

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES ROYAL ISLAND
--- Tháng 02.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

Thời gian áp dụng: Từ ngày **01/02/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Đối tượng áp dụng: Khách hàng (“KH”) nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán (“HĐMB”) từ Nhà đầu tư Thứ cấp (“NĐT thứ cấp”) tại các Khu (không bao gồm Khu Myabi, Komorebi, Isla Bella, Tài Lộc 3 và Hoàng Thành) thuộc Dự án xây dựng Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên - Vinhomes Royal Island (“Dự Án”) từ ngày **01/02/2026**.

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 GTGT và 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 theo giá gốc (*):

(*) **Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán theo tiến độ thường (“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, chi phí xây dựng nhà, marketing, phí đo đạc làm sổ đỏ, chi phí bán hàng của NĐT thứ cấp... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

2. Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu

- Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được **chiết khấu 7,5%** vào Tổng Giá Trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC
- 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). KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
- 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. Chương trình “Nhận nhà sang – Về ở sớm”

Đối tượng áp dụng: KH nhận chuyển nhượng HĐMB thuộc danh sách “Quý căn Về ở/Kinh doanh sớm”.

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 01/02/2026 đến ngày 28/02/2026.

Chương trình áp dụng: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 phương án dưới. Sau khi đăng ký phương án khách hàng không được thay đổi phương án lựa chọn:

PHƯƠNG ÁN 1:

Khách hàng được hưởng đồng thời 2 ưu đãi:

- Ưu đãi 1: **17%** Tổng Giá trị BĐS
- Ưu đãi 2: tặng thêm gói quà tặng nội thất **7,5%** Tổng Giá trị BĐS

(Tổng Giá trị BĐS để tính ưu đãi là giá sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH. Giá trị ưu đãi đã bao gồm các loại thuế, phí theo quy định (nếu có). KH có trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho khoản ưu đãi này) khoản ưu đãi này)

Thời điểm nhận ưu đãi: KH nhận ưu đãi bằng hình thức giảm trừ vào Tổng Giá trị BĐS sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC.

Điều kiện hưởng ưu đãi: KH cam kết hoàn thành 2 điều kiện trong vòng **06 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng từ Ban Quản Lý/hoặc trước ngày 31/8/2026, tùy ngày nào đến sau, gồm: (1) Hoàn thiện các hạng mục bắt buộc theo tiêu chuẩn tối thiểu của CĐT; (2) KH phải cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD. Đối với TH KH cho thuê thì KH cung cấp HĐT và đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD của khách thuê.

Lưu ý:

- Ngày Bàn Giao Mặt Bằng dự kiến trong vòng 15 ngày kể từ thời điểm đáp ứng được các điều kiện sau theo thông báo của NĐT thứ cấp: (1) Ngày Nhà ở đủ điều kiện bàn giao thô *(nếu là nhà ở hình thành trong tương lai)*; (2) KH ký HĐCN; và (3) KH thanh toán đúng hạn tối thiểu 30% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT).
- Ngày bàn giao mặt bằng chỉ là mốc bàn giao hiện trạng cho khách hàng vào để hoàn thiện kịp về ở sớm, chưa phải mốc bàn giao quyền sở hữu pháp lý theo quy định HĐCN
- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình về ở sớm ngay tại thời điểm ký TTĐC và cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản quy định tại Thỏa thuận tham gia chương trình Hỗ trợ về ở sớm tại HĐCN.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, NĐT thứ cấp có quyền phạt khách hàng để thu hồi lại ưu đãi và các chi phí liên quan theo quy định trong Thỏa thuận tham gia chương trình.

PHƯƠNG ÁN 2:

KH không về ở sớm, nhận nhà hưởng ưu đãi **10%** Tổng Giá trị BĐS *(Tổng Giá trị BĐS để tính ưu đãi là giá sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH. Giá trị ưu đãi đã bao gồm các loại thuế, phí theo quy định (nếu có). KH có trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho khoản ưu đãi này) khoản ưu đãi này)*

Thời điểm nhận ưu đãi: KH nhận ưu đãi bằng hình thức giảm trừ vào Tổng Giá trị BĐS sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC.

2. Chương trình Cam Kết Tiền Thuê của Khu Tài Lộc

Đối tượng áp dụng: Áp dụng cho các căn thuộc Khu Tài Lộc (ngoài Quỹ căn Về ở/kinh doanh sớm)

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 01/02/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Chương trình áp dụng:

KH nhận khoản hỗ trợ bằng tiền tương đương **5%/năm trong vòng 36 tháng** trên Tổng Giá trị BĐS thực tế kể từ khi nhận bàn giao đúng quy định và đồng thời bàn giao lại nhà ở cho NĐT thứ cấp để hoàn thiện tầng 1 và vận hành trong 36 tháng kể từ khi hoàn thiện xong. Sau thời gian cho thuê, chủ sở hữu sẽ nhận bàn giao lại theo hiện trạng. Khách hàng có Nghĩa vụ tự kê khai và nộp thuế theo quy định.

Thời gian hoàn thiện: Trong vòng 3 tháng kể từ ngày CSH nhận BG thô từ NĐT thứ cấp và bàn giao lại để NĐT thứ cấp hoàn thiện tầng 1

Thời gian thanh toán CKTT: Định kỳ 6 tháng một lần (đến ngày 30/06 và 31/12 hàng năm) kể từ ngày KH bàn giao lại nhà ở đã hoàn thiện cho NĐT thứ cấp vận hành và được NĐT thứ cấp thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.

3. Chương trình cho Quỹ căn hoàn thiện

Đối tượng áp dụng: KH nhận chuyển nhượng HĐMB thuộc danh sách “Quỹ căn hoàn thiện”

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 01/02/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Chương trình áp dụng:

Khách hàng được hưởng đồng thời 2 ưu đãi:

- Ưu đãi 1: **19%** Tổng Giá trị BĐS.
- Ưu đãi 2: tặng thêm gói quà tặng nội thất **7,5%** Tổng Giá trị BĐS
(Tổng Giá trị BĐS để tính ưu đãi là giá sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH. Giá trị ưu đãi đã bao gồm các loại thuế, phí theo quy định (nếu có). KH có trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho khoản ưu đãi này)

Thời điểm nhận ưu đãi: KH nhận ưu đãi bằng hình thức giảm trừ vào Tổng Giá trị BĐS sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC.

Điều kiện hưởng ưu đãi: KH nhận bàn giao đúng quy định đồng thời bàn giao lại Nhà ở cho NĐT thứ cấp để vận hành trong **36 tháng** kể từ khi bàn giao lại. Sau thời gian cho thuê, chủ sở hữu sẽ nhận bàn giao lại theo hiện trạng. Khách hàng có Nghĩa vụ tự kê khai và nộp thuế theo quy định.

4. Chương trình “Li Xì May Mắn Đầu Năm”

Đối tượng áp dụng: Tất cả khách hàng mua/thuê Nhà ở và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN từ ngày 01/02/2026 đến hết ngày 28/02/2026.

Chương trình áp dụng: Khách hàng được tặng gói “Li Xì May Mắn” giảm trừ vào Tổng Giá trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC như sau:

| Tổng Giá gốc (gồm VAT và KPBT) (*) | Tổng Giá trị quà tặng |
|------------------------------------|-----------------------|
| Dưới 10 tỷ đồng | 16 triệu đồng |
| Từ 10 đến dưới 20 tỷ đồng | 33 triệu đồng |
| Từ 20 tỷ đồng trở lên | 50 triệu đồng |

(*) **Tổng Giá gốc (gồm VAT và KPBT):** Tổng giá trị BĐS theo phương án thanh toán tiến độ thường (gồm VAT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC (trước các chiết khấu).

5. Chương trình “VinClub”

a. Thời gian áp dụng: Từ ngày 01/02/2026 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 TTĐC/HĐCN (ký thủ tục)

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 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 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 VAT, chưa gồm KPBT) quy định tại thời điểm khách hàng nhận bàn giao BĐS 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.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/ HĐCN) 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. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN THƯỜNG

1. Tiến độ thanh toán thường bằng vốn tự có

| TIỀN ĐỘ | TỶ LỆ THANH TOÁN |
|---|---|
| Lần 1: Tiền Cọc và ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) tương ứng (“Mốc T”) | 300.000.000 đồng/căn |
| Lần 2: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐCN, tùy ngày nào đến trước | 15% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1) Trong đó với nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán) |
| Lần 3: T+30 ngày | 20% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) |
| Lần 4: T+60 ngày | 20% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) |
| Lần 5: T+90 ngày | 20% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) |
| Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở, dự kiến T+120 hoặc ngày khác theo thông báo | 25% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) + 100% Phí bảo trì |

(*) CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở 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

Lưu ý:

- Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán, gia hạn thủ tục ký HĐMB/HĐT 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 HĐCN trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐCN sau
- 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.

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 (gồm thuế GTGT) |
| Mức dư nợ được NĐT HTLS | Tối đa 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bằng tăng giá so tại mục “ <i>V.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất</i> ” |
| Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn | LS 0% theo thời gian hỗ trợ vay vốn mà khách lựa chọn: 18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 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 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 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. 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/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.

2. Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất

| Khoản vay | Thời gian hỗ trợ vay vốn | | | |
|---|--------------------------|----------|----------|----------|
| | 18 Tháng | 24 Tháng | 30 Tháng | 36 Tháng |
| Lên tới 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) | 3,5% | 8,0% | 13,5% | 19,5% |

3. Tiến độ giải ngân:

| Tiến độ | Khách hàng thanh toán | Ngân hàng giải ngân |
|---|--|---|
| Lần 1: Tiền Cọc và ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) tương ứng (“Mốc T”) | 300.000.000 đồng/căn | |
| Lần 2: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐCN, tùy ngày nào đến trước | 15% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1) Trong đó với nhà ở hình thành trong tương lai bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (*) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán) | |
| Lần 3: T+30 ngày | 15% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) | |
| Lần 4: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký HĐCN | | 70% Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) |
| Lần 5: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở, dự kiến T+120 hoặc ngày khác theo thông báo | 100% Kinh phí bảo trì + Thuế GTGT | |

(*) CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng /kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT thứ cấp đến ngày đến **hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở** 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

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

bGhvaGF0MQ==

bGhvaGF0MQ==