

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
PHÂN KHU PHỐ BIỂN, THỜI ĐẠI, VỊNH TÂY, VỊNH THIÊN ĐƯỜNG, ÁNH DƯƠNG
DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 3
--- Tháng 04.2025---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **11/04/2025** 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 không vay TCB (“NĐT thứ cấp”)** tại Phân khu Phố Biển, Thời Đại, Vịnh Tây, Vịnh Thiên Đường, Ánh Dương, Dự án VINHOMES OCEAN PARK 3 (“Dự Án”) từ ngày **11/04/2025**.
3. **CSBH và bảng giá:** Áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng (“TTĐC”)/ Hợp đồng chuyển nhượng (“HĐCN”) (tùy trường hợp nào đến trước).

II. VỀ GIÁ BÁN

1. **Khách hàng mua nhà theo giá gốc (*):**
(* **Giá gốc:** là tổng 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, lãi suất vay ngân hàng 30 tháng của 70% giá trị nhà, chi phí xây dựng nhà, chi phí hoa hồng môi giới, marketing, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.
2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được chiết khấu vào giá gốc như dưới đây:
 - **Chiết khấu 14,5%**
 - 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 25 kể từ ngày ký TTĐC.
 - Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán theo tiến độ thường thì được chiết khấu **7,0%** vào giá gốc tại thời điểm ký HĐCN/TTĐC. Đồng thời 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 khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chương trình “Gói quà tặng Vinpearl/VinWonders”**
 - a. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả KH nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở và ký mới TTĐC/HĐCN từ ngày **11/04/2025** đến hết **30/06/2025**.
 - b. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận các gói quà tặng **Vinpearl/VinWonders** trên mỗi căn bằng hình thức Evoucher sau khi hoàn thành thủ tục ký HĐCN, và theo các mức sau:

Tổng giá gốc (gồm VAT và KPBT) (***)	Vinpearl Resort and Hotel – Gói Tinh Hoa (trị giá 70 triệu đồng)	Gói Wonder Passport (trị giá 35 triệu đồng)	Gói Wonder Exclusive (trị giá 30 triệu đồng)
Dưới 10 tỷ đồng	01 Gói	01 Gói	01 Gói
Từ 10 tỷ đồng trở lên	02 Gói	01 Gói	01 Gói

*(***) Tổng giá gốc (gồm VAT và KPBT): Tổng giá trị giao dịch (gồm GTGT và KPBT) tại thời điểm ký HDCN (trước các chiết khấu).*

Lưu ý:

- Trường hợp HDCN chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, NĐT thứ cấp có quyền thu hồi bằng tiền toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.
- Gói “VinPearl/ VinWonders” không được quy đổi thành thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch.
- Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được quy định cụ thể theo thông tin mà VinPearl và VinWonders ban hành tại thời điểm kích hoạt. Voucher không được phép tặng, cho, mua bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào.
- Trường hợp KH chuyển nhượng lại HĐMB, thì Quà tặng đã nhận sẽ không được chuyển nhượng tương ứng cho KH nhận chuyển nhượng HĐMB. Trong trường hợp này, việc chuyển nhượng voucher do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận thực hiện và tự chịu trách nhiệm

2. Chương trình “Quỹ căn mua chung”

a. Đối tượng áp dụng: Khách hàng cùng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở thuộc “Quỹ căn mua chung”

b. Chương trình áp dụng:

- Áp dụng cho từ 2 đến 4 khách hàng cùng ký HDCN chung 1 sản phẩm BĐS (vợ chồng chỉ được tính là 1 khách hàng khi mua). Trong đó tỷ lệ đóng góp của mỗi khách hàng tính theo tổng giá trị giao dịch đạt tối thiểu 15%.
- Các Khách hàng mua chung được cam kết mua lại sau khi đã ký HDCN. Cụ thể: Trong vòng 3 năm kể từ thời điểm thanh toán đủ 100% phần vốn góp, trường hợp các KH không thống nhất ý kiến về các quyết định đối với BĐS mua chung, nếu KH nào có nhu cầu chuyển nhượng phần của mình thì sẽ được mua lại với mức lãi suất là 6%/năm.
- Khách hàng có thể thực hiện bán chuyển nhượng phần sở hữu của mình cho bên thứ 3 theo quy định của pháp luật và không ràng buộc số lượt chuyển nhượng thứ cấp. Khi đó, bên thứ 3 sẽ kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ từ Khách hàng đó kể từ ngày được CĐT xác nhận chuyển nhượng.
- Trường hợp khi ký HDCN nếu Khách hàng không tìm kiếm được đối tác mua chung, Công ty Cổ phần VMI sẽ mua chung với Khách hàng. Điều kiện là KH phải nhận chuyển nhượng HĐMB trên 50% tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT và KPBT).

3. Chương trình “VinClub”

a. Thời gian áp dụng: Từ ngày **11/04/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

b. Đối tượng áp dụng: KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HDCN trong thời gian có hiệu lực của chương trình để mua các Sản phẩm BĐS do Vinhomes phân phối bán lẻ.

c. 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 VinClub vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Vàng - Gold	1,0%
Hạng Bạch kim - Platinum	1,3%
Hạng Kim Cương - Diamond	1,7%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng giá trị giao dịch Nhà ở 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 HĐCN 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 theo quy định.
- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐCN 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 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 HĐCN.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐCN) 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.

Lưu ý: Đối với nhóm quỹ căn thuộc các NĐT thứ cấp là cá nhân, thì các KH mua sẽ được giảm 100% ưu đãi vào giá bán BĐS mà không có tích điểm/tiêu điểm Vpoint.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HĐCN**1. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có**

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và ký hồ sơ tương ứng (“Mốc T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T+10 ngày,	20% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1)
Lần 3: T+30 ngày hoặc theo thông báo ký HĐCN của NĐT thứ cấp (tùy thời điểm nào đến trước)	20% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT) Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)
Lần 4: T+60 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T+90 ngày	15% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của NĐT thứ cấp, dự kiến đến T +120 ngày	25% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT) Và 100% KPBT

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 7: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở (trong vòng 10 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)	

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.
- Trong trường hợp Khách hàng nhận bàn giao Nhà ở sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, Khách hàng cần phải thanh toán đủ toàn bộ nghĩa vụ thanh toán còn lại (bao gồm cả các đợt chưa đến hạn) theo thông báo của Chủ đầu tư thứ cấp..

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

a. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được NĐT thứ cấp HTLS	Tối đa 70% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn và chiết khấu	LS 0% trong vòng 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày 31/03/2028
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 Chủ Đầu Tư 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, Chủ đầu tư 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 do Chủ đầu tư chỉ định.
- KH đăng ký nguyện vọng không muộn hơn thời điểm ký HĐCN.

b. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Cọc lần 1 và ký hồ sơ tương ứng (“Mốc T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở	
Lần 2: T+10 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm cọc)	
Lần 3: T+30 ngày hoặc theo thông báo ký HĐCN của NĐT thứ cấp (tùy thời điểm nào đến trước)	10% Tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) Và 100% KPBT <i>Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 4: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐCN		70% Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Khách hàng thanh toán đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng. Theo danh sách chi tiết đính kèm		

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 Chủ đầu tư chỉ HTLS theo chính sách nêu trên đối với trường hợp KH được Ngân hàng phê duyệt cho vay.
- KH đăng ký nguyện vọng không muốn