

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG CHO QUỸ CĂN THÔ XÂY LUÔN
KHU THIÊN HÀ
DỰ ÁN VINHOMES GOLDEN CITY
--- Tháng 07.2025---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

- 1. Thời gian áp dụng:** Từ ngày **08/07/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- 2. Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua/thuê Nhà ở tại Khu Thiên Hà thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Đô Thị Mới (VINHOMES GOLDEN CITY) (“Dự Án”) từ ngày 08/07/2025. Không áp dụng cho các căn thuộc danh sách Quỹ căn gián xây, quy định theo danh sách đính kèm. Tổ chức và cá nhân nước ngoài chỉ được ký Hợp Đồng Thuê và áp dụng giá, chính sách của Hợp Đồng Thuê.
- 3. Chú thích:**
 - **Giá bán nhà ở (giá thuê nhà ở)** = 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) + Giá trị Xây dựng
 - CSBH và bảng giá: áp dụng tại thời điểm KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/Thỏa thuận Ký quỹ (“TTKQ”)/Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)/Hợp Đồng Thuê (“HĐT”) 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 các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.
 - Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, giá bán nhà ở (giá thuê nhà ở), Giá trị Quyền sử Dụng Đất và Thương Mại hoặc Giá trị QSD Đất và Thương mại được hiểu là chưa bao gồm thuế GTGT và KPBT.

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, 1 phần hỗ trợ lãi suất vay ngân, 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 giá trị gia tăng (“GTGT”) và Kinh phí bảo trì (“KPBT”).
- 2. Khách hàng mua nhà theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - a.** Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB/HĐT đúng hạn thì được chiết khấu vào giá gốc tại thời điểm ký HĐMB/HĐT như dưới đây:
 - Chiết khấu **8%**
 - 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 15 kể từ ngày ký HĐMB/HĐT.
 - b.** Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán theo tiến độ thường thì được chiết khấu **4%** vào giá gốc tại thời điểm ký HĐMB/HĐT. 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 khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu sau khi nhận bàn giao. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

- 1. Chương trình “Quà tặng tiên phong”**
 - a. Thời gian áp dụng:** Từ ngày 08/07/2025 đến ngày 08/08/2025
 - b. Đối tượng áp dụng:** Áp dụng cho KH mua/thuê **200 căn** Nhà ở ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên có

tổng giá gốc (gồm VAT và KPBT) trên 8 tỷ đồng tại các khu thuộc Dự án, sẽ được tặng 01 gói “Quà tặng Tiên phong”

- c. **Thời điểm nhận chiết khấu:** Khách hàng sẽ nhận chiết khấu **1,0%** vào giá bán trước thuế GTGT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

2. **Chương trình “Gói quà tặng Vinpearl/VinWonders”**

- a. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả KH mua/thuê nhà ở và ký Tài liệu giao dịch đầu tiên từ ngày 08/07/2025 đến hết 30/09/2025.
- 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 HĐMB/HĐT, 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): giá bán/giá thuê Nhà ở (gồm VAT và KPBT) tại thời điểm ký HĐMB/HĐT (trước các chiết khấu).*

Lưu ý:

- Trường hợp HĐMB/HĐT chấm dứt do lỗi của Khách hàng, CĐT 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 giá bán/giá thuê Nhà ở.
- Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được quy định cụ thể theo thông tin mà VinPearl/VinWonders ban hành tại thời điểm kích hoạt. Evoucher không được phép tặng, cho, mua bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào.
- Trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB/HĐT, thì Quà tặng đã nhận sẽ không được chuyển nhượng tương ứng cho KH nhận chuyển nhượng HĐMB/HĐT. Trong trường hợp này, việc chuyển nhượng Evoucher do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận thực hiện và tự chịu trách nhiệm

4. **Chương trình “Quà Tặng Sức Khỏe”**

- a. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả khách hàng mua/thuê nhà ở ký mới Tài liệu giao dịch đầu tiên từ ngày 08/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

b. **Chương trình áp dụng:**

KH được tặng **01** gói “**Quà Tặng Sức Khỏe**” **Voucher VIP VINMEC**, sử dụng trong thời hạn 1 năm với trị giá **100 triệu/voucher**, sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐMB/HĐT theo quy định. Mỗi gói “Quà Tặng Sức Khỏe” được sử dụng cho tối đa 5 thành viên.

Lưu ý:

- ✓ Trường hợp HĐMB/HĐT chấm dứt do lỗi của Khách hàng, CĐT có quyền thu hồi bằng tiền toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.
- ✓ Voucher không được quy đổi thành thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào giá bán/giá thuê Nhà ở.
- ✓ Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được căn cứ theo thông tin mà Vinmec ban hành.

- ✓ Trường hợp đến hạn nhận Voucher theo thông báo từ CĐT nhưng khách hàng không đến nhận thì được coi là KH từ bỏ chương trình này và không nhận voucher. Theo đó, CĐT có toàn quyền định đoạt với voucher này và KH không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan tới voucher này.

5. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **08/07/2025** 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 HĐMB/ HĐT trong thời gian có hiệu lực của chương trình để mua các sản phẩm bất động sản (“BDS”) 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 BDS 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 Giá bán/thuê 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 HĐMB/ HĐT tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Giá bán/thuê 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 HĐMB/HĐT 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 HĐMB/HĐT.
- KH ký Tài liệu giao dịch đầu tiên 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.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN/HỢP ĐỒNG THUÊ

1. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có Hợp Đồng Mua Bán.

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Theo thông báo của bên bán về việc tham gia chọn mua và ký HĐMB (Ngày D)	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc/ký quỹ - nếu có) Và 5% (*) giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) KH ký vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ngay khi ký HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
	cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
Lần 2: D+20 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D+60 ngày	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+120 ngày	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+180 ngày	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: D+260 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT.	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% KPBT + Thuế GTGT của 5% giá bán Nhà ở
Lần 8: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	5% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)

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.
- 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.

2. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có Hợp Đồng Thuê

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Theo thông báo của bên bán về việc tham gia chọn mua và ký HĐT (Ngày D)	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc/ký quỹ - nếu có)
Lần 2: D+20 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D+60 ngày	10% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+120 ngày	10% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+180 ngày	10% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: D+260 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT.	25% giá thuê Nhà ở (gồm thuế 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.
- 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.

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

a. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được CĐT HTLS	Tối đa 70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn	LS 0% trong thời hạn tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng không muộn hơn ngày 31/12/2027 .
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 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.
- Trong trường hợp khách hàng không đáp ứng đủ điều kiện vay 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì Chủ đầu tư chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất 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.

b. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Theo thông báo của bên bán về việc tham gia chọn mua và ký HĐMB (Ngày D)	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc/ ký quỹ - nếu có) Và 5% (*) giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) KH ký vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ngay khi ký HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ	

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
	khoản tiền cọc và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận GCN theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào tới trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.	
Lần 2: D+14 đối với VTC Và trong vòng 15 ngày từ ngày ký HĐMB đối với số tiền ngân hàng giải ngân	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)	70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT.	100% KPBT + Thuế GTGT của 5% Giá bán Nhà ở.	
Lần 4: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	5% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) – Khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)	

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 mượn hơn thời điểm ký HĐMB.

