

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

DÀNH CHO KHÁCH HÀNG NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HĐMB LÔ THƯƠNG MẠI THUỘC DANH SÁCH LÔ CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN VINHOMES GRAND PARK

---- Tháng 03/2025 ----

I. Định nghĩa và viết tắt:

- Lô Thương Mại: Sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ tại Khu A và Khu C Dự án VHGP và thuộc danh sách lô chuyển nhượng theo Chính sách bán hàng này.
- CĐT: Chủ Đầu Tư
- VBCN/ HĐMB: Là tài liệu ký kết giữa Khách hàng (“KH”) và Bên chuyển nhượng/NĐT thứ cấp (“NĐT”), theo quy định của pháp luật và chính sách của NĐT tại từng thời điểm, nhằm xác thực quyền sở hữu của Khách hàng đối với Lô Thương Mại.
- VAT: thuế GTGT của VBCN

II. CHÍNH SÁCH

Thời gian áp dụng: Từ ngày 01/03/2025 cho đến khi có chính sách mới thay thế

Đối tượng áp dụng: Khách hàng là Người Việt Nam/Tổ chức Việt Nam nhận chuyển nhượng HĐMB Lô Thương Mại theo quy định của pháp luật và chính sách của NĐT vào từng thời điểm.

CSBH và Bảng giá: Áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng (“VBCN”)/VBCN (tùy trường hợp nào đến trước).

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MẠI

1. Chương trình Cam kết tiền thuê (“CKTT”): (*)

(*) Chính sách tại mục này được xác định vào thời điểm ký TTĐC.

1.1. Thời hạn và đối tượng áp dụng: Như Mục I của CSBH này.

1.2. Chương trình: KH đã hoàn thành các thủ tục để nhận chuyển nhượng HĐMB Lô Thương Mại theo quy định của pháp luật và chính sách của NĐT vào từng thời điểm, với điều kiện (i) đã nhận bàn giao Lô Thương mại (theo hiện trạng) đúng thời hạn theo thông báo của NĐT (“Ngày Bàn Giao”) và (ii) đồng thời bàn giao lại (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba để bàn giao lại) Lô Thương mại cho công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định trong cùng Ngày Bàn Giao thì sẽ được tham gia chương trình cam kết tiền thuê của công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định như sau:

1.2.1. Thời hạn cam kết: **60 tháng** đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao.

1.2.2. Mức tiền thuê và thời hạn thanh toán: được tính cố định = **6%/năm/Tổng giá trị giao dịch** (chưa gồm VAT, KPBT) (“Doanh Thu Cố Định khi ký TTĐC).

Để làm rõ, Thuế và các loại phí liên quan theo quy định của pháp luật tính trên Tiền thuê sẽ do KH chi trả. Tiền thuê sẽ được chốt định kỳ đến ngày 30/06 và ngày 31/12 hàng năm và được Công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán, nhưng không sớm hơn ngày ký VBCN.

1.2.3. KH lựa chọn nhận Tiền Thuê một lần: thay cho mức Tiền thuê và thời hạn thanh toán như nêu tại mục 1.2.2, KH có thể lựa chọn nhận Tiền Thuê một lần bằng cách hưởng **mức chiết khấu 25% Tổng giá trị giao dịch** (chưa gồm VAT, KPBT) và được giảm trừ vào Tổng giá giao dịch (chưa gồm VAT, KPBT) tại thời điểm ký VBCN.

1.2.4. Sau khi hết hạn cam kết:

- ✓ CĐT thứ cấp / Công ty quản lý cho thuê bàn giao lại lô TM cho KH theo hiện trạng thực tế tại thời điểm bàn giao lại.

- ✓ Tại thời điểm đó nếu Hợp đồng thuê (HĐT) giữa CĐT thứ cấp/Công ty quản lý với Khách thuê vẫn còn hiệu lực thì KH sẽ kế thừa HĐT cho thời gian thuê còn lại theo quy định tại HĐT.

1.3. Trường hợp KH không tham gia chương trình cam kết tiền thuê nêu tại mục 1.2 và tự kinh doanh/tự cho thuê: KH không bàn giao lại Lô TM mà tự kinh doanh/tự cho thuê dưới sự kiểm soát của CĐT thứ cấp và/hoặc Công ty quản lý cho thuê do CĐT thứ cấp chỉ định liên tục trong vòng **6 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao lô TM, sẽ được hưởng gói CKTT 1 lần tương đương **mức 15% Tổng giá trị giao dịch** (chưa gồm VAT, KPBT):

- ✓ KH thanh toán và ký VBCN, nhận bàn giao đúng hạn theo quy định và có **hoạt động liên tục tại lô TM (tự kinh doanh/tự cho thuê) trong vòng 6 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao lô TM.
- ✓ Thời gian chi trả quà khuyến mại: CĐT thứ cấp sẽ thực hiện chi trả tiền khuyến mại cho KH đã hoàn thiện đầy đủ các điều kiện về kinh doanh liên tục trong vòng 06 tháng và gửi đủ hồ sơ có công chứng về cho Công ty: Giấy phép đăng ký kinh doanh; Hóa đơn điện / nước trong 6 tháng từ thời điểm nhận bàn giao; Biên bản bàn giao lô TM, ...
- ✓ Gói CKTT được chi trả 1 lần, trong vòng 45 ngày kể từ ngày KH nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Chương trình “Vinclub”

2.1. Thời gian áp dụng: Từ ngày 01/03/2025 đến ngày khi có CSBH thay thế

2.2. Đối tượng áp dụng: KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/Thỏa thuận ký quỹ (“TTKQ”)/Hợp đồng mua bán (“HĐMB”)/Văn bản chuyển nhượng (“VBCN”) trong thời gian có hiệu lực của chương trình để mua các Sản phẩm BĐS do Vinhomes phân phối bán lẻ.

2.3. Chương trình áp dụng: KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Giá trị BĐS và tích điểm VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi
Hạng Vàng - Gold	0,8%
Hạng Bạch kim - Platinum	1,0%
Hạng Kim Cương - Diamond	1,3%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng giá trị giao dịch chưa gồm VAT và KPBT) sau khi KH đã lựa chọn các Chính sách bán hàng (“CSBH”) hiện hành đang áp dụng cụ thể tại từng Dự án khi khách hàng ký HĐMB/VBCN tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Tổng giá trị giao dịch cuối (gồm VAT, chưa gồm KPBT) quy định tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao BĐS theo quy định.
- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐMB/VBCN và KH đã thanh toán đủ theo thông báo bàn giao. Mỗi một giao dịch chỉ được tích điểm vào 01 tài khoản VinClub của KH nhận bàn giao từ CĐT/CĐT thứ cấp/NĐT thứ cấp. Hạng thành viên để xác định mức ưu đãi tích điểm là hạng thành viên tương ứng với hạng thành viên đã được hưởng ưu đãi chiết khấu vào giá tại thời điểm ký HĐMB/VBCN.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB/VBCN) vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.

3. Ưu đãi Miễn phí quản lý

3.1. Thời gian áp dụng: Như Mục I của CSBH.

3.2. Đối tượng áp dụng: Như Mục I của CSBH.

3.3. Chương trình áp dụng: Khách hàng được miễn **5 năm** phí quản lý kể từ ngày nhận bàn giao đúng hạn theo Thông báo bàn giao của NĐT (sau khi CĐT xác nhận chuyển nhượng).

4. Chương trình “Tân Gia Tài Lộc”**4.1. Thời gian áp dụng:** Từ ngày 01/03/2025 đến khi có CSBH mới thay thế.**4.2. Chương trình áp dụng:** KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/VBCN) trong thời gian áp dụng của chương trình được nhận gói quà tặng “Tân Gia Tài Lộc” trị giá **200 triệu đồng** bằng hình thức giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch Lô thương mại (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC.**IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

Tiến độ	Ngày thanh toán	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1:	Khi ký Thỏa thuận đặt cọc (TTĐC) đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng (“VBCN”)	Đặt cọc 500.000.000 VNĐ/Lô Thương Mại
Lần 2:	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) (đã gồm tiền cọc)
Lần 3:	Trong vòng 40 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 4:	Trong vòng 70 ngày kể từ ngày ký TTĐC	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 5:	Trong vòng 100 ngày kể từ ngày ký TTĐC	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 6:	Ký VBCN - Trong vòng 130 ngày kể từ ngày ký TTĐC	30% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% KPBT
Lần 7:	Bàn giao Lô TM (theo hiện trạng) trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH hoàn tất thanh toán Lần 6.	

V. CÁC PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN**KH được lựa chọn 01 trong các phương án thanh toán sau:****5.1. Thanh toán Tổng giá trị giao dịch bằng vốn tự có theo tiến độ tại mục III:**

KH thanh toán Tổng giá trị giao dịch bằng vốn tự có hoặc vay vốn ngân hàng không nhận HTLS theo tiến độ tại mục IV sẽ được hưởng mức chiết khấu **18%** Tổng giá trị giao dịch trước VAT, KPBT và được giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch trước VAT, KPBT tại thời điểm ký VBCN.

KH có nhu cầu thanh toán trước hạn từng đợt bằng vốn tự có (“VTC”) sau khi ký VBCN sẽ được hưởng mức chiết khấu tương đương 11%/năm trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn (tính từ ngày thanh toán đủ theo quy định) (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán). Trừ khi có thỏa thuận khác (Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán sau khi nhận bàn giao). KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

5.2. Thanh toán sớm trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC:

KH ký VBCN và có nhu cầu thanh toán trước hạn Tổng giá trị giao dịch (đã bao gồm VAT nhưng không bao gồm KPBT) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC sẽ được hưởng các mức chiết khấu vào Tổng giá trị giao dịch trước VAT, KPBT như sau:

(i) Chiết khấu **21,5%**;

(ii) Và chiết khấu tương đương lãi suất 11%/năm/số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn so với Tiến độ thanh toán tại mục IV. Số ngày thanh toán trước hạn tính từ ngày thứ 15 kể từ ngày ký VBCN/HĐMB.

5.3. Thanh toán bằng vốn vay Ngân hàng:

Chính sách: KH được vay vốn Ngân hàng và nhận hỗ trợ lãi suất lên đến 70% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ được hưởng HTLS	Lên đến 70% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lãi suất và thời gian HTLS	Lãi suất 0% trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Thời gian ân hạn nợ gốc	Trong thời gian hỗ trợ lãi suất (lên đến 36 tháng)
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS	0%

Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Thanh toán dành cho Khách hàng vay vốn ngân hàng	
	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Khi ký Thỏa thuận đặt cọc (TTĐC) đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng	500.000.000 VNĐ/Lô Thương mại	
Lần 2: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) (đã gồm tiền cọc)	
Lần 3: Ký VBCN - Trong vòng 40 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% Kinh Phí bảo trì	70% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 4: Bàn giao Lô TM (theo hiện trạng) trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH hoàn tất thanh toán Lần 3.		

Lưu ý:

- Áp dụng đối với KH là cá nhân (“**KHCN**”) đứng tên trong VBCN. KH là doanh nghiệp (“**KHDN**”) được CĐT hỗ trợ lãi suất và phí trả nợ trước hạn với mức tối đa bằng lãi suất và phí trả nợ trước hạn hỗ trợ cho KHCN. Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với Ngân hàng.
- Trong mọi trường hợp, CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất trong thời gian nêu trên đối với các KH đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định.
- Trong trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay **70%**, thì CĐT chỉ hỗ trợ lãi suất theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời KH phải thanh toán phần Vốn tự có (chênh lệch tỷ lệ HTLS) trước khi giải ngân.
- Trường hợp KH đã VVNH và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.