

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THÁP TÀNG TẠI KHU ISLA BELLA THUỘC DỰ ÁN VINHOMES ROYAL ISLAND

--- Tháng 12.2025---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **20/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua Nhà ở tại Khu Isla Bella (B2.3) thuộc Dự án xây dựng Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên - Vinhomes Royal Island từ CĐT là Công ty Cổ phần VYHT (“**Dự Án**”) từ ngày **20/12/2025**.

II. VỀ GIÁ BÁN

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

Định nghĩa 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, một phần chi phí hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng 24 tháng của 70% giá trị nhà (“**HTLS**”), cam kết tiền thuê (“**CKTT**”) và hỗ trợ hoàn thiện (“**HTHT**”), chi phí xây dựng nhà, chi phí hoa hồng môi giới, MKT, 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 nhà theo giá gốc với các lựa chọn thêm** theo nhu cầu:

- a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng thì được chiết khấu **3,5%** từ tổng giá gốc;
- b. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đúng hạn thì được chiết khấu **11%** tổng giá gốc.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chương trình Cam kết tiền thuê (*)**

Đối tượng áp dụng: Áp dụng cho các sản phẩm nhà ở kết hợp kinh doanh theo quy hoạch của CĐT. Số lượng: áp dụng cho **100 căn** mà KH mua Nhà ở và ký thủ tục đầu tiên từ ngày **01/10/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế. KH cần đảm bảo nhận bàn giao đúng hạn theo quy định tại HĐMB.

Phương án 1: Khách hàng tự doanh được ưu đãi 10,5% bằng hình thức chiết khấu vào Giá bán chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác của CSBH tại thời điểm ký HĐMB.

Phương án 2: KH nhận khoản hỗ trợ bằng tiền tương đương 5%/năm trong vòng 36 tháng trên Giá bán 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 đã hoàn thiện [theo tiêu chuẩn mà CĐT đưa ra] cho CĐT để 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 thanh toán CKTT (Phương án 2): Định kỳ 6 tháng một lần (đến ngày 30/06 và 31/12 hàng năm) kể từ ngày hoàn thành hoàn thiện và được CĐT thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.

(*) Để làm rõ việc hoàn thiện nhà ở chương trình Cam kết tiền thuê được hỗ trợ cụ thể như sau:

Đối tượng áp dụng: Áp dụng cho các sản phẩm nhà ở kết hợp kinh doanh theo quy hoạch của CĐT. Số lượng: áp dụng cho 100 căn mà KH mua Nhà ở và ký thủ tục đầu tiên từ ngày 01/10/2025 cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Khách hàng tự hoàn thiện tầng 1 theo tiêu chuẩn mà CĐT đưa ra trong vòng 03 tháng kể từ khi nhận bàn giao theo quy định, đồng thời bàn giao CĐT kinh doanh ngay tại thời điểm nhà ở hoàn thiện và được CĐT nghiệm thu/hoặc tự doanh trong vòng tối đa 04 tháng kể từ ngày nhận bàn giao thô thì được chủ đầu tư hỗ trợ 200.000.000 đồng/căn.

Thời gian thanh toán hỗ trợ hoàn thiện tầng 1: Trong vòng tối đa 03 tháng kể từ ngày được CĐT nghiệm thu.

2. Chương trình “Nhận nhà sang – Về ở sớm”

Đối tượng áp dụng:

Áp dụng cho **20 căn** mà KH mua Nhà ở và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên đầu tiên từ ngày **01/10/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế. KH cần đảm bảo **nhận bàn giao đúng hạn** theo quy định tại HĐMB.

Không áp dụng cho các sản phẩm Nhà ở kết hợp kinh doanh theo quy hoạch của CĐT thuộc mục 1: Cam kết tiền thuê ở trên.

Chương trình áp dụng:

Khách hàng được hưởng mức 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.

Điều kiện hưởng ưu đãi: KH cam kết hoàn thành 2 điều kiện trong vòng **08 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng từ Ban Quản Lý 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 25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)/hoặc ngày theo thông báo bàn giao của CĐT, tùy ngày nào đến trước.
- 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 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.

3. Chương trình “Quà tặng Chào Xuân Bính Ngọ”

Đối tượng áp dụng: KH mua Nhà ở và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên từ ngày **01/12/2025** đến ngày **28/2/2026**. KH cần đảm bảo **nhận bàn giao đúng hạn** theo quy định tại HĐMB.

Chương trình áp dụng:

KH mua Nhà ở và ký thủ tục trong giai đoạn diễn ra chương trình sẽ được nhận gói ưu đãi “**Quà tặng Chào Xuân Bính Ngọ**” với mức ưu đãi là **3,5%**, bằng hình thức giảm trừ vào giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB. KH cần đảm bảo nhận bàn giao đúng hạn theo quy định tại HĐMB.

IV. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN

1. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có

TIỀN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và ký hồ sơ tương ứng (“Mốc T”)	300.000.000 đồng/căn
Lần 2: T+10 ngày, hoặc ngày ký HĐMB, tùy ngàò nào đến trước	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1)
Lần 3: T+30 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+60 ngày	20% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư	45% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + thuế GTGT của 5% bán Nhà Ở + 100% Phí bảo trì
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.	05% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT)

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 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 (nếu có)

2. Tiến độ thanh toán theo PA vay vốn ngân hàng

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Cọc lần 1 và ký hồ sơ tương ứng (“Mốc T”)	300.000.000 đồng/căn	
Lần 2: T+10 ngày, hoặc ngày ký HĐMB, tùy ngàò nào đến trước (Ngày D)	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm lần 1)	
Lần 3: D+14 ngày đối với VTC và trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB đối với số tiền ngân hàng giải ngân	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)	70% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT	100% Kinh phí bảo trì + Thuế GTGT của 5% Giá bán Nhà Ở	

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 5: 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.	05% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT)	

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.
- 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
- 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).
- Mức HTLS và phí trả nợ trước hạn này 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.
- KH đăng ký nguyện vọng không muợn hơn thời điểm ký HĐMB.

bGluaGF0MQ==

bGluaGF0MQ==