

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINHOMES PEARL BAY
 --- Tháng 03.2026 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày 15/03/2026 cho đến khi có Chính Sách Bán Hàng (“CSBH”) mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) (không bao gồm cả tổ chức, cá nhân nước ngoài) nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) Nhà ở, Gian (Lô) Thương mại, Dịch vụ du lịch (“DTTM”) từ Nhà đầu tư thứ cấp (“NĐT”) tại Dự án Khu Nhà ở Vinhomes Pearl Bay (“Dự án”) từ ngày 15/03/2026.
3. **Chú thích**
 - **Tổng Giá Trị BĐS** = Giá trị quyền Sử dụng đất + Giá trị thương mại khác (gồm hạ tầng, tiện ích, dịch vụ, thương hiệu và lợi thế thương mại khác, lợi ích khác của NĐT) + Giá trị Xây dựng. Trong đó: Tổng của Giá trị quyền Sử dụng đất và Giá trị thương mại khác sau đây được gọi chung là **Giá trị Quyền Sử Dụng Đất Và Thương Mại hoặc Giá Trị QSD Đất Và Thương Mại**.
 - Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, Tổng Giá trị BĐS, Giá trị Quyền Sử Dụng Đất Và Thương Mại hoặc Giá Trị QSD Đất Và Thương Mại được hiểu là chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và Kinh phí bảo trì (“KPBT”).
 - **CSBH và bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo ký kết Hợp Đồng Chuyển Nhượng (“TTĐC”)/Hợp Đồng Chuyển nhượng (“HĐCN”), tùy trường hợp nào đến trước (sau đây gọi là “Tài liệu giao dịch đầu tiên”). KH ký Tài liệu giao dịch đầu tiên vào thời điểm CSBH nào có hiệu lực thì sẽ được áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật (nếu có).

II. VỀ GIÁ BÁN

1. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở/DTTM theo giá gốc (*):**
 (*) **Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán theo tiến độ thường (“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, chi phí xây dựng Nhà ở/DTTM, marketing, phí đo đạc làm sổ đỏ, chi phí bán hàng của NĐT... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.
2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở/DTTM theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - a. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm 100% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được **chiết khấu 7,5%** vào Tổng Giá Trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC.
 - b. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) thì 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 khi KH lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm sau khi nhận bàn giao. KH cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân cho phần lãi này.
 - c. Nếu khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất thì cần phải trả thêm so với Tổng Giá Trị BĐS tương ứng với khoản vay và thời gian hỗ trợ lãi suất quy định chi tiết tại mục “V. Chính sách Hỗ trợ lãi suất”.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chính sách “Cam Kết Tiền Thuê”**
 - a. **Thời gian áp dụng:** Như Mục I của CSBH.
 - b. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB DTTM theo **danh sách đính kèm (PL03)** tại Dự án và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN trong thời gian có hiệu lực của chính sách.

c. Chương trình áp dụng:

KH nhận bàn giao DTTM theo quy định tại HĐCN (bao gồm cả trường hợp KH nhận bàn giao vắng mặt) (“Ngày Bàn Giao”), đồng thời bàn giao lại DTTM cho NĐT và/hoặc Công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định để đưa vào khai thác cho thuê trong thời gian CKTT (“Ngày Bắt Đầu Thuê”).

Thời gian trả khoản hỗ trợ bằng tiền: **36 tháng** đầu kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê.

Mức tiền thuê cam kết: **7%/năm**/Tổng Giá trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT). 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 Mức tiền thuê cam kết nêu trên sẽ do Bên mua/Bên thuê tự kê khai và nộp thuế.

Thời gian thanh toán CKTT: Khoản hỗ trợ bằng tiền sẽ được chốt định kỳ 6 tháng một lần (ngày 30/06 và ngày 31/12 hàng năm) và được NĐT thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.

Sau khi hết hạn cam kết, NĐT và/hoặc Công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định bàn giao lại DTTM cho KH theo hiện trạng thực tế tại thời điểm bàn giao lại. Tại thời điểm bàn giao lại, nếu Hợp đồng thuê (“HĐT”) DTTM giữa NĐT và/hoặc Công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định với Khách thuê vẫn còn hiệu lực thì KH sẽ kế thừa HĐT cho thời gian thuê còn lại theo quy định tại HĐT.

2. Chương trình “Đặc Quyền Tinh Hoa”

a. Thời gian áp dụng: Như Mục I của CSBH.

b. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở/DTTM theo **danh sách đính kèm (PL04)** tại Dự án và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

c. Chương trình áp dụng: KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/VBCN) trong thời gian áp dụng của chương trình sẽ nhận được gói quà tặng “Tinh Hoa” là **01 xe ô tô điện VinFast** khi khách hàng đáp ứng đủ các điều kiện của chương trình. Chi tiết gói quà tặng như sau:

Loại căn	Quà tặng
Độc bản	01 xe VF9 Plus (kèm Pin)
VIP	01 xe VF6 Plus (kèm Pin)

Điều kiện áp dụng của chương trình:

- Khách hàng hoàn thiện thủ tục ký HĐCN theo đúng quy định.
- Khách hàng đã thanh toán đủ 30% Tổng Giá trị BĐS (gồm VAT) theo đúng quy định.
- Thời điểm nhận xe: Theo thông báo của NĐT (dự kiến trong vòng **6 tháng** kể từ ngày khách hàng đáp ứng đủ điều kiện của chương trình).

Lưu ý:

- Xe được tặng **KHÔNG** được quy đổi ra tiền mặt hoặc trừ vào Tổng Giá trị BĐS Nhà ở/DTTM.
- Thuế TNCN, thuế phí khác, chi phí bảo hiểm và các chi phí liên quan đến việc sử dụng xe sẽ do KH chi trả.
- Trường hợp HĐCN chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, KH sẽ chịu phạt theo quy định của HĐMB/HĐCN và hoàn lại xe cho NĐT hoặc thanh toán 100% Giá Trị Xe VinFast (gồm VAT) nếu không thực hiện việc hoàn trả xe.
- Khách hàng nhận bàn giao xe từ VinFast và tự thực hiện các thủ tục đăng ký, đăng kiểm và chịu các chi phí liên quan.
- Trong trường hợp KH chuyển nhượng HĐCN thì phải chuyển nhượng thỏa thuận tặng xe tương ứng và ký các thủ tục cần thiết để bàn giao lại xe cho bên nhận chuyển nhượng.

3. Chương trình “Miễn Phí Dịch Vụ”

a. Thời gian áp dụng: Như Mục I của CSBH.

b. Đối tượng áp dụng: Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB DTTM tại Dự án và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

c. Chương trình áp dụng:

- KH nhận chuyển nhượng HĐMB DTTM được tặng Gói Miễn Phí Dịch Vụ **5 năm** đầu tiên kể từ ngày bắt đầu phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của HĐCN.
- Mức phí các năm tiếp theo, khách hàng chỉ trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm.

4. Chương trình “VinClub”**a. Thời gian áp dụng:** Như Mục I của CSBH.**b. Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub (có tài khoản VinClub đã được xác thực) ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên để nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở/DTTM tại Dự án trong thời gian có hiệu lực của chương trình.**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 VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng với Nhà ở	Mức ưu đãi áp dụng với DTTM
Hạng Vàng - Gold	0,5%	1,0%
Hạng Bạch kim - Platinum	0,7%	1,3%
Hạng Kim Cương - Diamond	0,9%	1,7%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng Giá Trị BĐS 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 BĐS (gồm thuế GTGT, 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 CĐT. 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.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HĐCN THEO TIẾN ĐỘ THƯỜNG**Lưu ý:**

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/gia hạn thủ tục ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- Trong trường hợp KH nhận bàn giao Nhà ở/DTTM sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, KH 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 CĐT/NĐT.
- 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 thực hiện HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐCN sau.
- **(**)** CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở/DTTM 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.

1. Tiến độ thanh toán với Nhà ở/DTTM hình thành trong tương lai

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
	<i>Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở/DTTM (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán) (**)</i>
Lần 3: T + 30 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T + 75 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T + 135 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 6: T + 195 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thỏa thuận với NĐT (Dự kiến theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM (theo danh sách đính kèm))	25% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM hoặc thỏa thuận khác với NĐT	100% KPBT

2. Tiến độ thanh toán áp dụng riêng với 88 căn Nhà ở đã xây xong

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán) (**)</i> + 100% KPBT
Lần 3: T + 30 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T + 75 ngày	20% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T + 105 ngày	25% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thỏa thuận với NĐT (Dự kiến theo thông báo bàn giao Nhà ở (theo danh sách đính kèm))	25% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)

V. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (HTLS) (***)

1. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Tổng Giá Trị BĐS Nhà ở/DTTM (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được hưởng HTLS	Tối đa 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bảng tăng giá tại mục “V.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn với LS 0% (“Thời Gian HTLS”)	Thời Gian HTLS: LS 0% theo thời gian hỗ trợ vay vốn mà khách lựa chọn: 18 tháng/24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
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 hỗ trợ vay vốn với LS 0% (“Thời Gian HTLS”)	Miễn phí trả nợ trước hạn của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). 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 (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). 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 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 NĐT chỉ định.
- KH lựa chọn phương án vay khi ký TTĐC và không được thay đổi phương án vay đã lựa chọn khi đã ký HĐCN (bao gồm cả trường hợp khách hàng không đáp ứng được điều kiện vay vốn của ngân hàng làm giảm tỷ lệ vay được ngân hàng PD).
- Trong trường hợp khách hàng không đáp ứng đủ điều kiện vay theo Phương án khách hàng đã chọn thì NĐT chỉ HTLS 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.

2. Tăng giá phương án Hỗ trợ lãi suất

Khoản vay	Thời gian hỗ trợ vay vốn	
	18 Tháng	24 Tháng
Lên tới 70% Tổng Giá Trị BĐS Nhà ở/DTTM (gồm thuế GTGT)	3,50%	8,00%

3. Tiến độ giải ngân

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC ("Ngày T")	300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở/DTTM (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán) (**) + 100% KPBT (nếu NĐT đã thanh toán KPBT cho CĐT)
Lần 3: T+29 ngày đối với VTC Và T+30 ngày với số tiền ngân hàng giải ngân	Khách hàng đóng VTC: 15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) Ngân hàng giải ngân: 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM hoặc thỏa thuận khác với NĐT	100% KPBT (nếu NĐT chưa thanh toán KPBT cho CĐT)

Lưu ý:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/gia hạn thủ tục ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- (**) CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở/DTTM 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.

VI. THỦ TỤC KÝ THỎA THUẬN ĐẶT CỌC/ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG

Thủ tục	Thời gian
Ký TTĐC	Tại thời điểm nộp tiền đặt cọc 300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM (“Ngày T”)
Ký HĐCN	T+ 15 ngày sau khi đã đóng đủ tối thiểu 15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)

Lưu ý:

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