

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

DÀNH CHO CĂN HỘ/ SHOP PHÂN KHU THE RAINBOW

----- Tháng 03/2025 -----

I. THỜI HẠN VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Thời gian áp dụng: Từ ngày 15/03/2025 đến khi có CSBH thay thế.

Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Căn hộ/Shop tầng 1 (“CH/Shop”) tại phân khu The Rainbow tại Dự án Vinhomes Grand Park theo quy định của Pháp luật và chính sách của Nhà đầu tư thứ cấp (“NĐT”) tại từng thời điểm.

II. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MẠI

1. CHÍNH SÁCH HOÀN THIỆN NỘI THẤT

1.1. Thời gian áp dụng: Theo mục I chính sách này.

1.2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Căn hộ tại phân khu The Rainbow - Dự án Vinhomes Grand Park theo quy định của Pháp luật và chính sách của NĐT tại từng thời điểm.

1.3. Chương trình áp dụng: Khách hàng sẽ được giảm trừ 3.000.000 VNĐ/m2 thông thủy vào Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký VBCN.

2. ƯU ĐÃI PHÍ QUẢN LÝ

2.1. Thời gian áp dụng: Theo mục I chính sách này.

2.2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Căn hộ tại phân khu The Rainbow - Dự án Vinhomes Grand Park theo quy định của Pháp luật và chính sách của NĐT tại từng thời điểm.

2.3. Chương trình áp dụng: Khách hàng được miễn 2 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).

3. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ KINH DOANH

3.1. Thời gian áp dụng: Theo mục I chính sách này.

3.2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Shop tại phân khu The Rainbow - Dự án Vinhomes Grand Park theo quy định của Pháp luật và chính sách của NĐT tại từng thời điểm.

3.3. Chương trình áp dụng: Khách hàng được tặng gói ưu đãi tương đương với việc chiết khấu 2% vào Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký VBCN.

4. CHƯƠNG TRÌNH “MUA NHÀ SANG, NHẬN LỘC VÀNG”

4.1. Thời gian áp dụng: Theo mục I chính sách này.

4.2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Căn hộ tại phân khu The Rainbow - Dự án Vinhomes Grand Park theo quy định của Pháp luật và chính sách của NĐT tại từng thời điểm.

4.3. Chương trình áp dụng: Khách hàng được chiết khấu 50.000.000 VNĐ vào Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký VBCN.

5. CHƯƠNG TRÌNH “VINCLUB”

5.1. Thời gian áp dụng: Theo mục I chính sách này.

5.2. Đối tượng áp dụng: KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/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.

5.3. 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	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 (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 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 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. 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 VBCN.

KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/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.

III. CHÍNH SÁCH THANH TOÁN DÀNH CHO KHÁCH HÀNG NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HĐMB CĂN HỘ/SHOP

1. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

TIỀN ĐỘ	CĂN HỘ	SHOP
Ký TTĐC đảm bảo ký kết VBCN (Ngày “T”)	100.000.000 đồng /Căn hộ	200.000.000 đồng /Shop
Lần 1: T+10 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) đã bao gồm cọc	
Lần 2: Ký VBCN, dự kiến T+30 ngày	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)	
Lần 3: T+70 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)	
Lần 4: T+100 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)	
Lần 5: Gửi Thông báo bàn giao Căn hộ/Shop, T+130 ngày (*)	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% KPBT	
Lần 6: Theo thông báo của CĐT khi CH/Shop được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên nhận chuyển nhượng tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.		

Lưu ý:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì Khách hàng được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- (*): Khách hàng nhận bàn giao CH/Shop theo hiện trạng CH/Shop thực tế tại thời điểm nhận bàn giao từ CĐT.

2. CÁC PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN

Khách hàng lựa chọn 01 trong các phương án thanh toán sau:

2.1. Chính sách thanh toán chuẩn:

- Khách hàng ký VBCN Căn hộ/Shop và thanh toán Tổng giá trị giao dịch bằng vốn tự có theo Tiến độ thanh toán tại mục III.1, sẽ được hưởng mức chiết khấu **5,5%** trên Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và 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.

2.2. Chính sách Thanh toán sớm

Khách hàng 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 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC sẽ được hưởng các mức chiết khấu vào giá bán Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC như sau:

- Chiết khấu **11%**;
- 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 III.1. Số ngày thanh toán trước hạn tính từ ngày thứ 25 kể từ ngày ký TTĐC.

2.3. Thanh toán bằng vốn vay Ngân hàng: Chính sách HTLS lên đến 70% giá bán (gồm thuế GTGT) khi ký VBCN nhận hỗ trợ lãi suất từ NĐT:**a. Chính sách:**

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ được hưởng HTLS	- Lên đến 70% giá bán (gồm VAT)
Lãi suất và thời gian HTLS	- Lãi suất 0% trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
Thời gian ân hạn nợ gốc kể từ ngày giải ngân đầu tiên	- Lên đến 24 tháng
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS	0%

b. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Thanh toán dành cho Khách hàng VVNH	
	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Ký TTĐC đảm bảo ký kết VBCN (Ngày “T”)	100 triệu đồng/Căn hộ 200 triệu đồng/Shop	
Lần 1: T+10 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) đã bao gồm cọc	
Lần 2: Ký VBCN, T+30 ngày	10% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% KPBT	
Lần 3: Ngân hàng giải ngân trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký VBCN		70% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT, không gồm KPBT)
Lần 4: Gửi Thông báo bàn giao Căn hộ/Shop (trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo VBCN, và được CĐT xác nhận chuyển nhượng (*).		

Tiền độ	Thanh toán dành cho Khách hàng VVNH	
	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 5: Theo thông báo của CĐT khi Căn hộ/Shop được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ/Shop, tùy thời điểm nào đến trước.		

Lưu ý:

- Áp dụng đối với KH là cá nhân ("**KHCN**") đứng tên trong VBCN. 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.
- Trong mọi trường hợp, NĐT chỉ hỗ trợ lãi suất trong thời gian 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 NĐT chỉ định.
- Trong trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay 70%, thì NĐT 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 Khách hàng đã VVNH và giải ngân theo chương trình HTLS của NĐT, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm (nếu có).
- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì Khách hàng được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết
- (*): Khách hàng nhận bàn giao CH/Shop theo hiện trạng CH/Shop thực tế tại thời điểm nhận bàn giao từ NĐT.

BAN HÀNH NỘI BỘ

(Mục này được ban hành và sử dụng nội bộ để các Bộ phận phối hợp kiểm soát thực hiện)

I. MỨC PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ

Chi tiết mức trong nhà và ngoài nhà như sau:

Dòng sản phẩm	Loại phí quản lý	Số tiền	Thời gian áp dụng
Sapphire	Trong nhà	9.000đ/m2 thông thủy/tháng	
	Ngoài nhà	4.000 đ/m2 thông thủy/tháng	
	Tổng	13.000đ/m2 thông thủy/tháng	

- Mức phí quản lý có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

II. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT NGÂN HÀNG**1. Chính sách:**

Thông số	Chính sách HTLS 70%
Hạn mức vay	Lên đến 70% giá bán (bao gồm VAT)
Mức dư nợ được hưởng HTLS	Lên đến 70% giá bán (bao gồm VAT)
Nội dung hỗ trợ lãi suất	Lãi suất 0% trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
Thời gian ân hạn nợ gốc	Lên đến 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
Phí trả nợ trước hạn	0% trong suốt thời gian NĐT hỗ trợ lãi suất

2. Lãi suất trong thời gian NĐT hỗ trợ lãi suất*Áp dụng từ ngày CSBH này có hiệu lực đến khi có bản chốt lãi suất mới thay thế*

	Techcombank	Vietcombank	MBBank	Vietinbank
Lãi suất trong thời gian NĐT hỗ trợ lãi suất	Theo lãi suất quy định của các ngân hàng tại từng thời điểm.			
Ân hạn nợ gốc	Trong thời gian hỗ trợ lãi suất			
Phí trả nợ trước hạn	KH chi trả: 0% trong thời gian NĐT hỗ trợ lãi suất. Sau thời gian HTLS, KH chi trả theo lãi suất ngân hàng			

Hướng dẫn chọn lãi suất: Chọn mức lãi suất ở cận trên của biểu lãi suất

- Thời gian hỗ trợ lãi suất từ 06 tháng trở xuống áp dụng mức lãi suất cố định 06 tháng;
- Thời gian hỗ trợ lãi suất trên 06 tháng đến 12 tháng áp dụng mức lãi suất cố định 12 tháng;
- Thời gian hỗ trợ lãi suất trên 12 tháng đến 18 tháng áp dụng mức lãi suất cố định 18 tháng;
- Thời gian hỗ trợ lãi suất trên 18 tháng đến 24 tháng áp dụng mức lãi suất cố định 24 tháng;

III. NGUYÊN TẮC CHIẾT KHẤU

- Nếu Khách hàng chọn nhiều Chính sách chiết khấu tại cùng 1 thời điểm thì chiết khấu lần lượt từng chính sách từ số tiền trước, % sau và không cộng gộp phần trăm chiết khấu.
- Nếu Khách hàng chọn từng chính sách tại những thời điểm khác nhau thì làm lần lượt theo lựa chọn của KH, theo thứ tự hồ sơ đã ký với Khách.

IV. VỚI KHÁCH HÀNG VAY VỐN NGÂN HÀNG:

- KH mua CH/Shop chọn phương án vay vốn ngân hàng và được ưu đãi hỗ trợ lãi suất sẽ được miễn lãi chậm trả phần còn lại của giá trị CH/Shop vượt phần vốn tự có theo CSBH nhưng trong hạn mức giải ngân của ngân hàng trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký VBCN (tùy theo quy định của CSBH được áp dụng).

- Trường hợp Ngân hàng giải ngân sau thời hạn trên, lãi sẽ được tính bắt đầu từ ngày thứ 16 hoặc ngày đến hạn thanh toán cho các khoản đến hạn theo tiến độ thanh toán của KH không tham gia chương trình hỗ trợ vay vốn hỗ trợ lãi suất của NĐT tùy thời điểm nào đến sau.

V. CHƯƠNG TRÌNH “VINCLUB”

- (***) Doanh số xếp hạng là giá trị giao dịch thu từ khách hàng khi mua BĐS. Để làm rõ: Doanh số xếp hạng tính theo dòng tiền thu của khách hàng. Thu từ khách hàng nào sẽ được tính doanh số xếp hạng cho khách hàng đó. Đối với doanh số xếp hạng, khách nhận chuyển nhượng không được ghi nhận thêm doanh số xếp hạng tương ứng với số tiền khách chuyển nhượng đã đóng tiền trước đó. Sẽ có văn bản giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng và được CĐT xác nhận để ghi nhận nội dung này.
 - KH sẽ được áp dụng ưu đãi chiết khấu tại thời điểm vào ký HĐMB (với hàng sơ cấp CĐT và CĐT thứ cấp do Vinhomes phân phối bán lẻ) và ký VBCN (với hàng của NĐT thứ cấp do Vinhomes phân phối bán lẻ). Theo đó, với trường hợp, KH A mua theo TTĐC rồi sau đó chuyển nhượng cọc cho KH B, KH B là khách hàng VinClub hạng nào thì được hưởng chiết khấu theo hạng đó tại thời điểm ký HĐMB/VBCN.
 - KH sẽ được áp dụng ưu đãi tích điểm tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao BĐS theo quy định tại HĐMB/HĐT/VBCN (áp dụng cả bàn giao tự động) và đã thanh toán đủ theo thông báo bàn giao. Theo đó, việc xác định hạng thành viên để xác định mức ưu đãi tích điểm là hạng thành viên tương ứng đã được hưởng ưu đãi chiết khấu tại thời điểm ký HĐMB/HĐT/VBCN. Cụ thể:
 - KH A đã ký HĐMB/HĐT/VBCN sau đó nhận bàn giao BĐS theo quy định, KH A là khách hàng VinClub hạng nào tại thời điểm ký HĐMB/HĐT/VBCN thì được hưởng ưu đãi tích điểm theo hạng đó tại thời điểm bàn giao.
 - KH A đã ký HĐMB/HĐT/VBCN sau đó chuyển nhượng BĐS cho KH B, KH B là khách hàng nhận bàn giao BĐS theo quy định, KH A là khách hàng VinClub hạng nào tại thời điểm ký HĐMB/HĐT/VBCN thì KH B được hưởng ưu đãi tích điểm kế thừa theo hạng của khách hàng A. (ưu đãi tích điểm vẫn thực hiện tại thời điểm bàn giao)
 - KH nhận chuyển nhượng HĐMB/VBCN thì được kế thừa chính sách chiết khấu đã áp dụng tại HĐMB/VBCN.
 - Trước khi VinClub ra mắt chính thức, KH đồng sở hữu cùng sở hữu BĐS thì tất cả các KH đồng sở hữu đều được xếp hạng thành viên trên cơ sở 100% giá trị BĐS theo doanh số tại thời điểm chuyển giao từ Elite sang VinClub.
 - Sau khi VinClub ra mắt chính thức, nhiều KH cùng mua chung để đồng sở hữu BĐS thì:
 - Doanh số xếp hạng phát sinh mới chỉ được tính cho 1 chủ sở hữu đại diện (Chủ sở hữu đại diện là chủ sở hữu đặt căn qua kênh O2O hoặc 1 chủ sở hữu được đề xuất bởi các đồng chủ sở hữu nếu mua qua kênh Đại Lý/ Tự doanh).
 - Được xác định giảm giá và tích điểm theo chủ sở hữu đại diện đã ghi nhận doanh số xếp hạng phát sinh mới.
- (Lưu ý tư vấn khách hàng nắm thông tin về việc chủ động phân chia điểm cho các chủ sở hữu khác, nếu có, theo cơ chế cho tặng điểm của VinClub).*
- CBNV Vingroup được lựa chọn áp dụng ưu đãi dành cho CBNV nội bộ hoặc ưu đãi thành viên VinClub (không được áp dụng đồng thời). Trường hợp CBNV lựa chọn ưu đãi nội bộ thì được tính doanh số để xét hạng thành viên.
 - Không áp dụng đồng thời chương trình VinClub cho các khách hàng KOL đã có PD áp dụng chiết khấu đặc biệt. Trường hợp khách hàng KOL áp dụng chiết khấu đặc biệt thì được tính doanh số để xét hạng thành viên.

- Đối với nhóm quỹ căn thuộc các NĐT thứ cấp là cá nhân và vẫn do Vinhomes phân phối bán lẻ có xác nhận tham gia chương trình, thì các KH mua sẽ được giảm 100% ưu đãi vào giá bán BĐS mà không có tích điểm/tiêu điểm Vpoint.
 - Trường hợp hủy/chấm dứt hợp đồng BĐS sau khi đã bàn giao theo các PD đặc biệt, khách hàng có trách nhiệm hoàn trả lại bằng tiền tương ứng với giá trị VPoint đã tích điểm.
- Riêng với các trường hợp xuất sai hóa đơn, điều chỉnh hóa đơn ảnh hưởng đến tính ưu đãi cho hạng thành viên, PnL và đối tác thông báo tới VinClub điều chỉnh lại hạng thành viên cho khách hàng theo quy trình.

Lưu ý: Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Phần Ban hành nội bộ và Bản dành cho Khách hàng, ưu tiên sử dụng chính sách trong Phần Ban hành nội bộ.

Các BĐS mở bán như quy định tại CSBH này là các BĐS mà NĐT đã nhận BG và ký BBBG với CĐT.