

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES ROYAL ISLAND
 --- Tháng 01.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **24/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua/thuê Nhà ở tại các Khu (không bao gồm Khu Miyabi, 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 **24/01/2026**.

II. VỀ GIÁ BÁN

1. **Khách hàng mua nhà theo giá gốc (*):**

(*) Giá 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, marketing, một phần chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, bảo lãnh ngân hàng/hủy bảo lãnh ngân hàng, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

2. **Khách hàng mua/thuê nhà theo giá gốc với các lựa chọn thêm** theo nhu cầu:

- 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 7,5%** vào giá gốc.
- Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt Giá bán Nhà ở (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 mua/thuê Nhà ở thuộc danh sách “Quỹ căn Về ở/Kinh doanh sớm”.

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 24/01/2026 đến ngày 28/2/2026.

Chương trình áp dụng: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 phương án dưới tại thời điểm ký HĐMB/HĐT. 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% giá bán** Nhà ở trước VAT và KPBT.
- Ưu đãi 2: tặng thêm gói quà tặng nội thất **7,5% giá bán** Nhà ở trước VAT và KPBT.

(Giá bán chưa gồm VAT và KPBT 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 Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

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 CĐT: (1) Ngày Nhà ở đủ điều kiện bàn giao thô (nếu là nhà ở hình thành trong tương lai); (2) KH ký HĐMB; và (3) KH thanh toán đúng hạn tối thiểu 30% giá bán Nhà ở (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 HĐMB
- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình về ở sớm ngay tại thời điểm ký HĐMB/HĐT 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 HĐMB.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, CĐT 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%** giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT. (Giá bán chưa gồm VAT và KPBT 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 Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký HĐMB/HĐT

2. Chương trình Cam Kết Tiền Thuê của Khu Tài Liệu:

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

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 24/01/2025 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 Giá bán/Giá thuê Nhà ở (chưa gồm thuế GTGT và KPBT) thực tế kể từ khi nhận bàn giao đúng quy định và đồng thời bàn giao lại nhà ở cho CĐT để CĐT 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 CĐT và bàn giao lại để CĐT 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 CĐT vận hành và được CĐT 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 mua/thuê Nhà ở thuộc danh sách “Quỹ căn hoàn thiện”

Thời gian áp dụng: Áp dụng từ ngày 24/01/2026 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% giá bán** Nhà ở trước VAT và KPBT.
- Ưu đãi 2: tặng thêm gói quà tặng nội thất **7,5% giá bán** Nhà ở trước VAT và KPBT

(Giá bán chưa gồm VAT và KPBT 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 Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

Điều kiện hưởng ưu đãi: KH nhận bàn giao đúng quy định đồng thời bàn giao lại Nhà ở cho CĐT để CĐT 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 “VinClub”

Thời gian áp dụng: Từ ngày **24/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Đối tượng áp dụng: KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/ HĐMB/ HĐT (ký thủ tục)

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 Giá bán/Giá 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/Giá thuê cuối (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 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.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐMB/ HĐT) 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 THƯỜNG

1. Tiến độ thanh toán thường bằng vốn tự có

a. Đối với nhà ở có sẵn

TIẾN 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	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm cọc lần 1)
Lần 3: Ký HĐMB theo thông báo của CĐT, dự kiến T+10 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm cọc lần 1 và 2 – nếu có)

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 4: T+30 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T+60 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: T+90 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến đến T+120 ngày	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% Phí bảo trì

b. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai

TIẾN 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 HĐMB của CĐT, tùy ngày nào đến trước	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1) Và 05% (*) 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 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.
Lần 3: T+30 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+60 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T+90 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư, dự kiến đến T+120 ngày hoặc ngày khác theo thông báo của CĐT	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + thuế GTGT của 5% bán Nhà Ở + 100% Phí bảo trì
Lần 7: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà Ở hoặc thời điểm khác theo thông báo của CĐT	5% giá bán không VAT: 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, 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 HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐMB 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 của Chủ đầu tư.

2. Tiến độ thanh toán thường hợp đồng thuê

TIẾN 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, Ký HĐT.	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1)
Lần 3: T+30 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+60 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T+90 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến đến T+120 ngày	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% Phí bảo trì

V. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (***)

1. 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) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bằng tăng giá so tại mục “V.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”
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
Ấn 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 CĐT 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, CĐT 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 CĐT chỉ định.
- KH đăng ký nguyện vọng không muộn hơn thời điểm ký HĐMB

- KH lựa chọn phương án vay khi ký TTĐC và không được thay đổi phương án vay đã lựa chọn khi đã ký HĐMB (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 CĐT 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
70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)	3,5%	8,0%	13,5%	19,5%

3. Tiến độ giải ngân:

a. Đối với nhà ở có sẵn

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	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm cọc lần 1)	
Lần 3: Ký HĐMB theo thông báo của CĐT, dự kiến T+10 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm cọc lần 1 và 2 – nếu có)	
Lần 4: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB		70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T+30 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)	
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT, dự kiến đến T+120 ngày	100% Kinh phí bảo trì	

b. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Tiền Cọc và ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) tương ứng (“Mốc T”)	300.000.000 đồng/căn	

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 2: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy ngày nào đến trước	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1) Và 05% (*) 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 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.	
Lần 3: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB		70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+30 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT).	
Lần 5: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư, dự kiến đến T+120 ngày hoặc ngày khác theo thông báo của CĐT	100% Kinh phí bảo trì + Thuế GTGT của 5% Giá bán Nhà Ở	
Lần 6: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu hoặc khi Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà Ở hoặc thời điểm khác theo thông báo của CĐT	5% giá bán không VAT: Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)	

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

bGluaGF0MQ==

bGluaGF0MQ==