài theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

d) Bảo mật thông tin cá nhân và an toàn dữ liệu điện tử:

Để bảo đảm an toàn thông tin mạng và quyền riêng tư cá nhân theo quy định pháp luật, toàn bộ thông tin định danh của khách hàng hiển thị trên giao diện sảnh chờ trực tuyến, màn hình bốc thăm công khai và các video trình chiếu trực tiếp (Livestream) sẽ được hệ thống tự động mã hóa ẩn (ví dụ: chỉ hiển thị họ tên và ẩn

các số ký tự đầu của Số Căn cước công dân và Số điện thoại; ví dụ: số điện thoại *****962, số Căn cước công dân *****962). Mã xác thực OTP chỉ được gửi về số điện thoại mà khách hàng đã đăng ký trong hồ sơ. Khách hàng có trách nhiệm tự bảo mật mã xác thực OTP và tài khoản bốc thăm của mình để tránh rủi ro mất quyền kiểm soát tài khoản.

Mọi thao tác được thực hiện trên Hệ thống sau khi đăng nhập thành công bằng mã OTP gửi về số điện thoại đã đăng ký đều được coi là do chính khách hàng thực hiện và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với khách hàng. Chủ đầu tư, Ban tổ chức và Đơn vị vận hành hệ thống không chịu trách nhiệm đối với hậu quả phát sinh từ việc khách hàng không bảo mật được mã xác thực OTP hoặc tài khoản bốc thăm của mình.

4. Quy định về trách nhiệm pháp lý đối với tính chính xác, trung thực của hồ sơ đăng ký và cơ chế xử lý vi phạm:

a) Cam kết tính trung thực của hồ sơ cá nhân:

Khách hàng tham gia bốc thăm trực tuyến phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của toàn bộ hồ sơ, tài liệu, văn bản chứng minh đối tượng, điều kiện cư trú, thu nhập và thông tin định danh đã kê khai, nộp cho Chủ đầu tư.

b) Cơ chế hậu kiểm và rà soát của cơ quan quản lý nhà nước:

Kết quả trúng bốc thăm (quyền mua và vị trí căn hộ) tại buổi bốc thăm trực tuyến chỉ là kết quả ghi nhận bước đầu dựa trên danh sách đủ điều kiện tạm thời. Toàn bộ hồ sơ của khách hàng trúng thăm sẽ tiếp tục được các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tiến hành rà soát, hậu kiểm và thanh tra theo quy định của pháp luật hiện hành về Nhà ở xã hội.

c) Biện pháp xử lý vi phạm và chế tài áp dụng:

Trường hợp trong hoặc sau quá trình bốc thăm, hoặc trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng mua bán về sau, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phát hiện khách hàng có hành vi gian lận, giả mạo tài liệu, kê khai không trung thực hoặc không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn, điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về Nhà ở xã hội theo quy định, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp chế tài sau:

- Hủy bỏ kết quả bốc thăm: Lập tức hủy bỏ toàn bộ kết quả trúng bốc thăm quyền mua và vị trí căn hộ của khách hàng.

- Từ chối hoặc chấm dứt hợp đồng: Chủ đầu tư có quyền từ chối ký kết hợp đồng mua bán; hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở xã hội (nếu đã ký), tiến hành thu hồi căn hộ đã bàn giao (nếu có) và không bồi thường bất kỳ chi phí phát sinh nào.

- Chuyển hồ sơ xử lý theo pháp luật: Đối với các trường hợp cố tình làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan tổ chức để trục lợi chính sách, Chủ đầu tư sẽ chuyển toàn bộ hồ sơ vụ việc sang Cơ quan Điều tra có thẩm quyền để truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của Bộ luật Hình sự.

Điều 7. Thông tin số lượng, loại căn hộ và khách hàng tham gia bốc thăm

1. Quỹ căn hộ, loại căn hộ

Tổng số căn hộ nhà ở xã hội đưa vào bốc thăm của dự án là 509 căn hộ, được phân bổ cụ thể thành 05 loại sản phẩm sau đây:

- Loại căn Tầng 1: 19 căn hộ;
- Loại căn 1 phòng ngủ, 1 phòng vệ sinh (1PN + 1WC): 30 căn hộ;
- Loại căn 2 phòng ngủ, 1 phòng vệ sinh (2PN + 1WC): 220 căn hộ;
- Loại căn 2 phòng ngủ, 2 phòng vệ sinh (2PN + 2WC): 210 căn hộ;
- Loại căn 3 phòng ngủ, 2 phòng vệ sinh (3PN + 2WC): 30 căn hộ.

2. Tổng số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên được xác định dựa trên công thức như sau:

$$S_{ut} = \frac{H_{ut}}{H_{tt}} \times T_{ch}$$

Trong đó:

- S_{ut} : Số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên.
- H_{ut} : Tổng số hồ sơ hợp lệ thuộc đối tượng ưu tiên.
- H_{tt} : Tổng số hồ sơ đăng ký mua hợp lệ toàn dự án.
- T_{ch} : Tổng số căn hộ của dự án (509 căn).

Nguyên tắc làm tròn số: Kết quả phép tính S_{ut} được quy tròn theo nguyên tắc số học: Phần thập phân từ 0,5 trở lên được làm tròn lên 01 đơn vị; phần thập phân dưới 0,5 được làm tròn xuống.

3. Số lượng căn hộ của từng loại căn (ngoại trừ loại căn 1PN + 1WC) được phân bổ riêng cho đối tượng ưu tiên xác định theo công thức sau:

$$S_{loai} = \frac{S_{ut}}{T_{ch} - C_{1pn}} \times T_{loai}$$

Trong đó:

- S_{loai} : Số lượng căn hộ của loại căn cụ thể phân bổ cho các nhóm ưu tiên.
- S_{ut} : Tổng số căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên (xác định tại Khoản 2 Điều này).

Điều này).

- T_{ch} : Tổng số căn hộ toàn dự án (509 căn).
- C_{1pn} : Tổng số căn hộ loại 1 phòng ngủ, 1 phòng vệ sinh của dự án (30 căn).
- T_{loai} : Tổng số quỹ căn hộ của loại căn cụ thể trong dự án.

Nguyên tắc áp dụng:

- Kết quả phép tính S_{loai} được quy tròn theo nguyên tắc: Phần thập phân từ 0,5 trở lên được làm tròn lên 01 đơn vị; phần thập phân dưới 0,5 được làm tròn xuống.

- Riêng loại căn 1 phòng ngủ, 1 phòng vệ sinh không phân bổ chỉ tiêu ưu tiên.

Điều 8. Yêu cầu kỹ thuật và vận hành Hệ thống bốc thăm trực tuyến

1. Việc tổ chức bốc thăm trực tuyến quyền mua và vị trí căn hộ nhà ở xã hội tại Dự án thí điểm nhà ở xã hội tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh – Giai đoạn II (nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh) được thực hiện bằng hệ thống phần mềm bốc thăm trực tuyến vận hành trên nền tảng giao diện trang thông tin điện tử (Website).

2. Hệ thống phần mềm bốc thăm trực tuyến phải bảo đảm các yêu cầu sau:

- Giao diện trang thông tin điện tử trực quan, thân thiện, đồng bộ hiển thị tối ưu trên đa nền tảng thiết bị đầu cuối (điện thoại thông minh, máy tính bảng, máy tính cá nhân); cấu trúc chức năng phân luồng rõ ràng, dễ dàng thao tác đối với mọi đối tượng khách hàng tham gia bốc thăm.

- Hệ thống bốc thăm trực tuyến phải được thẩm định an toàn hệ thống thông tin và đáp ứng các giải pháp vận hành an toàn do Công an tỉnh (Phòng An ninh mạng và phòng, chống tội phạm sử dụng công nghệ cao yêu cầu). Quá trình tổ chức bốc thăm trực tuyến phải thực hiện chia sẻ dữ liệu hệ thống để Công an tỉnh tiến hành giám sát hoạt động của hệ thống.

- Đảm bảo tối đa an toàn, bảo mật dữ liệu điện tử của hệ thống theo quy định pháp luật. Hệ thống phải có cơ chế mã hóa tự động, ẩn một phần các ký tự định danh cá nhân nhạy cảm (Số Căn cước công dân, Số điện thoại) của khách hàng khi kết quả hiển thị trên màn hình sảnh chờ trực tuyến, kết quả công khai.

- Thiết lập cơ chế bảo mật khóa đóng băng tiến trình, tuyệt đối không cho phép bất kỳ tổ chức, cá nhân nào (kể cả Đơn vị vận hành hệ thống phần mềm và Chủ đầu tư) được quyền can thiệp, chỉnh sửa, xóa bỏ hoặc làm thay đổi cấu trúc dữ liệu kết quả bốc thăm trong suốt quá trình triển khai và sau khi vòng bốc thăm kết thúc thành công, trừ các trường hợp huỷ và tổ chức lại vòng bốc thăm quy định tại Điều 13 và huỷ kết quả bốc thăm quy định tại khoản 2 Điều 14 Quy chế này. Mọi thao tác thuộc các trường hợp loại trừ nêu trên đều được Hệ thống ghi nhật ký đầy đủ và phải được Hội đồng giám sát lập biên bản.

- Hệ thống phải sở hữu chức năng tự động ghi nhận, sao lưu và lưu trữ đầy đủ, trọn vẹn nhật ký giao dịch điện tử (Log file) của từng tài khoản người dùng, thời gian đăng nhập, xác thực OTP và diễn biến từng lượt bấm nút bốc thăm. Hệ thống bảo đảm sẵn sàng truy xuất lịch sử dữ liệu điện tử đầy đủ để phục vụ trực tiếp cho công tác giám sát của Hội đồng giám sát, công tác kiểm tra, thanh tra, hậu kiểm của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

- Có phương án, kịch bản kỹ thuật thiết lập các phân vùng cơ sở dữ liệu sao lưu dự phòng (Backup data) theo thời gian thực (Real-time); chuẩn bị sẵn hạ tầng phần cứng thay thế độc lập để bảo lưu nguyên vẹn dữ liệu trong trường hợp phát sinh các sự cố bất khả kháng về công nghệ quy định tại Điều 13 Quy chế này.

- Hạ tầng kỹ thuật máy chủ (Server), băng thông đường truyền internet trung tâm và giải pháp tường lửa phải bảo đảm tính ổn định, thông suốt tuyệt đối, có khả năng chịu tải tốt khi lượng khách hàng lớn truy cập đồng thời vào Hệ thống trong cùng một thời điểm diễn ra các vòng bốc thăm.

3. Ngay sau khi hoàn thành buổi bốc thăm, đơn vị vận hành hệ thống phần mềm có trách nhiệm hoàn thiện, cập nhật công khai kết quả bốc thăm lên hệ thống đồng thời trích xuất toàn bộ nhật ký dữ liệu hệ thống (log) phát sinh trong quá trình bốc thăm bàn giao cho Chủ đầu tư và lưu trữ dữ liệu, nhật ký theo quy định.

Điều 9. Các vòng bốc thăm

1. Nguyên tắc phân bổ chỉ tiêu căn hộ cho Đối tượng ưu tiên:

Số lượng căn hộ của từng loại căn được phân bổ riêng cho đối tượng ưu tiên xác định theo công thức quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quy chế này. Riêng loại căn

1PN + 1WC không phân bổ chỉ tiêu do không có đối tượng ưu tiên thuộc nhóm U1, U2 đăng ký.

Nhóm U1 mặc định đã có quyền mua và chỉ cần bốc thăm chọn vị trí căn hộ.

2. Vòng bốc thăm A: Vòng dành cho Đối tượng ưu tiên:

a) Vòng A1: Bốc thăm QUYỀN MUA cho nhóm U2 (*Do số lượng của nhóm này vượt quá số lượng căn hộ ưu tiên còn lại*):

Khách hàng thuộc nhóm đối tượng ưu tiên U2 thực hiện duy nhất 01 lần bấm nút bốc thăm xác lập quyền mua. Hệ thống trả về một trong hai kết quả sau:

* Khách hàng bốc trúng quyền mua căn hộ thuộc quỹ căn hộ dành riêng cho đối tượng ưu tiên. Khách hàng chuyển sang Vòng A2 để tham gia bốc thăm xác định Loại căn hộ và Vị trí căn hộ cụ thể dành cho đối tượng ưu tiên.

* Khách hàng không bốc trúng quyền mua căn hộ thuộc quỹ căn hộ dành riêng cho đối tượng ưu tiên. Khách hàng chuyển sang Vòng B để tham gia bốc thăm quyền mua và vị trí căn hộ cùng với nhóm đối tượng ưu tiên U3, U4, U5 và các đối tượng thông thường theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

b) Vòng A2: Bốc thăm VỊ TRÍ CĂN HỘ theo loại căn cho nhóm U1 và nhóm U2 đã có quyền mua sau vòng A1

Khách hàng ưu tiên đã xác lập quyền mua (sau khi kết thúc Vòng A1) thực hiện duy nhất 01 lần bấm nút bốc thăm. Hệ thống trả kết quả dựa trên trạng thái đăng ký loại căn của khách hàng theo 02 trường hợp cụ thể sau đây:

* **Trường hợp 1:** Đối với các loại căn hộ có số lượng khách hàng đăng ký ÍT HƠN hoặc BẰNG số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên: Khách hàng mặc nhiên đạt quyền mua loại căn hộ đã đăng ký. Hệ thống sẽ xác định Vị trí căn hộ thuộc loại căn hộ đó cho khách hàng.

* **Trường hợp 2:** Đối với các loại căn hộ có số lượng khách hàng đăng ký VƯỢT QUÁ số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên: Hệ thống trả về một trong hai kết quả sau:

- Khách hàng bốc trúng quyền mua loại căn hộ đã đăng ký ban đầu, đồng thời gán vị trí căn hộ cụ thể của loại căn đó cho khách hàng.

- Khách hàng không trúng loại căn hộ đã đăng ký do loại căn đó đã hết chỉ tiêu phân bổ. Khi đó Hệ thống gán ngẫu nhiên cho khách hàng một căn hộ thuộc loại căn khác còn dư trong quỹ căn hộ ưu tiên. Khách hàng thuộc nhóm U1, U2 khi tham gia Vòng A2 được coi là đã đồng ý nhận căn hộ thuộc loại căn khác trong trường hợp loại căn đã đăng ký hết chỉ tiêu phân bổ. Giá bán và diện tích căn hộ được áp dụng theo loại căn thực tế được gán. Trường hợp khách hàng từ chối nhận căn hộ đã được phân bổ, kết quả bốc thăm của khách hàng bị huỷ theo điểm b khoản 2 Điều 14 Quy chế này và căn hộ được đưa vào danh sách căn hộ dư được phân bổ cho các khách hàng có phiếu dự khuyết.

c) Ngay sau khi vòng bốc thăm dành cho đối tượng ưu tiên kết thúc, nếu quỹ căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên vẫn còn dư, Hệ thống sẽ lập tức kích hoạt lệnh kết chuyển. Toàn bộ số lượng căn hộ còn lại này sẽ được Hệ thống tự động gộp thẳng vào quỹ căn hộ chung để phục vụ cho vòng bốc thăm tiếp theo.

- Quỹ căn hộ bổ sung này được dành cho nhóm U2 chưa trúng quyền mua, nhóm U3, U4, U5 và các đối tượng thông thường.

- Hệ thống tự động cập nhật, hiển thị bảng số liệu mới về tổng số lượng và cơ cấu căn hộ đưa vào bốc thăm cho vòng chung (bao gồm quỹ căn chung ban đầu và quỹ căn hộ ưu tiên còn lại vừa kết chuyển).

3. Vòng bốc thăm B: Vòng bốc thăm lựa chọn QUYỀN MUA VÀ VỊ TRÍ căn hộ đối với nhóm U2 chưa trúng quyền mua, nhóm U3, U4, U5 và các đối tượng thông thường:

Khách hàng xác nhận tham gia theo khung giờ quy định riêng cho vòng B tại Điều 11 Quy chế này và thực hiện duy nhất 01 lần bấm nút bốc thăm xác lập quyền mua và vị trí căn hộ. Khách hàng không xác nhận tham gia trong khung giờ quy định thì không được bốc thăm. Hệ thống trả kết quả dựa trên trạng thái đăng ký loại căn của khách hàng theo 02 trường hợp cụ thể sau đây:

*** Trường hợp 1:** Đối với loại căn hộ có số lượng khách hàng đăng ký BẰNG hoặc ÍT HƠN số lượng căn hộ hiện có của loại căn đó sau khi đã trừ đi số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên đã trúng ở vòng trước: Khách hàng mặc nhiên đạt quyền mua đối với loại căn hộ đã đăng ký. Hệ thống sẽ xác định Vị trí căn hộ thuộc loại căn hộ đó cho khách hàng.

*** Trường hợp 2:** Đối với loại căn hộ có số lượng khách hàng đăng ký NHIỀU HƠN số lượng căn hộ hiện có của loại căn đó sau khi đã trừ đi số lượng căn hộ phân bổ cho đối tượng ưu tiên đã trúng ở vòng trước: Hệ thống trả về một trong hai kết quả sau:

- Khách hàng bốc trúng quyền mua loại căn hộ đã đăng ký, đồng thời gán vị trí căn hộ thuộc loại căn đó cho khách hàng.

- Khách hàng không bốc trúng quyền mua căn hộ đối với loại căn đã đăng ký. Hồ sơ của khách hàng được chuyển sang tham gia vòng C để bốc thăm quyền mua, vị trí các căn hộ còn lại và xác lập phiếu dự khuyết theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Vòng bốc thăm C: Vòng bổ sung dành cho các khách hàng có trạng thái hồ sơ hợp lệ nhưng "Không trúng quyền mua" ở các vòng bốc thăm trước đó và vẫn giữ nguyên nhu cầu mua nhà ở xã hội tại dự án nhằm bốc thăm quyền mua và vị trí đối với các căn hộ còn lại của dự án và xác lập danh sách phiếu dự khuyết:

a) Sau khi kết thúc vòng B, Chủ đầu tư tổ chức vòng C ngay trên Hệ thống. Vòng C chỉ không được tổ chức trong trường hợp hết khung giờ xác nhận tham gia mà không có khách hàng nào xác nhận tham gia; khi đó Hệ thống ghi nhận và Hội đồng giám sát lập biên bản kết thúc buổi bốc thăm. Vòng C được tổ chức theo quy trình sau:

- Khách hàng xác nhận tham gia theo khung giờ quy định riêng cho vòng C tại Điều 11 Quy chế này và thực hiện duy nhất 01 lần bấm nút bốc thăm.

- Khác với các vòng trước, Vòng C áp dụng nguyên tắc không phân chia theo loại căn hộ đã đăng ký ban đầu. Toàn bộ căn hộ còn lại của dự án được đưa vào một quỹ căn hộ chung, không phân biệt loại căn, để Hệ thống xác định đồng thời Quyền mua và Vị trí căn hộ cụ thể cho khách hàng bằng thuật toán ngẫu nhiên. Hệ thống trả về một trong ba kết quả sau:

+ Khách hàng bốc trúng quyền mua và vị trí căn hộ.

+ Khách hàng bốc trúng phiếu dự khuyết: Hệ thống gán và hiển thị một số thứ tự phiếu dự khuyết từ 01 đến 50. Số thứ tự phiếu dự khuyết do Hệ thống xác định ngẫu nhiên, không phụ thuộc vào thứ tự bấm nút bốc thăm của khách hàng.

+ Khách hàng không bốc trúng quyền mua căn hộ và phiếu dự khuyết: Hệ thống hiển thị kết quả không trúng.

b) Nguyên tắc áp dụng Phiếu dự khuyết:

- Phiếu dự khuyết (từ số 1 đến số 50) xác lập quyền ưu tiên chờ mua căn hộ nhà ở xã hội mang tính chất dự phòng cho khách hàng.

- Phiếu dự khuyết được cấp tại vòng C cho khách hàng không bốc trúng quyền mua theo quy định tại điểm a khoản này.

- Phiếu dự khuyết được sử dụng khi kết thúc toàn bộ quy trình bốc thăm mà dự án vẫn còn căn hộ chưa có người mua, hoặc khi có căn hộ đã trúng quyền mua trước đó bị huỷ kết quả theo khoản 2 Điều 14 Quy chế này.

Chủ đầu tư căn cứ số lượng căn hộ còn dư để mời khách hàng có phiếu dự khuyết đến lựa chọn căn hộ theo thứ tự số phiếu từ nhỏ đến lớn. Trường hợp một số thứ tự không được cấp cho khách hàng nào, Chủ đầu tư mời số thứ tự kế tiếp; Hệ thống không dồn số.

- Mỗi phiếu dự khuyết chỉ có giá trị sử dụng 01 lần duy nhất. Khách hàng được mời có trách nhiệm đến làm việc trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư gửi thông báo. Nếu khách hàng từ chối hoặc quá thời hạn nêu trên không đến làm việc, phiếu mặc nhiên hết hiệu lực và quyền mua tự động chuyển cho số thứ tự kế tiếp.

Điều 10. Quy trình tổ chức bốc thăm

1. Trước ngày bốc thăm:

- Trước thời điểm tổ chức bốc thăm trực tuyến, Chủ đầu tư sẽ khoá danh sách, chốt thông tin khách hàng đồng thời đăng tải chương trình, thời gian và quy trình bốc thăm trực tuyến trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư (<https://hdif.com.vn>), bao gồm các tài liệu sau:

+ Quy chế bốc thăm trực tuyến;

+ Cẩm nang hướng dẫn sử dụng hệ thống bốc thăm;

+ Danh mục các câu hỏi thường gặp (FAQ);

+ Tài liệu thuyết minh về thuật toán, các loại khoá sử dụng trong bốc thăm trực tuyến và các thông tin liên quan;

+ Đường dẫn truy cập.

- Trước ngày tổ chức lễ bốc thăm trực tuyến, Chủ đầu tư sẽ gửi tin nhắn qua điện thoại (số điện thoại khách hàng đăng ký) để nhắc lại về thời gian bốc thăm và khách hàng được phép truy cập thử nghiệm hệ thống nhằm kiểm tra khả năng đăng nhập và làm quen với quy trình bốc thăm trực tuyến.

- Khách hàng có trách nhiệm truy cập thử nghiệm để kiểm tra khả năng tương thích của thiết bị đầu cuối cá nhân, kiểm tra tính ổn định của đường truyền internet, làm quen với luồng giao diện trực tuyến và thực hiện các thao tác giả lập bốc thăm mẫu.

- Trong thời gian thử nghiệm, nếu phát sinh lỗi không thể đăng nhập hoặc xung đột giao diện thiết bị, khách hàng phải lập tức phản ánh về số Hotline kỹ

thuật của Chủ đầu tư để được hỗ trợ khắc phục. Công truy cập thử nghiệm sẽ tự động đóng lại trước vòng bốc thăm chính thức 12 (mười hai) giờ để Đơn vị vận hành làm sạch dữ liệu (Reset hệ thống về trạng thái ban đầu) và chuẩn bị hạ tầng cho ngày bốc thăm chính thức.

2. Trong ngày bốc thăm:

Bước 1: Đăng nhập vào hệ thống

- Khách hàng truy cập vào hệ thống theo đường dẫn truy cập đã được cung cấp.

- Khách hàng nhập thông tin đăng nhập gồm số căn cước công dân và số điện thoại đã đăng ký khi nộp hồ sơ. Sau khi nhập thông tin, hệ thống sẽ gửi mã xác thực một lần (OTP) đến số điện thoại đã đăng ký; khách hàng nhập mã OTP để hoàn tất vòng xác thực và đăng nhập.

- Tại một thời điểm, mỗi tài khoản chỉ được đăng nhập trên 1 thiết bị/màn hình tại một thời điểm. Việc đăng nhập trên thiết bị mới sẽ tự động đăng xuất tài khoản khỏi thiết bị trước đó. Khách hàng đã xác nhận tham gia đúng khung giờ của vòng bốc thăm sẽ được hệ thống lưu lại. Nếu đăng nhập lại trong khung giờ này, khách hàng có thể tham gia bốc thăm trong khung giờ quy định mà không cần xác nhận lại.

- Người bốc thăm chỉ đăng nhập, bấm xác nhận và bốc thăm vào đúng khung giờ vòng bốc thăm của mình theo Điều 11 của Quy chế này.

Bước 2: Vào sảnh chờ trực tuyến sau khi đăng nhập thành công, khách hàng được chuyển đến sảnh chờ trực tuyến. Tại sảnh chờ:

- Hệ thống hiển thị đồng hồ đếm ngược đến thời điểm bắt đầu bốc thăm;

- Khách hàng chờ đến khi khung giờ bốc thăm chính thức được mở theo thông báo được hiển thị trên màn hình, thiết bị của khách hàng.

Bước 3: Thực hiện bốc thăm khi đến thời điểm bốc thăm:

- Hệ thống cho phép khách hàng thực hiện thao tác bốc thăm trực tuyến;

- Khách hàng thực hiện thao tác theo hướng dẫn hiển thị trên màn hình, thiết bị của khách hàng để hoàn tất quá trình bốc thăm.

Bước 4: Nhận kết quả bốc thăm ngay sau khi hoàn tất thao tác bốc thăm:

- Hệ thống hiển thị kết quả trên màn hình, thiết bị của khách hàng;

- Trường hợp trúng quyền mua và vị trí căn hộ, khách hàng sẽ nhận được thông báo trong đó thể hiện kết quả trúng quyền, mã căn hộ trúng và mã QR (mã phản hồi nhanh) dùng để xác nhận, tra cứu thông tin kết quả bốc thăm trên hệ thống, đồng thời, tin nhắn thông báo kết quả sẽ được gửi đến số điện thoại đã đăng ký của khách hàng.

- Trường hợp không trúng quyền mua, Hệ thống hiển thị kết quả không trúng; trường hợp được cấp phiếu dự khuyết tại vòng C, Hệ thống hiển thị số thứ tự phiếu dự khuyết của khách hàng.

- Sau khi hiển thị kết quả, màn hình của khách hàng chuyển sang trạng thái chờ Ban tổ chức tổng hợp và công bố kết quả chính thức của vòng. Kết quả chính thức được hiển thị lại trên hệ thống sau khi Ban tổ chức hoàn tất công bố.

3. Hỗ trợ kỹ thuật.

Trong thời gian trước khi diễn ra và trong ngày tổ chức sự kiện bốc thăm, Chủ đầu tư bố trí đường dây nóng, số điện thoại hotline để tiếp nhận, hướng dẫn và xử lý các vấn đề kỹ thuật phát sinh liên quan đến Hệ thống phần mềm bốc thăm như việc truy cập hệ thống, xác thực thông tin, nhận mã OTP và thao tác bốc thăm.

Thông tin hotline hỗ trợ kỹ thuật, thời gian tiếp nhận hỗ trợ và các kênh liên hệ được công bố công khai trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư và trong thông báo gửi khách hàng trước ngày tổ chức bốc thăm.

Trường hợp khách hàng gặp sự cố kỹ thuật liên quan đến phần mềm bốc thăm nhưng không chủ động liên hệ bộ phận hỗ trợ trong thời gian tổ chức bốc thăm dẫn đến không thực hiện bốc thăm được thì được xem là không tham gia bốc thăm theo quy định.

Điều 11. Thời gian bốc thăm trực tuyến

Khung thời gian tổ chức bốc thăm theo các vòng quy định tại Điều 9 Quy chế này được thể hiện tại bảng dưới đây.

Thời gian	Hoạt động	Đối tượng	Nội dung chi tiết
8h00 – 9h25: VÒNG BỐC THĂM A: BỐC THĂM CHO ĐỐI TƯỢNG ƯU TIÊN U1 VÀ U2			
Vòng A1: Bốc thăm quyền mua cho nhóm U2: Do số lượng đăng ký của nhóm này vượt quá số lượng căn hộ ưu tiên còn lại			
8h00 – 8h30 (30 phút)	Đăng nhập hệ thống và xác nhận tham gia	Nhóm U2	Đăng nhập hệ thống, thực hiện thao tác ấn nút "THAM GIA VÒNG ƯU TIÊN" trong khung giờ quy định
8h30 – 8h35 (5 phút)	Khoá danh sách tham gia	Tổ kỹ thuật	Đóng cổng xác nhận, tổng hợp danh sách và cập nhật trạng thái khách hàng
8h35 – 8h50 (15 phút)	Bốc thăm	Nhóm U2 đã xác nhận tham gia	Khách hàng ấn nút "BỐC THĂM" để xác lập quyền mua.
8h50 – 8h55 (5 phút)	Ký biên bản	Hội đồng giám sát	Tổng hợp kết quả và ký biên bản xác nhận vòng bốc thăm
Vòng A2: Bốc thăm vị trí căn hộ theo loại căn cho Nhóm U1 và Nhóm U2 đã có quyền mua sau vòng A1			
8h00 – 8h55 (55 phút)	Đăng nhập hệ thống	Nhóm U1	Đăng nhập hệ thống trong khung giờ quy định và theo dõi thông báo trên màn hình. Vòng A2 không yêu cầu thao tác xác nhận tham gia.

8h55 – 9h05 (10 phút)	Xác nhận tham gia	Nhóm U1 và nhóm U2 đã trúng quyền mua tại Vòng A1	Khách hàng đăng nhập và chờ trên màn hình để chuẩn bị bốc thăm; vòng A2 không yêu cầu thao tác xác nhận tham gia.
9h05 – 9h10 (5 phút)	Khoá danh sách tham gia	Tổ kỹ thuật	Đóng cổng xác nhận, tổng hợp danh sách và cập nhật trạng thái khách hàng
9h10 – 9h20 (10 phút)	Bốc thăm	Nhóm U1 và nhóm U2 đã xác định quyền mua tại Vòng A1	Khách hàng ấn nút "BỐC THĂM" để xác định loại căn hộ và vị trí căn hộ. Khách hàng không bấm nút sẽ được Hệ thống tự động bốc thăm thay khi đóng cửa sổ, không mất quyền.
9h20 – 9h25 (5 phút)	Ký biên bản	Hội đồng giám sát	Đóng cửa sổ bốc thăm vòng A2, hệ thống tự động bốc thăm thay cho khách hàng chưa bấm và giao kết quả đợt 1. Hội đồng giám sát tổng hợp kết quả và ký biên bản.
8h01 – 10h20: VÒNG BỐC THĂM B: BỐC THĂM DÀNH CHO ĐỐI TƯỢNG ƯU TIÊN U2 CHƯA TRÚNG QUYỀN MUA, NHÓM U3, U4, U5 VÀ ĐỐI TƯỢNG THÔNG THƯỜNG			
8h01 – 9h45 (104 phút)	Đăng nhập hệ thống và xác nhận tham gia	Nhóm U2 không trúng quyền mua tại Vòng A1; Nhóm U3, U4, U5 và đối tượng thông thường	Đăng nhập hệ thống, thực hiện thao tác ấn nút "THAM GIA VÒNG THÔNG THƯỜNG" trong khung giờ quy định
9h45- 9h50 (5 phút)	Khoá danh sách tham gia	Tổ kỹ thuật	Đóng cổng xác nhận, tổng hợp danh sách và cập nhật trạng thái khách hàng
9h50- 10h10 (20 phút)	Bốc thăm	Khách hàng đã xác nhận tham gia Vòng B	Khách hàng ấn nút "BỐC THĂM" để xác lập quyền mua và vị trí căn hộ.
10h10 – 10h20 (10 phút)	Ký biên bản	Hội đồng giám sát	Đóng cửa sổ bốc thăm vòng B, giao kết quả đợt

			2 và công bố danh sách căn hộ còn lại của dự án. Hội đồng giám sát tổng hợp kết quả và ký biên bản.
10h20 – 10h50: VÒNG BỐC THĂM C: BỐC THĂM CĂN HỘ CÒN LẠI VÀ XÁC LẬP DANH SÁCH PHIẾU DỰ KHUYẾT DÀNH CHO KHÁCH HÀNG CHƯA TRÚNG QUYỀN MUA			
10h20 – 10h30 (10 phút)	Đăng nhập hệ thống và xác nhận tham gia	Khách hàng chưa trúng quyền mua ở các vòng trước	Thực hiện thao tác ấn nút "THAM GIA VÒNG CĂN DƯ" trong khung giờ quy định
10h30 – 10h35 (5 phút)	Khoá danh sách tham gia	Tổ kỹ thuật	Đóng cổng xác nhận, tổng hợp danh sách và cập nhật trạng thái khách hàng
10h35 – 10h45 (10 phút)	Bốc thăm	Khách hàng đã xác nhận tham gia Vòng C	Khách hàng ấn nút "BỐC THĂM" để xác định quyền mua, vị trí căn hộ hoặc số thứ tự phiếu dự khuyết.
10h45 – 10h50 (5 phút)	Ký biên bản	Hội đồng giám sát	Đóng cửa sổ bốc thăm vòng C, giao kết quả đợt 3 và chốt danh sách phiếu dự khuyết. Hội đồng giám sát tổng hợp kết quả và ký biên bản.
KẾT THÚC BỐC THĂM			

Lưu ý quan trọng:

1. “Đăng nhập hệ thống”, “Xác nhận tham gia”, “Bốc thăm” là 03 thao tác mà khách hàng phải thực hiện trong quy trình bốc thăm. Sau khi đăng nhập, khách hàng phải ấn “Tham gia” của vòng bốc thăm tương ứng trong khung giờ quy định thì mới được bốc thăm ở vòng đó; riêng vòng A2 không yêu cầu thao tác xác nhận tham gia. Nếu quá giờ quy định mà khách hàng không thực hiện các thao tác đó thì được xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy chế này.

2. Khách hàng bị thoát khỏi hệ thống (do đăng nhập trên thiết bị khác hoặc mất kết nối) có thể đăng nhập lại bất kỳ lúc nào. Việc đã xác nhận tham gia được Hệ thống ghi nhận, đăng nhập lại không phải xác nhận lại.

3. Trong quá trình tổ chức, Ban tổ chức được điều chỉnh các mốc thời gian tại bảng trên khi cần thiết, với điều kiện: có ý kiến thống nhất của Hội đồng giám sát; thời điểm mới được hiển thị trên màn hình của khách hàng trước khi có hiệu lực; và việc điều chỉnh được ghi vào biên bản của vòng tương ứng.

Điều 12. Biên bản bốc thăm

1. Kết quả bốc thăm được lập thành biên bản riêng cho từng vòng bốc thăm, trong đó ghi nhận đầy đủ thông tin về thời gian, hình thức, danh sách người tham gia, kết quả bốc thăm và các nội dung liên quan khác.

2. Biên bản bốc thăm là căn cứ pháp lý để chủ đầu tư và khách hàng trúng bốc thăm thực hiện các thủ tục ký kết hợp đồng mua nhà ở xã hội theo quy định.

Điều 13: Biện pháp xử lý trong trường hợp bất khả kháng và sự cố kỹ thuật

1. Sự cố bất khả kháng về công nghệ bao gồm nhưng không giới hạn ở các trường hợp: Hệ thống bốc thăm trực tuyến bị tấn công từ chối dịch vụ (DDoS), bị virus/mã độc xâm nhập, sự cố đường truyền internet diện rộng, sập nguồn điện dự phòng của trung tâm dữ liệu, hoặc các lỗi phần cứng/phần mềm hệ thống đột xuất nằm ngoài tầm kiểm soát của ban tổ chức dẫn đến việc gián đoạn quy trình bốc thăm.

2. Nguyên tắc bảo lưu kết quả theo từng vòng độc lập: Quá trình bốc thăm trực tuyến được chia làm nhiều vòng độc lập. Khi xảy ra sự cố bất khả kháng tại một vòng bốc thăm bất kỳ, nguyên tắc xử lý kết quả được quy định như sau:

- Bảo lưu kết quả các vòng đã hoàn thành: Đối với các vòng bốc thăm đã diễn ra và kết thúc thành công trước thời điểm xảy ra sự cố (đã khóa dữ liệu hệ thống hoặc đã ký biên bản xác nhận), kết quả trúng/trượt và mã căn hộ của khách hàng được công nhận giá trị pháp lý và bảo lưu tuyệt đối. Sự cố ở vòng sau không làm ảnh hưởng đến hiệu lực kết quả của các vòng trước đó.

- Hủy bỏ và tổ chức lại vòng bốc thăm bị gián đoạn/sự cố: Đối với vòng bốc thăm đang diễn ra tại thời điểm hệ thống bị tấn công/gặp sự cố (chưa thể kết thúc và chưa xuất được dữ liệu kết quả trọn vẹn hợp lệ): Toàn bộ tiến trình của riêng vòng đó sẽ tạm thời bị hủy bỏ để đảm bảo tính ngẫu nhiên và khách quan.

3. Quy trình vận hành và xử lý tiếp theo

- Tạm dừng hệ thống: Ngay khi phát hiện sự cố/tấn công mạng, Hội đồng giám sát kết hợp với bộ phận kỹ thuật sẽ lập biên bản ghi nhận sự kiện và ra quyết định tạm dừng khẩn cấp vòng bốc thăm hiện tại và các vòng kế tiếp sau đó (nếu có).

- Thông báo và khắc phục: Chủ đầu tư sẽ thông báo chính thức bằng tin nhắn SMS hoặc văn bản và niêm yết trên website về lý do sự cố. Bộ phận công nghệ có trách nhiệm cô lập, khắc phục sự cố và rà soát an toàn thông tin.

- Tổ chức bốc thăm lại: Chủ đầu tư sẽ công bố lại lịch trình (ngày, khung giờ mở/đóng cổng đăng nhập mới) để thực hiện lại duy nhất vòng bốc thăm bị gián đoạn và các vòng kế tiếp sau đó (nếu có). Các hồ sơ thuộc diện tham gia vòng này sẽ thực hiện lại quyền bốc thăm từ đầu theo thông báo mới.

Điều 14. Quy trình, thủ tục sau bốc thăm

1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi bốc thăm, mọi kiến nghị liên quan đến buổi bốc thăm phải được gửi bằng văn bản đến Chủ đầu tư để xem xét, giải quyết theo đúng thẩm quyền và trình tự pháp luật nhằm đảm bảo tính khách quan và lưu trữ hồ sơ xử lý.

2. Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn gửi kiến nghị tại Khoản 1 Điều này, khách hàng trúng quyền mua và vị trí căn hộ có trách nhiệm đến trực tiếp trụ sở Quỹ Đầu tư phát triển Hà Tĩnh để tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Các trường hợp bị hủy kết quả bốc thăm:

Kết quả trúng bốc thăm của khách hàng sẽ bị hủy bỏ hoàn toàn nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Quá thời hạn 10 (mười) ngày làm việc quy định tại Khoản 2 Điều này nhưng khách hàng không đến ký hợp đồng hoặc không thực hiện đúng đủ nghĩa vụ tài chính theo thỏa thuận.

b) Khách hàng có văn bản hoặc xác nhận chính thức gửi Chủ đầu tư về việc từ chối mua căn hộ.

c) Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền qua rà soát, thanh kiểm tra phát hiện khách hàng không đủ điều kiện, tiêu chuẩn được mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành.

4. Tiến độ nộp tiền, phương thức thanh toán, hình thức xử lý vi phạm hợp đồng quy định cụ thể tại hợp đồng mua bán nhà ở xã hội được Sở Công thương thông báo hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tại thông báo số 46/TB-SCT ngày 07/5/2026.

Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành cho đến khi Chủ đầu tư hoàn thành toàn bộ công tác bốc thăm các vòng theo thông báo, ký hợp đồng và bàn giao nhà ở xã hội cho các khách hàng theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có sự thay đổi về quy định của pháp luật, hướng dẫn của Sở Xây dựng Hà Tĩnh, các cơ quan quản lý có thẩm quyền hoặc phát sinh các tình huống kỹ thuật khách quan, Chủ đầu tư có quyền sửa đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh nội dung Quy chế này cho phù hợp với tình hình thực tế. Mọi nội dung sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ được đại diện hợp pháp của Chủ đầu tư phê duyệt bằng văn bản và sẽ được thông báo, công khai rộng rãi trên trang thông tin điện tử của Chủ đầu tư.

3. Trách nhiệm thực hiện

- Quỹ Đầu tư phát triển tổ chức thực hiện theo đúng quy định pháp luật, đảm bảo công khai, minh bạch, khách quan, công bằng, đúng đối tượng, tiết kiệm, hiệu quả theo đúng các quy định tại Quy chế này.

- Khách hàng có trách nhiệm đọc kỹ, hiểu rõ và cam kết tự nguyện tuân thủ tuyệt đối các quy định, quy trình vận hành và thời gian quy định tại Quy chế này. Việc khách hàng đăng nhập hệ thống bốc thăm vào thời gian theo thông báo của Chủ đầu tư là bằng chứng xác nhận việc hiểu và đồng ý tuân thủ Quy chế này.

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

PHƯƠNG PHÁP TÍNH SỐ LƯỢNG CĂN HỘ ƯU TIÊN

STT	Nội dung	Số lượng
1	Tổng số căn hộ (1)	509
2	Tổng số hồ sơ hợp lệ (2)	1.787
3	Tổng số hồ sơ ưu tiên của nhóm U1 đến U5 (3)	263
-	Tổng số hồ sơ của nhóm U1 (4)	53
-	Tổng số hồ sơ của nhóm U2 (5)	29
-	Tổng số hồ sơ của nhóm U3 (6)	13
-	Tổng số hồ sơ của nhóm U4 (7)	0
-	Tổng số hồ sơ của nhóm U5 (8)	168
4	Tổng số hồ sơ của các đối tượng thông thường (9=2-3)	1.524
5	Số lượng căn hộ ưu tiên (10=3/2*1)	75
6	Số lượng căn hộ ưu tiên dành cho nhóm U1 (11)	53
7	Số lượng căn hộ ưu tiên dành cho nhóm U2 (12=10-11)	22
8	Số lượng khách hàng thuộc nhóm U2 không bốc trúng và tiếp tục được bốc thăm vòng sau cùng với các nhóm U3, U4, U5 và đối tượng thông thường (13=5-12)	7
9	Số lượng căn hộ dành cho khách hàng thuộc nhóm U2 chưa có quyền mua sau vòng A1, nhóm U3, U4, U5 và đối tượng thông thường (14=1-10)	434
10	Số lượng khách hàng tham gia bốc thăm cho các căn hộ còn lại thuộc nhóm U2 chưa có quyền mua sau vòng A1, nhóm U3, U4, U5 và đối tượng thông thường (15=2-4-12)	1.712

Ghi chú:

- U1: Người có công với cách mạng
- U2: Thân nhân liệt sĩ
- U3: Người khuyết tật
- U4: Người được bố trí tái định cư theo hình thức mua nhà ở xã hội
- U5: Nữ giới

SỐ LƯỢNG CĂN HỘ ƯU TIÊN PHÂN BỐ CHO TỪNG LOẠI CĂN

Loại căn	Quỹ căn hộ	Căn hộ ưu tiên được phân bổ
1 Phòng ngủ - 1 Vệ sinh	30	0
2 Phòng ngủ - 1 Vệ sinh	220	34
2 Phòng ngủ - 2 Vệ sinh	210	33
3 Phòng ngủ - 2 Vệ sinh	30	5
Tầng 1	19	3
Tổng số	509	75

CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

Hạng mục	Câu hỏi	Câu trả lời
Thông tin chung	Bốc thăm trực tuyến là gì?	Bốc thăm trực tuyến là hình thức lựa chọn khách hàng mua nhà ở xã hội thông qua hệ thống website. Khách hàng sẽ đăng nhập vào hệ thống và thực hiện thao tác bốc thăm trực tuyến trong thời gian quy định.
	Tôi có bắt buộc phải tham gia bốc thăm trực tuyến không?	Có. Khách hàng đủ điều kiện tham gia chương trình cần thực hiện bốc thăm trực tuyến theo hướng dẫn để xác định quyền mua và vị trí căn hộ.
Truy cập hệ thống	Tôi cần chuẩn bị gì để tham gia bốc thăm?	Khách hàng cần chuẩn bị: - Thiết bị đủ pin và kết nối internet (điện thoại/máy tính) - Thông tin đăng nhập
	Khi nào tôi có thể đăng nhập vào hệ thống?	Khách hàng có thể đăng nhập: - Trước 03 ngày để thử nghiệm đăng nhập - Trong ngày bốc thăm để tham gia sự kiện
	Tôi có thể thử đăng nhập trước ngày bốc thăm không?	Có. Trước ngày bốc thăm 03 ngày, hệ thống sẽ mở để khách hàng thử đăng nhập và làm quen với hệ thống.
	Nếu tôi quên thông tin đăng nhập thì làm thế nào?	Thông tin đăng nhập chính là số Căn cước công dân và số điện thoại quý khách đã kê khai trong hồ sơ đăng ký mua nhà ở xã hội. Vì lý do bảo vệ dữ liệu cá nhân, Chủ đầu tư không công khai thông tin này trên trang thông tin điện tử. Nếu không nhớ chính xác, quý khách vui lòng liên hệ bộ phận hỗ trợ của ban tổ chức.
	Tôi có thể đăng nhập bằng điện thoại không?	Có. Hệ thống hỗ trợ truy cập bằng điện thoại, máy tính bảng hoặc máy tính.
	Tôi không nhận được mã SMS OTP thì phải làm sao?	Khách hàng hãy kiểm tra lại sóng điện thoại, đảm bảo số điện thoại nhập vào trùng khớp với số đã đăng ký. Nếu sau 60 giây vẫn không nhận được, hãy nhấn "Gửi lại mã".
	Tại sao tôi đang ở sảnh chờ thì bị thoát ra ngoài (Logout)?	Hệ thống chỉ cho phép duy nhất 01 thiết bị đăng nhập tại một thời điểm. Nếu Khách hàng đăng nhập vào máy khác, thiết bị cũ sẽ tự động bị thoát.



	Tôi lỡ tay thoát trình duyệt khi đang ở sảnh chờ thì có sao không?	Khách hàng có thể truy cập lại bình thường để vào lại sảnh chờ, miễn là vẫn trong khung giờ quy định của vòng bốc thăm.
Tham gia bốc thăm	Tôi cần đăng nhập vào hệ thống vào thời điểm nào?	Khách hàng vui lòng tra cứu khung chương trình đã được gửi kèm với thông báo bốc thăm trực tuyến dành cho đối tượng của mình.
	Sau khi đăng nhập thành công tôi sẽ làm gì?	Sau khi đăng nhập, khách hàng sẽ được đưa vào sảnh chờ trực tuyến.
	Sảnh chờ trực tuyến là gì?	Sảnh chờ là màn hình hiển thị đồng hồ đếm ngược và lịch các vòng bốc thăm. Tại đây quý khách chờ đến khung giờ của mình để lần lượt thực hiện hai thao tác bắt buộc: bấm "Tham gia" khi công xác nhận mở, và bấm "Bốc thăm" khi cửa sổ bốc thăm mở.
	Khi nào tôi được thực hiện thao tác bốc thăm?	Khi hệ thống mở khung giờ bốc thăm, khách hàng sẽ được phép thực hiện thao tác bốc thăm.
	Thao tác bốc thăm được thực hiện như thế nào?	Khách hàng chỉ cần nhấn nút “BỐC THĂM” để bốc thăm trên hệ thống theo hướng dẫn hiển thị trên màn hình.
	Tôi có thể nhờ người khác đăng nhập và điểm danh hộ được không?	Khách hàng được phép uỷ quyền cho người khác thao tác hộ, tuy nhiên hệ thống vẫn yêu cầu mã OTP gửi về Số điện thoại chính chủ hồ sơ để xác minh và đồng ý các điều khoản chia sẻ dữ liệu cá nhân phục vụ bốc thăm trực tuyến trước khi cho phép đăng nhập.
	Nếu tôi bị lỗi khi đang đăng nhập hoặc màn hình bị đứng (treo)?	Khách hàng hãy thử tải lại trang (refresh) trình duyệt. Nếu vấn đề vẫn tiếp diễn, vui lòng đăng nhập lại.
	Người bấm nút nhanh hơn có dễ trúng căn đẹp hơn không?	Không. Hệ thống sử dụng thuật toán Random (ngẫu nhiên) tuyệt đối. Cơ hội của mọi người trong vòng là như nhau, không phụ thuộc vào thứ tự bấm.
	Việc bấm nút chậm hơn người khác vài giây có làm giảm cơ hội trúng không?	Hoàn toàn không. Thuật toán của hệ thống là ngẫu nhiên tuyệt đối. Cơ hội của mọi khách hàng trong cùng một khung giờ bốc thăm là như nhau, không phụ thuộc vào thứ tự bấm nút.
Kết quả bốc thăm	Tôi có biết kết quả ngay sau khi bốc thăm không?	Có. Ngay sau khi thực hiện bốc thăm, hệ thống sẽ hiển thị kết quả trúng hoặc không trúng.

	Kết quả bốc thăm có được gửi qua điện thoại không?	Có. Hệ thống sẽ gửi SMS thông báo kết quả bốc thăm đến số điện thoại khách hàng đã đăng ký.
	Nếu tôi không kịp xem kết quả trên màn hình thì sao?	Khách hàng vẫn có thể tra cứu lại kết quả trên hệ thống sau khi chương trình kết thúc. Ngoài ra, Hệ thống gửi tin nhắn SMS thông báo kết quả về số điện thoại quý khách đã đăng ký.
Tra cứu kết quả	Tôi có thể tra cứu kết quả bằng cách nào?	Khách hàng có thể tra cứu kết quả bằng cách đăng nhập vào hệ thống tra cứu qua đường dẫn (link) đã được Chủ Đầu Tư thông báo.
	Tôi nhận mã truy cập tra cứu kết quả ở đâu?	Cổng tra cứu kết quả sẽ được đăng nhập bằng số CCCD chính chủ đã đăng ký nộp hồ sơ và Số điện thoại đã đăng ký khi nộp hồ sơ.
	Tôi có thể tra cứu kết quả vào thời điểm nào?	Khách hàng có thể tra cứu sau khi kết quả bốc thăm được công bố.
Các trường hợp đặc biệt	Nếu tôi không đăng nhập đúng giờ thì sao?	Tại thời điểm tổ chức bốc thăm trực tuyến, nếu khách hàng không đăng nhập tài khoản, không xác nhận hoặc không bấm nút bốc thăm trong khung giờ quy định tương ứng dành cho nhóm của mình, được xử lý theo 02 trường hợp cụ thể sau đây: - Trường hợp 1: Đối với Khách hàng thuộc Đối tượng ưu tiên: U1 và U2 (tham gia các vòng bốc thăm quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy chế này): Đối với khách hàng U1, nếu khách hàng U1 không đăng nhập tài khoản hoặc không bấm nút bốc thăm đúng khung giờ, hệ thống sẽ tự động bốc thăm ngẫu nhiên để xác định quyền mua/vị trí căn hộ cho khách hàng. Đối với khách hàng U2, nếu khách hàng U2 không đăng nhập, không bấm xác nhận tham gia hoặc không bấm bốc thăm thì mặc nhiên mất quyền bốc thăm tại vòng A1; hồ sơ của khách hàng vẫn đủ điều kiện tham gia vòng B. Khách hàng phải tự đăng nhập và bấm nút "Tham gia" trong khung giờ xác nhận của vòng B quy định tại Điều 11 Quy chế này; nếu

		không xác nhận trong khung giờ đó thì mất quyền bốc thăm tại vòng B và chỉ còn quyền tham gia vòng C Kết quả do hệ thống tự động bốc thăm mang tính khách quan, có giá trị pháp lý ràng buộc và khách hàng phải chấp nhận kết quả này làm cơ sở ký kết hợp đồng. - Trường hợp 2: Đối với Khách hàng thuộc các đối tượng còn lại (bao gồm đối tượng thông thường và các đối tượng ưu tiên chưa trúng quyền mua ở các vòng trước tham gia bốc thăm quy định tại Khoản 3 và Khoản 4, Điều 9 Quy chế này): Nếu khách hàng không đăng nhập tài khoản, không xác nhận tham gia hoặc không bấm nút bốc thăm đúng khung giờ thì mặc nhiên mất quyền bốc thăm ở vòng đó. Khách hàng sẽ không được giải quyết bốc thăm lại dưới bất kỳ hình thức nào.
	Nếu mạng internet bị gián đoạn khi bốc thăm thì sao?	Khách hàng nên đảm bảo kết nối internet ổn định trước khi tham gia. Trong trường hợp gặp sự cố, khách hàng có thể đăng nhập lại nếu vẫn trong thời gian cho phép.
	Tôi cần liên hệ ai nếu gặp sự cố khi tham gia bốc thăm?	Khách hàng có thể liên hệ bộ phận hỗ trợ của ban tổ chức theo thông tin được công bố trên website hoặc thông báo chính thức. Số điện thoại khách hàng gọi đến phải là số đã đăng ký trong hồ sơ.