

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES GLOBAL GATE
(Phân khu Tinh Hoa, Thịnh Vượng, Cát Tường)
--- Tháng 09.2024---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **17/09/2024** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”) Nhà ở từ Nhà Đầu Tư thứ cấp (“NĐT”) tại Dự án Vinhomes Global Gate (“Dự Án”) từ ngày **17/09/2024**.

II. VỀ GIÁ BÁN VÀ CHƯƠNG TRÌNH ÁP DỤNG

1. Khách hàng nhận chuyển nhượng nhà theo giá gốc (*):

(* **Giá gốc:** là tổng hợp các chi phí gồm đất, chi phí xây dựng hạ tầng Dự Án, một phần chi phí xây dựng hạ tầng dịch vụ tiện ích, chi phí thương hiệu, một phần hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng, chi phí xây dựng nhà, chi phí hoa hồng môi giới, marketing, một phần chi phí bán hàng, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và Kinh phí bảo trì (“KPBT”).

2. Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:

a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng **10 ngày** kể từ ngày ký Hợp Đồng Chuyển Nhượng (“HĐCN”) thì được chiết khấu vào tổng giá gốc tại thời điểm ký HĐCN như dưới đây:

- Chiết khấu **8%**
- Và chiết khấu tương đương **11%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 10 kể từ ngày ký HĐCN.

b. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm hơn so với từng đợt theo tiến độ thường được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) (Áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ), khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần tiếp theo. Số tiền thanh toán sớm sẽ được xác định cụ thể tại thời điểm tất toán HĐMB. Khách hàng cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân (“TNCN”) cho phần lãi này (nếu có).

3. Chương trình miễn phí quản lý.

- KH nhận chuyển nhượng HĐMB được miễn phí dịch vụ **24 tháng đầu tiên** kể từ ngày bắt đầu phát sinh phí dịch vụ theo quy định của HĐMB.
- Mức phí các năm tiếp theo, khách hàng chi trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm.

4. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS) (*)

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được NĐT HTLS	Tối đa 70% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT)

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	Lãi suất 0% trong thời hạn tối đa 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày 02/05/2026 .
Ân hạn nợ gốc (kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)	Theo chính sách của Ngân hàng tại thời điểm áp dụng
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS	Miễn phí trả nợ trước hạn của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS. Sau thời gian hỗ trợ, phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng

(*): Áp dụng đối với KH là cá nhân (“KHCN”) đứng tên trong HĐCN. Khách hàng là doanh nghiệp (“KHDN”) được NĐT 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.

Lưu ý:

- Điều kiện, tỷ lệ vay vốn tối đa với từng trường hợp cụ thể tuân theo các điều kiện vay vốn của Ngân hàng chỉ định. Trong mọi trường hợp NĐT chỉ HTLS theo chính sách nêu trên đối với trường hợp KH được Ngân hàng phê duyệt cho vay.
- Trong mọi trường hợp, NĐT chỉ HTLS trong thời gian HTLS nêu trên đối với các Khách hàng đáp ứng đủ điều kiện vay vốn, hoàn thành đầy đủ các thủ tục theo quy định của Ngân hàng.
- KH đăng ký nguyện vọng không muộn hơn thời điểm ký HĐCN.
- Trong trường hợp khách hàng không đáp ứng đủ điều kiện vay 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì NĐT chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt theo các hồ sơ ký giữa các bên. Đồng thời khách hàng phải thanh toán bổ sung phần Vốn tự có trước khi giải ngân (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với quy định chính sách này).
- Trường hợp Khách hàng đã vay vốn ngân hàng và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.

III. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có

Lưu ý:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.

a. Đối với các căn KH đã tham gia đăng ký nguyện vọng và chọn mua nhà ở theo TTKQ

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Ký HĐCN – Trong vòng 3 ngày (không gồm chủ nhật) kể từ hạn thanh toán lần 2 của TTKQ hoặc thời điểm đủ điều kiện ký HĐCN tùy ngày nào đến sau (Ngày T)	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ - nếu có) Trong đó bao gồm: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) và TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB mà NĐT thứ cấp phải thanh toán cho CĐT
Lần 2: T+30 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 3: T+60 ngày	30% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+210 ngày hoặc theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư (tùy thời điểm nào đến trước).	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư (Theo danh sách đính kèm)	100% KPBT

(*) CĐT trả lãi **9,5%/năm** cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

b. Đối với các căn KH tham gia mua nhà ở không qua TTKQ

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)	500.000.000 VNĐ/căn
Lần 1: Ký HĐCN – Trong vòng 7 ngày (không gồm chủ nhật) kể từ ngày Ký Thỏa thuận đặt cọc (Ngày T)	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB mà NĐT thứ cấp phải thanh toán cho CĐT</i>
Lần 2: T+30 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 3: T+60 ngày	30% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+210 ngày hoặc theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư (tùy thời điểm nào đến trước).	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư (Theo danh sách đính kèm)	100% KPBT

(*) CĐT trả lãi **9,5%/năm** cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

2. Tiến độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng:

a. Đối với các căn KH đã tham gia đăng ký nguyện vọng và chọn mua nhà ở theo TTKQ

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Ký HĐCN – Trong vòng 3 ngày (không gồm chủ nhật) kể từ hạn thanh toán lần 2 của TTKQ hoặc thời điểm đủ điều kiện ký HĐCN tùy ngày nào đến sau (Ngày T)	30% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ - nếu có) <i>Trong đó bao gồm: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB mà NĐT thứ cấp phải thanh toán cho CĐT.</i>	
Lần 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký HĐCN		70% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT (Theo danh sách đính kèm)	100% Kinh phí bảo trì	

(*) CĐT trả lãi **9,5%/năm** cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

b. Đối với các căn KH tham gia mua nhà ở không qua TTKQ

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)	500.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: Ký HĐCN – Trong vòng 7 ngày (không gồm chủ nhật) kể từ ngày Ký Thỏa thuận đặt cọc (Ngày T)	30% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ - nếu có) <i>Trong đó bao gồm: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB mà NĐT thứ cấp phải thanh toán cho CĐT.</i>	
Lần 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày ký HĐCN		70% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT (Theo danh sách đính kèm)	100% Kinh phí bảo trì	

(*) CĐT trả lãi **9,5%/năm** cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN tùy từng thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.