

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

Dự án: SUN COSMO RESIDENCE

Phân khu: THE COSMO

(Áp dụng cho các block B2-5, B2-6, B2-7, B2-8)

Mã số: CSBH 01/SCM_TC (1)/SPG/05-2023

Áp dụng từ ngày 18/05/2023 đến khi có chính sách mới thay thế
CDT/S-Land giữ quyền thay đổi chính sách mà không cần báo trước

I. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

1. KHÁCH HÀNG KHÔNG SỬ DỤNG GÓI HỖ TRỢ LÃI SUẤT: Khách Hàng được hưởng **Chiết khấu thanh toán không vay 10,5%** trên Giá Bán Townhouse chưa bao gồm thuế GTGT.

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Văn Bản Thỏa Thuận (VBTT) Thanh toán lần 1	500.000.000 VNĐ	Tại thời điểm ký VBTT
2	Thanh toán lần 2	05% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1 là 500.000.000 VNĐ)	Ngày thứ 10 kể từ ngày ký ghi trên VBTT
3	Thanh toán lần 3	05% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 30 kể từ ngày ký ghi trên VBTT
4	Thanh toán lần 4	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 10/08/2023
5	Thanh toán lần 5	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 25/09/2023
6	Thanh toán lần 6	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 10/11/2023
	Ký Hợp đồng mua bán (HĐMB)	40% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại VBTT	Theo thông báo của Chủ đầu tư/S-Land (Dự kiến ngày 25/11/2023)
7	Thanh toán lần 7	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 25/12/2023
8	Thanh toán lần 8	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 26/02/2024
9	Thanh toán lần 9	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 25/04/2024



10	Thanh toán lần 10	25% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) và Thuế GTGT của 05% Giá Bán Townhouse	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao thô và hoàn thiện mặt ngoài Townhouse (Dự kiến ngày 30/06/2024)
		05% Giá Bán Townhouse (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát hành thông báo Bàn Giao thô và hoàn thiện mặt ngoài Townhouse (Dự kiến ngày 30/06/2024) CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ khi CĐT nhận khoản tiền này đến hạn nhận GCN quyền sở hữu 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.
11	Thanh toán lần 11	05% Giá Bán Townhouse (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)	Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Bất động sản được cấp GCN quyền sở hữu hoặc khi bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Bất động sản.

2. KHÁCH HÀNG SỬ DỤNG GÓI HỖ TRỢ LÃI SUẤT

STT	ĐỢT THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	THỜI HẠN THANH TOÁN
1	Ký Văn Bản Thỏa Thuận (VBTT) Thanh toán lần 1	500.000.000 VNĐ	Tại thời điểm ký VBTT
2	Thanh toán lần 2	05% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán lần 1 là 500.000.000 VNĐ)	Ngày thứ 10 kể từ ngày ký ghi trên VBTT
3	Thanh toán lần 3	05% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày thứ 30 kể từ ngày ký ghi trên VBTT
4	Thanh toán lần 4	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 10/08/2023
5	Thanh toán lần 5	10% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Ngày 25/09/2023
	Ký Hợp đồng mua bán (HĐMB)	30% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) đã bao gồm tiền thanh toán tại VBTT	Theo thông báo của Chủ đầu tư/S-Land (Dự kiến ngày 05/10/2023)



	Trong đó:	25% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT) và Thuế GTGT của 5% Giá bán Townhouse	
		05% Giá Bán Townhouse (chưa gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu	CĐT trả lãi 10%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu tính từ ngày Khách Hàng ký HĐMB đến hạn nhận GCN quyền sở hữu 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.
6	Thanh toán lần 6 ⁽¹⁾ Ngân hàng giải ngân	70% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)	Trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm ký HĐMB
7	Thanh toán lần 7	05% Giá Bán Townhouse (chưa gồm thuế GTGT) (khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện cấp GCN quyền sở hữu)	Theo thông báo của Chủ đầu tư khi Bất động sản được cấp GCN quyền sở hữu hoặc khi bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Bất động sản.
<ul style="list-style-type: none"> - Bàn giao: Theo thông báo Bàn Giao thô và hoàn thiện mặt ngoài Townhouse của Chủ đầu tư (Dự kiến ngày 30/06/2024) - ⁽¹⁾ Trường hợp Khách hàng không vay đến 70% Giá Bán Townhouse gồm thuế GTGT tại đợt thanh toán lần 6, Khách hàng phải bổ sung Vốn tự có phần chênh lệch để đảm bảo thanh toán đủ 70% Giá Bán Townhouse gồm thuế GTGT 			

II. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT

Ngân hàng	Theo chỉ định của CĐT/S-Land
Mức cho vay ⁽²⁾	<p>Tối đa lên đến 70% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)</p> <p>(1) Trường hợp thực tế Ngân Hàng chỉ cho vay lên đến 60% Giá Bán Townhouse gồm thuế GTGT, Khách Hàng được hưởng Chiết khấu thanh toán ⁽³⁾ tương ứng 1.5% trên Giá Bán.</p> <p>(2) Trường hợp thực tế Ngân Hàng chỉ cho vay lên đến 50% Giá Bán Townhouse gồm thuế GTGT, Khách Hàng được hưởng Chiết khấu thanh toán ⁽³⁾ tương ứng 3.5% trên Giá Bán.</p> <p>(3) Mục (1) & (2) không áp dụng đồng thời</p>
Mức hỗ trợ lãi suất	Tối đa lên đến 70% Giá Bán Townhouse (gồm thuế GTGT)
Thời gian hỗ trợ lãi suất tối đa	<p>Trong vòng 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của Ngân hàng nhưng không muộn hơn 31/08/2025 (căn cứ vào thời điểm nào đến trước) theo 2 giai đoạn như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Giai đoạn 1: CĐT/S-Land hỗ trợ toàn bộ chi phí lãi suất trong 12 tháng đầu ✓ Giai đoạn 2: CĐT/S-Land tiếp tục hỗ trợ chi phí lãi suất trong thời gian còn lại cho Khách Hàng theo nguyên tắc sau: <ul style="list-style-type: none"> • Khách Hàng trả chi phí lãi suất cố định 5%/năm • CĐT/S-Land trả chi phí lãi suất chênh lệch giữa Lãi suất Ngân hàng quy định

	và Lãi suất cố định 5%/năm mà Khách Hàng trả.
Thời gian ân hạn nợ gốc tối đa (kể từ ngày giải ngân đầu tiên của ngân hàng)	Theo quy định của từng Ngân hàng
Phí trả nợ trước hạn	Miễn phí trả nợ trước hạn trong thời gian Hỗ trợ lãi suất
Lãi suất các tháng tiếp theo sau thời gian hỗ trợ lãi suất	Lãi suất cơ sở + biên độ theo quy định của Ngân Hàng từng thời kỳ

- ✓ *Mức chiết khấu thanh toán⁽³⁾ áp dụng trừ trên Giá bán Townhouse chưa bao gồm thuế GTGT*
- ✓ *Thời gian ân hạn nợ gốc và lãi suất áp dụng sau thời gian hỗ trợ lãi suất sẽ theo quy định của từng Ngân hàng.*
- ✓ *Mức cho vay⁽²⁾ & Thời gian vay: tùy theo chính sách & ưu đãi của từng Ngân hàng.*
- ✓ *Khách Hàng liên hệ trực tiếp với Ngân hàng cho vay về thủ tục, điều kiện vay, mức cho vay tối đa và các chính sách vay cụ thể*
- ✓ *Việc nhận tài sản thế chấp đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Ngân hàng cho vay và các quy định pháp luật hiện hành.*
- ✓ *Khách Hàng đáp ứng đầy đủ các điều kiện cho vay của Ngân hàng.*

III. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THANH TOÁN SỚM

1. **Khách Hàng thanh toán sớm so với tiến độ quy định** của CĐT/S-Land được nêu ở mục I.1, I.2 bằng vốn tự có (không trùng với khoản vay ngân hàng được hỗ trợ lãi suất) sẽ được **hưởng mức ưu đãi lãi suất 10%/năm** tính trên số tiền và số ngày thanh toán trước hạn cho các khoản **thanh toán ít nhất 10 ngày trước ngày đến hạn** của từng đợt thanh toán.
 - ✓ Khoản lãi thanh toán sớm này sẽ được tính toán và hoàn trả/bù trừ Khách Hàng tại thời điểm thanh lý VBTT. Khách Hàng ký lên HĐMB thì khoản lãi thanh toán sớm này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần thanh toán tiếp theo.
 - ✓ Khách Hàng cá nhân sẽ nhận khoản lãi này sau khi CĐT đã trừ thuế TNCN
2. **Khách Hàng thanh toán 70%/95% Giá bán Townhouse đã bao gồm thuế GTGT** sẽ được hưởng các mức ưu đãi chiết khấu như sau:
 - ✓ Khách Hàng lựa chọn 1 trong các phương án thanh toán như dưới đây và nhận mức Chiết khấu tương ứng, áp dụng trừ trực tiếp vào Giá bán Townhouse chưa bao gồm thuế GTGT tại thời điểm VBTT/HĐMB.

MỨC THANH TOÁN	HẠN THANH TOÁN	ƯU ĐÃI THANH TOÁN
Thanh toán 95%	• Muộn nhất ngày 31/05/2023	6,0%
	• Muộn nhất ngày 30/06/2023	5,5%
	• Muộn nhất ngày 31/07/2023	4,5%
Thanh toán 70%	• Muộn nhất ngày 31/05/2023	3,0%
	• Muộn nhất ngày 30/06/2023	2,5%
	• Muộn nhất ngày 31/07/2023	2,0%



KH vẫn phải đáp ứng đúng đúng hạn theo tiến độ ở mục I.1 với các đợt thanh toán phát sinh trong khoảng thời gian đăng ký thanh toán sớm theo các mốc trên.

3. Điều kiện áp dụng:

- Mục III.1 không áp dụng đồng thời với mục III.2
- Mục III.2 không áp dụng đồng thời với chính sách ưu đãi lãi suất tại mục II

IV. CHÍNH SÁCH ƯU ĐÃI DÀNH CHO KHÁCH HÀNG THÂN THIẾT

- Đối tượng áp dụng:

- ✓ Khách Hàng và Nhóm Khách Hàng bao gồm: Chủ sở hữu (“CSH”), tứ thân phụ mẫu, vợ chồng, con ruột, công ty CSH đứng tên Người đại diện pháp luật.

- Các quyền lợi ưu đãi chi tiết:

1. Được ghi nhận & xếp hạng trong Hệ thống "Hạng Thành Viên của Sun Property"

Giá trị Lũy kế BĐS mà KH/Nhóm KH đã sở hữu	Hạng thành viên
Dưới 70 tỷ đồng	Thành viên Đồng – Bronze Member
Từ 70 đến dưới 100 tỷ đồng	Thành viên Bạc – Silver Member
Từ 100 đến dưới 150 tỷ đồng	Thành viên Vàng – Gold Member
Từ 150 đến dưới 200 tỷ đồng	Thành viên Bạch Kim – Platinum Member
Từ 200 tỷ đồng trở lên	Thành viên Kim Cương – Diamond Member

- ✓ **Khách hàng hoặc Nhóm Khách hàng** đã sở hữu tối thiểu **1 sản phẩm Bất động sản thuộc dự án của Sun Group do Sun Property phát triển** trên toàn quốc (bao gồm cả sản phẩm Nhà xây & Đất nền) dưới tất cả các hình thức “Văn Bản Thỏa Thuận/Thỏa Thuận Đặt Cọc/Hợp đồng vay vốn/Hợp đồng mua bán/Hợp đồng chuyển nhượng/Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc một loại Hợp đồng giao dịch khác tùy dự án và thời điểm”
- ✓ Giá trị BĐS ghi nhận để tính vào Lũy kế dùng để phân hạng KH/Nhóm KH tính trên **Giá trị đã bao gồm thuế GTGT & KPBT/PBT** của Hợp đồng theo các hình thức đã nêu trên.
- ✓ **Hạng thành viên ghi nhận có tính thời điểm** và được cập nhật Nâng hạng/Giảm hạng/Giữ hạng theo các Giá trị Lũy kế mục tiêu tại bảng trên.

2. Được hưởng Chiết khấu trực tiếp trên Giá bán BĐS áp dụng khi mua mới từ Sản phẩm Bất động sản thứ 2 trở lên theo Hạng thành viên

- ✓ **Áp dụng cho Khách Hàng mua từ Sản phẩm Bất động sản thứ 2 trở lên:** Khách hàng đã sở hữu trước đó tối thiểu 1 BĐS khác của Sun Group do Sun Property phát triển dưới hình thức Hợp đồng mua bán hoặc văn bản pháp lý tương đương.
- ✓ Mức chiết khấu căn cứ theo **Hạng thành viên của KH tại thời điểm KH ký HĐMB** hoặc văn bản pháp lý tương đương đối với “BDS thứ 2” (chưa cộng thêm chính Giá trị “BDS thứ 2” đó để tính hạng), **tính trên Giá bán BĐS chưa bao gồm thuế GTGT & KPBT/PBT**; các mức chiết khấu cụ thể như sau:

<p>Hạng thành viên của KH tại thời điểm “BDS thứ 2” ký HĐMB hoặc VB pháp lý tương đương (không cộng chính giá trị “BDS thứ 2” vào để xét hạng)</p>	<p>Mức Chiết khấu Giá trên Giá bán “BDS thứ 2”</p>
---	---



Thành viên Đồng/Bạc/Vàng – Bronze/Silver/Gold Member	1.0%
Thành viên Bạch Kim – Platinum Member	1.3%
Thành viên Kim Cương – Diamond Member	1.5%

3. **Được tặng Gói “Trải nghiệm đặc quyền Hệ sinh thái” thông qua Tài khoản Quà tặng được tích hợp và quản lý tại hệ thống Ngân hàng NCB** dùng để chi tiêu/sử dụng các sản phẩm/dịch vụ tại Hệ sinh thái Sun Group (như Vé cáp treo, lưu trú khách sạn, F&B...) **khí mua mới bất kỳ Sản phẩm Bất động sản nào theo Hạng thành viên.**

- ✓ Giá trị quà tặng căn cứ theo **Hạng thành viên của KH tại thời điểm KH ký lên HĐMB** hoặc văn bản pháp lý tương đương đối với BĐS mua mới (chưa cộng thêm chính Giá trị BĐS mua mới đó để tính hạng), cụ thể như sau:

Hạng thành viên của KH tại thời điểm BĐS mua mới ký HĐMB hoặc VB pháp lý tương đương (không cộng chính giá trị BĐS mua mới vào để xét hạng)	Giá trị Gói ưu đãi (tính trên Giá trị HĐMB BĐS mua mới)
Thành viên Đồng – Bronze Member	0.5%
Thành viên Bạc – Silver Member	0.7%
Thành viên Vàng – Gold Member	1.0%
Thành viên Bạch Kim – Platinum Member	1.5%
Thành viên Kim Cương – Diamond Member	2.0%

- ✓ Giá trị tính % trên **Giá trị HĐMB hoặc văn bản pháp lý tương đương chưa gồm thuế VAT & KPBT/PBT của chính BĐS mua mới đó** và được quy đổi thành “**Điểm ưu đãi**” tương ứng nạp vào Tài khoản quà tặng NCB
- ✓ Khách hàng sở hữu BĐS duy nhất tại thời điểm ký HĐMB hoặc văn bản pháp lý tương đương thì sẽ mặc định xác định giá trị quà tặng được hưởng theo Gói Ưu đãi thấp nhất (0.5%)
- ✓ Sun Property sẽ gửi thông báo tới NCB để NCB tiến hành kích hoạt “**Điểm ưu đãi**”, KH có thể bắt đầu chi tiêu ngay sau khi được kích hoạt.
- ✓ Mỗi cá nhân/doanh nghiệp trong cùng 1 Nhóm Khách hàng sẽ có Tài khoản Quà tặng độc lập để chi tiêu tương ứng cho chính BĐS mà cá nhân/doanh nghiệp đứng Chủ sở hữu.
- ✓ **Trường hợp KH thanh lý BĐS, CĐT sẽ thu hồi từ KH số tiền tương ứng với toàn bộ giá trị “Điểm ưu đãi” mà KH đã sử dụng của BĐS thanh lý đó.**
- ✓ **Toàn bộ giá trị “Điểm ưu đãi” còn lại chưa sử dụng trong trường hợp KH thanh lý/chuyển nhượng BĐS đó sẽ bị thu hồi trong Tài khoản quà tặng NCB. KH nhận chuyển nhượng không được kế thừa phần “Điểm ưu đãi còn lại” này.**
- ✓ **Thời hạn sử dụng:**
 - Đối với các “Điểm ưu đãi” kích hoạt trước ngày 01/07 sẽ có thời hạn sử dụng đến hết 31/12 của năm đó.
 - Đối với các “Điểm ưu đãi” kích hoạt từ ngày 01/07 trở đi sẽ có thời hạn sử dụng đến hết 31/03 của năm kế tiếp

CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN S-LAND

➤ **Tại Hà Nội:**

Địa chỉ: L1-B, tầng 1, Tòa T1, Sun Grand City Ancora Residence, số 3 Lương Yên, P. Bạch Đằng, Q. Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Hotline: 1800 6636

➤ **Tại thành phố Đà Nẵng:**

Địa chỉ: Tòa nhà 03 Block B2-4 đường Nguyễn Phước Lan, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 1800 6505

➤ **Tại thành phố Hồ Chí Minh:**

Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Vincom B, 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08 38 22 13 69