

**CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DÀNH CHO LÔ THƯƠNG MẠI TẠI THE VENICE _ DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 3**

--- Tháng 07.2023 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **07/07/2023** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua/thuê Lô Thương mại dịch vụ (“ lô TMDV”) tại The Venice - Dự án Vinhomes Ocean Park 3 từ ngày **07/07/2023** (không áp dụng với KH là cá nhân nước ngoài).
3. **CSBH và bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận ký quỹ (“TTKQ”) /Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) / Hợp đồng thuê (“HĐT”) (tùy trường hợp nào đến trước).
4. **Chương trình cam kết tiền thuê (“CKTT”)**
 - a) **Đối tượng áp dụng:** Tất cả khách hàng mua/thuê lô TMDV và ký TTKQ/HĐMB/HĐT tại The Venice - Dự án Vinhomes Ocean Park 3 từ ngày **07/07/2023** đến khi có thông báo về việc kết thúc chương trình (với KH nước ngoài, chỉ áp dụng chương trình này với KH là tổ chức nước ngoài có chức năng kinh doanh bất động sản và ký HĐT).
 - b) **Chương trình áp dụng:** Tại thời điểm ký HĐMB, Khách hàng đăng ký chọn phương án nhận CKTT theo 1 trong 3 lựa chọn sau:

Sau khi đã đăng ký phương án, KH không được đổi phương án nhận CKTT.

Lựa chọn 01 - KH nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH nhận bàn giao Lô TMDV hoặc được xem là đã nhận bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận tại HĐMB/HĐT (“Ngày Bàn Giao”) và đồng thời bàn giao lại (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba để bàn giao lại) Lô TMDV cho CĐT và/ hoặc công ty quản lý cho thuê do CĐT chỉ định trong thời gian CKTT.

- **Thời gian CKTT:** 30 tháng kể từ ngày khách hàng bàn giao lại Lô TMDV cho CĐT và/ hoặc công ty quản lý cho thuê do CĐT chỉ định để vận hành cho thuê.

Khách mua/thuê TMDV sẽ được CĐT cam kết hỗ trợ bằng tiền, cụ thể như sau:

- **Mức cam kết hỗ trợ bằng tiền:** được tính cố định = **5%/năm**/giá bán/giá thuê Lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) mà KH thực tế thanh toán theo quy định tại HĐMB/HĐT. Mức tiền thuê này là doanh thu/tiền thuê gộp đã bao gồm toàn bộ thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật.

Thuế và các loại phí liên quan theo quy định của pháp luật tính trên khoản hỗ trợ bằng tiền nêu trên sẽ do Bên mua/Bên thuê tự kê khai và chi trả.

- **Thời gian trả khoản hỗ trợ bằng tiền:** **30 tháng** đầu kể từ ngày KH đóng đủ 100% giá bán/giá thuê lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT).
- **Thanh toán tiền hỗ trợ:** Khoản hỗ trợ bằng tiền sẽ được chốt định kỳ 3 tháng một lần (đến ngày 31/03; 30/06; 30/09 và ngày 31/12 hàng năm) và được CĐT thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.

Lựa chọn 02 - KH không nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH nhận bàn giao Lô TMDV hoặc được xem là đã nhận bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận tại HĐMB/HĐT (“Ngày Bàn Giao”) và đồng thời bàn giao lại (hoặc ủy quyền cho bên thứ ba để bàn giao lại) Lô TMDV cho CĐT và/ hoặc công ty quản lý cho thuê do CĐT chỉ định trong thời gian CKTT (đã nêu ở lựa chọn 1) sẽ được hưởng mức chiết khấu **8%** vào giá bán/giá thuê TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký HĐMB/HĐT.

Lựa chọn 03 - Khách hàng không nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH tự kinh doanh/tự cho thuê dưới sự kiểm soát của CĐT/ công ty quản lý mà CĐT chỉ định sẽ được hưởng mức chiết khấu 5% vào giá bán/giá thuê TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký HĐMB/HĐT.

Khách hàng đặt cọc một khoản tiền tương đương 1% giá bán/giá thuê TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký HĐMB/HĐT để đảm bảo thực hiện hoạt động kinh doanh liên tục theo yêu cầu của CĐT trong thời gian 30 tháng tính từ ngày có hoạt động kinh doanh hoặc tính từ sau 3 tháng kể từ ngày nhận bàn giao thô (tùy thời điểm nào đến trước).

CĐT trả lãi 7%/năm cho giá trị khoản đặt cọc nêu trên. Khoản tiền lãi được trả vào cuối kỳ khi thanh lý khoản cọc. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho khoản lãi này.

Lựa chọn 03 chỉ có hiệu lực tới 15.08.2023, sau thời hạn này khách không được chọn vào lựa chọn này nữa.

5. Chương trình hỗ trợ nội thất.

- a) **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **07/07/2023**, đến khi có thông báo về việc kết thúc chương trình.
- b) **Đối tượng áp dụng:** Tất cả khách hàng thuê/mua Lô TMDV và ký TTKQ/HĐMB/HĐT từ ngày **07/07/2023** đến khi có thông báo về việc kết thúc chương trình.
- c) **Chương trình:** Với mỗi Lô TMDV, khách hàng sẽ được hỗ trợ nội thất, chi tiết như sau:

(i) Với khách hàng mua lô TMDV khi chưa có khách thuê:

- **Với khách hàng chọn CKTT theo lựa chọn 1, 2:** sẽ nhận được gói hoàn thiện nội thất tương đương 1,75tr/m² xây dựng bằng cách nhận bàn giao nhà đã bao gồm gói hoàn thiện nội thất tầng 1 được thi công bởi CĐT/bên thứ 3 do CĐT chỉ định theo tiêu chuẩn của CĐT quy định.
- **Với khách hàng chọn CKTT theo lựa chọn 3** – tự doanh/tự cho thuê: khách hàng sẽ được hỗ trợ nội thất bằng tiền tương đương 1,75 triệu/m² xây dựng thực tế theo biên bản bàn giao sau khi hoàn thiện tầng 1 theo tiêu chuẩn mà CĐT đưa ra trong vòng 2 tháng kể từ ngày nhận bàn giao lô TMDV theo TCBG thô từ CĐT.

Tại ngày nhận bàn giao thô: Khách hàng phải ký cam kết hoàn thiện nội thất theo tiêu chuẩn mà CĐT đưa ra trong vòng 2 tháng kể từ ngày nhận bàn giao.

Việc chi trả gói hỗ trợ nội thất thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày CĐT nhận được đơn đề nghị hỗ trợ bằng tiền và hồ sơ nghiệm thu thi công hoàn thiện tầng 1 của BQL để cho thuê (có xác nhận của Ban Quản lý vận hành về hoàn thành thi công và đảm bảo điều kiện nhận quà tặng).

- (ii) **Với khách hàng mua nhà khi đã có khách thuê:** KH chỉ được chọn chương trình CKTT ở lựa chọn 1 hoặc 2 ở mục 4b nêu trên (không tự doanh/tự cho thuê). KH không được áp dụng gói hỗ trợ nội thất thay vào đó KH sẽ kế thừa hợp đồng thuê và nhận bàn giao theo hiện trạng với TCBG tối thiểu ở mức TCBG CĐT hoàn thiện theo gói hỗ trợ nội thất cho khách mua nhà chưa có khách thuê ở mục 5.c (i) nói trên.

Khách mua/thuê lô TMDV có trách nhiệm nộp các loại thuế liên quan theo quy định của pháp luật.

A. DÀNH CHO KHÁCH HÀNG MUA LÔ TMDV

I. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
<p>Lần 1: Ký HĐMB - Theo thông báo của CĐT, dự kiến Quý IV/2023</p>	<p>25% giá bán lô TMDV (gồm GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ) Và 5% giá bán lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu lô TMDV 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.</p>
<p>Lần 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn</p>	<p>15% giá bán lô TMDV (gồm GTGT)</p>
<p>Lần 3: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn</p>	<p>15% giá bán lô TMDV (gồm GTGT)</p>
<p>Lần 4: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn</p>	<p>15% giá bán lô TMDV (gồm GTGT)</p>
<p>Lần 5: Theo thông báo bàn giao của CĐT- Trong vòng 120 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn</p>	<p>25% giá bán lô TMDV (gồm GTGT) + 100% KPBT + GTGT của 5% giá bán lô TMDV</p>
<p>Lần 6: Theo thông báo của Bên Bán khi Lô TMDV được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu lô TMDV, tùy thời điểm nào đến trước.</p>	<p>05% giá bán lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) – Khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB.</p>

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 KH đóng không đủ tiền theo tiến độ thanh toán trên thì khoản tiền KH nộp ưu tiên vào TTĐC đảm bảo HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐMB sau.

II. PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN:

1. Thanh toán giá bán Lô TMDV bằng vốn tự có:

1.1. Thanh toán theo tiến độ thông thường: Khách hàng ký HĐMB, và thanh toán giá bán theo tiến độ thường bằng vốn tự có sẽ được hưởng mức chiết khấu **10%** vào giá bán (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký HĐMB.

1.2. Thanh toán sớm từng đợt: Khách hàng có nhu cầu thanh toán trước hạn từng đợt bằng vốn tự có (“VTC”) sau khi ký HĐMB sẽ được hưởng mức chiết khấu tương đương **8%/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), trừ khi CĐT có thông báo khác (*Mức chiết khấu này có thể thay đổi mà không cần báo trước*). Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán sau khi nhận bàn giao 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.

1.3. Chương trình dành cho khách hàng ký HĐMB có nhu cầu thanh toán sớm giá bán Lô TMDV (gồm thuế GTGT) bằng vốn tự có trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn:

Khách hàng ký HĐMB và có nhu cầu thanh toán trước hạn Giá bán Lô TMDV (không gồm KPBT) bằng vốn tự có trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán đúng hạn sẽ được hưởng mức

chiết khấu trên giá bán trước thuế GTGT và KPBT (Mức chiết khấu này có thể thay đổi mà không cần báo trước) như dưới đây:

- (i) **Chiết khấu** ở mục 1.1 ở trên – Thanh toán theo tiến độ thông thường;
- (ii) **Và** chiết khấu tương đương **13%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 15 kể từ ngày ký HĐMB.

- **Mức lãi suất 9,5%/năm** cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB. Khoản tiền lãi được trả vào cuối kỳ khi thanh lý TTĐC. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho khoản lãi này.

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

2.1. Chính sách:

CHÍNH SÁCH/ Policy	CHI TIẾT/ Details
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% giá bán Lô TMDV (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được CĐT HTLS	Lên tới 70% giá bán Lô TMDV (gồm thuế GTGT)
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	Khách hàng chỉ trả lãi suất cố định 5%/năm và CĐT hỗ trợ phần còn lại trong 30 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày: 25/04/2026
Thời gian ân hạn nợ gốc	Theo chính sách của ngân hàng và không ngắn hơn thời gian HTLS.
Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS	0%

(*): Áp dụng đối với KH là cá nhân (“**KHCN**”) đứng tên trong HĐMB. 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 HĐMB.

2.2. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Thanh toán dành cho khách hàng VVNH	
	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Ký HĐMB - theo thông báo của CĐT, dự kiến tháng 10/2023	25% giá bán lô TMDV (gồm GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ/ tiền đặt cọc nếu có) Và 05% giá bán lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu lô TMDV 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.	

Tiền độ	Thanh toán dành cho khách hàng VVNH	
	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 2 Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB		70% giá bán lô TMDV (gồm GTGT)
Lần 3: Theo thông báo bàn giao của CĐT: Trong vòng 120 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn	100% KPBT + GTGT của 5% giá bán lô TMDV	
Lần 4: Theo thông báo của Bên Bán khi Lô TMDV được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu lô TMDV	05% giá bán lô TMDV (trước thuế GTGT và KPBT) – Khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB.	

B. DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THUÊ LÔ TMDV

I. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG THUÊ

Tiền độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Ký HĐT - Theo thông báo của CĐT, dự kiến Quý IV/2023	30% giá thuê lô TMDV (gồm GTGT) (bao gồm tiền ký quỹ/tiền đặt cọc)
Lần 2: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐT đúng hạn	15% giá thuê lô TMDV (gồm GTGT)
Lần 3: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày ký HĐT đúng hạn	15% giá thuê lô TMDV (gồm GTGT)
Lần 4: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký HĐT đúng hạn	15% giá thuê lô TMDV (gồm GTGT)
Lần 5: Theo thông báo bàn giao của CĐT: Trong vòng 120 ngày kể từ ngày ký HĐT đúng hạn	25% giá thuê lô TMDV (gồm GTGT) + 100% KPBT

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.

II. PHƯƠNG ÁN THANH TOÁN:

1. Thanh toán bằng vốn tự có:

1.1. Thanh toán theo tiến độ thông thường: Khách hàng ký HĐT và thanh toán giá thuê theo tiến độ thường sẽ được hưởng mức chiết khấu **10%** vào giá thuê (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký HĐT.

1.2. Thanh toán sớm từng đợt: Khách hàng có nhu cầu thanh toán trước hạn từng đợt bằng vốn tự có ("VTC") sau khi ký HĐT sẽ được hưởng mức chiết khấu tương đương **8%/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), trừ khi CĐT có thông báo khác (*Mức chiết khấu này có thể thay đổi mà không cần báo trước*). Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán sau khi nhận bàn giao 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.

1.3. Chương trình dành cho khách hàng ký HĐT có nhu cầu thanh toán sớm giá thuê Lô TMDV (gồm thuế GTGT) bằng vốn tự có trong vòng 15 ngày kể từ ngày đến hạn ký HĐT:
 Khách hàng ký HĐT và có nhu cầu thanh toán trước hạn Giá thuê Lô TMDV (không gồm KPBT) bằng vốn tự có trong vòng 15 ngày kể từ ngày đến hạn ký Hợp đồng thuê sẽ được hưởng mức chiết khấu trên giá thuê trước GTGT và KPBT (Mức chiết khấu này có thể thay đổi mà không cần báo trước) như dưới đây:

- (i) **Chiết khấu** ở mục 1.1 ở trên – Thanh toán theo tiến độ thông thường
- (ii) **Và** chiết khấu tương đương **13%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 15 kể từ ngày ký HĐT.

ZHVvbmdudGg2

ZHVvbmdudGg2