# CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
# DÀNH CHO KHÁCH HÀNG NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG HĐMB
# LÔ THƯƠNG MẠI THUỘC DANH SÁCH LÔ CHUYỂN NHƯỢNG
# DỰ ÁN VINHOMES GRAND PARK
## --- Tháng 04.2026 ---

## I. CHÍNH SÁCH CHUNG

**1. Thời gian áp dụng:** Từ ngày **20/04/2026** 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") Lô Thương Mại ("DTTM") từ Nhà Đầu Tư Thứ Cấp ("NĐT") tại Dự án Vinhomes Grand Park ("Dự án") từ ngày **20/04/2026**.

**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 DTTM theo giá gốc (*):**

**(*) Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán theo tiến độ thường ("Giá gốc"):** là tổ hợp các chi phí cho quyền được sử dụng chung lô đất xây dựng DTTM (xác định theo ô quy hoạch đã được phê duyệt), 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 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 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 hưởng ưu đãi như sau:

- **Chiết khấu 9,0%** vào Tổng Giá Trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC: Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày 20/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026 và ký HĐCN **đúng hạn**.
- **Chiết khấu 7,5%** vào Tổng Giá Trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC: Dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên **sau ngày 20/07/2026** (tương tự như đã áp dụng trong các Chính sách **trước ngày 20/04/2026**).

**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). KH cá nhân chịu thuế TNCN 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. Chương trình Cam Kết Tiền Thuê ("CKTT")

**a. Thời gian và Đối tượng áp dụng:** Như Mục I của CSBH.

**b. Chương trình áp dụng:**

Tại thời điểm ký TTĐC, Khách hàng đăng ký chọn phương án nhận CKTT theo 1 trong 3 lựa chọn sau (sau khi đã đăng ký phương án, KH không được đổi phương án nhận CKTT):

❖ **Lựa chọn 01** - KH nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH nhận bàn giao DTTM theo quy định tại HĐCN (không áp dụng cho 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 CKTT:** 60 tháng kể từ "Ngày Bắt Đầu Thuê".
- KH nhận chuyển nhượng HĐMB DTTM sẽ được NĐT cam kết hỗ trợ bằng tiền, cụ thể như sau:
  - **Mức tiền thuê cam kết: Mức tỷ lệ cam kết 7%/năm** trên Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) thực tế khi nhận bàn giao. 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 nhận chuyển nhượng tự kê khai và nộp thuế.*
  - **Thời gian trả cam kết tiền thuê: 60 tháng** đầu kể từ "Ngày Bắt Đầu Thuê"
  - **Thanh toán cam kết tiền thuê:** 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.

❖ **Lựa chọn 02** - KH không nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH nhận bàn giao DTTM theo quy định tại HĐCN ("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 (đã nêu ở Lựa chọn 01) sẽ được hưởng mức chiết khấu **25%** vào Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký TTĐC.

❖ **Lựa chọn 03** - KH không nhận khoản hỗ trợ bằng tiền: KH tự kinh doanh/tự cho thuê sẽ được hưởng mức chiết khấu **20%** vào Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký TTĐC.

Khách hàng cam kết đưa vào vận hành kinh doanh tối đa trong vòng 3 tháng kể từ "Ngày Bàn Giao" và kinh doanh liên tục trong vòng 06 tháng. Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện hưởng ưu đãi, CĐT có quyền thu hồi toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.

**Lưu ý:**

- Đối với các KH lựa chọn phương án nhận CKTT theo Lựa chọn 01 hoặc Lựa chọn 02, 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 Hỗ Trợ Hoàn Thiện

**a. Thời gian và Đối tượng áp dụng:** Như Mục I của CSBH.

**b. Chương trình áp dụng:**

Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB DTTM sẽ được hưởng gói Hỗ trợ Hoàn thiện nội thất tương đương với việc chiết khấu **10%** vào Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) khi ký TTĐC.

### 3. 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 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 |
|---|---|
| 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 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 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.*

| Tiến độ | Tỷ lệ thanh toán |
|---|---|
| **Lần 1:** Cọc lần 1 và ký TTĐC ("Ngày T") | **500.000.000 đồng/DTTM** |
| **Lần 2:** T + 15 ngày | **15%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) |
| **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:** T + 130 ngày - Ký HĐCN | **25%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) + **100%** KPBT |
| Bàn giao DTTM (theo hiện trạng) **trong vòng 7 ngày** kể từ ngày KH hoàn tất thanh toán Lần 6 | |

## 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 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/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 |

| CHÍNH SÁCH | CHI TIẾT |
|---|---|
| | 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 20/04/2026 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 |
| **Lên tới 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) | 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** (tương tự như đã áp dụng trong các Chính sách **trước ngày 20/04/2026**).
- 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 |
| **Lên tới 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) | 3,5% | 8% | 13,5% | 19,5% | Không áp dụng |

**3. Tiến độ giải ngân**

| TIẾN ĐỘ | TỶ LỆ THANH TOÁN |
|---|---|
| **Lần 1**: Cọc lần 1 và Ký TTĐC ("Ngày T") | **500.000.000 đồng/ DTTM** |
| **Lần 2:** T+15 ngày | **15%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) |
| **Lần 3**: T+29 ngày đối với VTC<br>**Và** T+30 ngày với số tiền ngân hàng giải ngân<br>KH Ký HĐCN sau khi thanh toán/giải ngân đủ 100% Tổng Giá Trị BĐS | **Khách hàng đóng VTC: 15%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) + **100%** KPBT<br>**Ngân hàng giải ngân: 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) |

| TIẾN ĐỘ | TỶ LỆ THANH TOÁN |
|---|---|
| Bàn giao DTTM (theo hiện trạng) **trong vòng 7 ngày** kể từ ngày KH hoàn tất thanh toán Lần 3 | |

**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.*

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

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **20/04/2026** đến hết ngày **20/07/2026**.
2. **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.
3. **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 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 tất 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 HĐCN 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.*

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

| Thủ tục | Thời gian |
|---|---|
| Ký TTĐC | Tại thời điểm nộp tiền đặt cọc **500.000.000 đồng/DTTM** (“Ngày T”) |
| Ký HĐCN | T+130 ngày (Tiến độ thường) hoặc T+30 ngày (Vay HTLS) sau khi KH đóng đủ 100% 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.*

cXV5bmhsdHlt