

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
NHÀ Ở THÁP TẦNG (QUỸ CĂN CỬA NĐT THỨ CẤP) - DỰ ÁN VHGP
 --- Tháng 04.2026 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **23/04/2026** cho đến khi có Chính Sách Bán Hàng (“CSBH”) mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) (không bao gồm tổ chức, cá nhân nước ngoài) nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) Nhà ở từ Nhà đầu tư thứ cấp (“NĐT”) tại Khu Manhattan/Manhattan Glory - Dự án Vinhomes Grand Park (“Dự án”).
3. **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” / “TLGD đầu tiên”). KH ký TLGD 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 theo Giá gốc (*):**
 (*) **Tổng Giá Trị Nhà ở 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 VAT và KPBT.
2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở theo Giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - a. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được hưởng ưu đãi như sau:
 - **Chiết khấu 9,0%** vào Giá gốc tại thời điểm ký TTĐC: Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026 và ký HĐCN **đúng hạn**.
 - **Chiết khấu 7,5%** vào Giá gốc tại thời điểm ký TTĐC: Dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên **sau ngày 20/07/2026**.
 - b. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt tiến độ 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. **Ưu đãi Miễn Phí Quản Lý**
 - a. **Thời gian và đối tượng áp dụng:** Như Mục I của CSBH.
 - b. **Chương trình áp dụng:**
 - Khách hàng được NĐT hỗ trợ **5 năm** Phí quản lý kể từ ngày nhận bàn giao đúng hạn theo Thông báo bàn giao của NĐT.
 - Không áp dụng chính sách này với căn M1-10.
2. **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 TLGD đầu tiên để nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở tại Dự án 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 BĐS và tích điểm VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng với Nhà ở
Hạng Vàng – Gold	0,8%
Hạng Bạch kim - Platinum	1,0%
Hạng Kim Cương - Diamond	1,3%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng Giá trị giao dịch (chưa gồm KPBT đối với Quỹ F1 cá nhân/chưa gồm VAT, KPBT đối với Quỹ căn còn lại) sau khi KH đã lựa chọn các Chính sách bán hàng 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 giao dịch 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 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/NĐT. 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 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.

1. Tiến độ thanh toán áp dụng cho các căn thuộc Quỹ F1 cá nhân

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	500.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T + 15 ngày	15% Tổng Giá trị giao dịch (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)
Lần 3: T + 30 ngày	15% Tổng Giá trị giao dịch
Lần 4: T + 75 ngày	20% Tổng Giá trị giao dịch
Lần 5: T + 105 ngày	25% Tổng Giá trị giao dịch
Lần 6: Ký HĐCN - T + 130 ngày	25% Tổng Giá trị giao dịch + 100% KPBT
Lần 7: Theo TB nhận BG của NĐT (trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)	

2. Tiến độ thanh toán áp dụng cho Quỹ căn còn lại

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	500.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT), bao gồm cọc (nếu có) Bên Nhận chuyển nhượng nhận chuyển nhượng lại TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB với giá trị

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
	bằng 05% Giá bán theo HĐMB (không bao gồm thuế GTGT). CĐT trả lãi 9,5%/năm từ ngày nhận đủ Tiền Đặt Cọc cho đến (i) ngày đến hạn nhận Giấy Chứng Nhận hoặc (ii) thời điểm Bên Mua được xác định là tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.
Lần 3: T + 30 ngày	15% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 4: T + 75 ngày	20% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 5: T + 105 ngày	25% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao của NĐT, dự kiến T+130 ngày	25% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% KPBT

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 giao dịch - đối với Quỹ F1 cá nhân. - Lên tới 70% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT) - đối với Quỹ căn còn lại.
Mức dư nợ được hưởng HTLS	- Tối đa 70% Tổng Giá trị giao dịch - đối với Quỹ F1 cá nhân. - Tối đa 70% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT) - đối với Quỹ căn còn lại. 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/30 tháng/36 tháng/60 tháng (áp dụng có điều kiện) 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

a. Chương trình Siêu Hỗ Trợ Lãi Suất:

- Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026 và ký HĐCN đúng hạn.
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay	Thời gian hỗ trợ vay vốn				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
Vay tối đa 70%	0%	4,5%	9%	14%	25%

b. Chương trình Hỗ Trợ Lãi Suất Tiêu Chuẩn:

- Chương trình dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên sau ngày 20/07/2026.
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay	Thời gian hỗ trợ vay vốn				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
Vay tối đa 70%	3,5%	8%	13,5%	19,5%	Không áp dụng

3. Tiến độ giải ngân

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.

a. Tiến độ giải ngân áp dụng cho các căn thuộc Quỹ F1 cá nhân

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (“Ngày T”)	500.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T+15 ngày	15% Tổng Giá trị giao dịch (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)
Lần 3: T+29 ngày đối với VTC Và T+30 ngày với số tiền NH giải ngân	KH đóng VTC: 15% Tổng Giá trị giao dịch Ngân hàng giải ngân: 70% Tổng trị giao dịch
Lần 4: Ký HĐCN - T+32 ngày	100% KPBT
Theo TB nhận BG của NĐT (trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)	

b. Tiến độ giải ngân áp dụng cho Quỹ căn còn lại

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (“Ngày T”)	500.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT), bao gồm cọc (nếu có) Bên Nhận chuyển nhượng nhận chuyển nhượng lại TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB với giá trị bằng 05% Giá bán theo HĐMB (không bao gồm thuế GTGT). CĐT trả lãi 9,5%/năm từ ngày nhận đủ Tiền Đặt Cọc

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
	cho đến (i) ngày đến hạn nhận Giấy Chứng Nhận hoặc (ii) thời điểm Bên Mua được xác định là tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.
Lần 3: T+29 ngày đối với VTC Và T+30 ngày với số tiền NH giải ngân	KH đóng VTC: 15% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT) + 100% KPBT Ngân hàng giải ngân: 70% Tổng Giá trị giao dịch (gồm VAT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT	

VI. CHÍNH SÁCH ĐẢM BẢO LÃI SUẤT CHO KHÁCH HÀNG LỰA CHỌN THAM GIA CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày **23/04/2026** đến hết ngày **20/07/2026**.
- Đối tượng áp dụng:** Chỉ áp dụng cho KH ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình và lựa chọn tham gia Chính sách Hỗ trợ lãi suất theo quy định tại mục V nêu trên cho các thời gian HTLS là 18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng.
- Chính sách áp dụng:**

Đảm bảo mức lãi suất KH phải trả tối đa là **9%/năm trong vòng 24 tháng** từ ngày đầu tiên sau ngày hết hạn thời gian HTLS mà KH lựa chọn (quy định tại mục V nêu trên). Theo đó:

- **Trường hợp 1:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay thấp hơn hoặc bằng lãi suất đảm bảo thì KH tự chi trả theo lãi suất thực tế.
- **Trường hợp 2:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay cao hơn lãi suất đảm bảo thì KH chi trả theo lãi suất đảm bảo, NĐT chi trả phần vượt lãi suất đảm bảo trên dư nợ gốc trong hạn thực tế còn lại của KH (tối đa bằng giá trị khoản vay thực tế được giải ngân có hỗ trợ lãi suất và giảm dần vào từng thời điểm). Khoản hỗ trợ chấm dứt khi KH tắt toán khoản vay hoặc hết thời gian 24 tháng, tùy thời điểm nào đến trước.

Lưu ý: Trong mọi trường hợp, NĐT chỉ đảm bảo lãi suất nêu trên đối với các trường hợp ký **HDCN đúng hạn** theo quy định của NĐT, đồng thời 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.