

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG CHO QUỸ CĂN THÔ XÂY LUÔN
DỰ ÁN VINHOMES GOLDEN CITY
--- Tháng 08.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

Thời gian áp dụng: Từ ngày **01/08/2026** 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 Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Đô Thị Mới (Vinhomes Golden City) (“Dự Án”) từ ngày **01/08/2026**. Không áp dụng cho các căn thuộc danh sách Quỹ căn giãn xây, quy định theo danh sách đính kèm.

Chú thích:

- **Giá trị Bất động sản (BDS) nhà ở** = 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) + 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.
- Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, giá bán/giá thuê Nhà ở, Giá trị Quyền sử Dụng 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 theo giá gốc (*):

(*) Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán theo tiến độ thường (“Giá gốc”): là tổ 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, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và Kinh phí bảo trì (“KPBT”).

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

- a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được hưởng **chiết khấu 7,5%** vào giá gốc.
- 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 “Tiên Phong An Cư – Đón Lối Dẫn Đầu”

- a. **Thời gian áp dụng:** Áp dụng từ ngày 01/08/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH nhận chuyển nhượng HĐMB thuộc danh sách “**Quỹ căn Về ở sớm**” đính kèm.
- c. **Chương trình áp dụng:**
 Khách hàng được hưởng ưu đãi **10%** trên Tổng giá trị BĐS chưa gồm VAT và KPBT:

(Tổng giá trị BĐS 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 50% mức ưu đãi bằng hình thức giảm trừ vào Tổng giá trị BĐS chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC.
- KH nhận 50% mức ưu đãi còn lại tính trên Tổng giá trị BĐS chưa gồm VAT và KPBT bằng hình thức hoàn trả bằng tiền sau khi KH hoàn thiện nhà và về ở theo quy định của HĐCN/thỏa thuận khác.

Điều kiện hưởng ưu đãi: KH cam kết trong vòng **05 tháng** kể từ ngày được xác định là nhận bàn giao mặt bằng từ Ban Quản lý ("Ngày bàn giao mặt bằng") phải hoàn thành các điều kiện sau: (1) Hoàn thiện các hạng mục bắt buộc theo tiêu chuẩn tối thiểu của NĐT thứ cấp; (2) Cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD. Trường hợp KH cho thuê, KH phải cung cấp HĐT và đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD của khách thuê. KH cam kết về ở liên tục sau khi hoàn thành các điều kiện nêu trên

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; (2) KH ký HĐCN; và (3) KH thanh toán tối thiểu 30% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT).
- Ngày bàn giao mặt bằng chỉ là mốc bàn giao hiện trạng cho KH vào để hoàn thiện kịp về ở sớm, chưa phải mốc bàn giao quyền sở hữu pháp lý theo quy định hợp đồng.
- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình 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.
- 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

2. Chương trình “Đón Sóng Đất Cảng – Kết Nối Phồn Vinh”

Thời gian áp dụng: Từ ngày **07/06/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Chương trình áp dụng:

- Ưu đãi **3%** cho tối đa **200 căn đầu tiên** với KH có đăng ký thường trú/tạm trú tại TP Hải Phòng.
- Ưu đãi **2%** cho tối đa **100 căn đầu tiên** với KH tại các địa phương còn lại.
- **Thời điểm nhận ưu đãi:** Mức ưu đãi tính trên Tổng giá trị BĐS trước VAT và KPBT và được giảm trừ vào Tổng giá trị BĐS ở tại thời điểm ký HĐCN.

3. Chương trình “Quà tặng Sức khỏe”

Thời gian áp dụng: Từ ngày 01/08/2026 đến hết ngày 31/12/2026.

Chương trình áp dụng:

KH được tặng **01 gói “Quà Tặng Sức Khỏe”** sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐCN theo quy định, gồm 01 voucher VINMEC FAMILY CARE PLUS trị giá **100 triệu/voucher** được sử dụng tối đa cho 6 thành viên.

Lưu ý:

- Trường hợp HĐCN chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, NĐT thứ cấp có quyền thu hồi bằng tiền toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.
- Voucher không được quy đổi thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào Tổng giá trị BĐS.
- Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được căn cứ theo thông tin mà VINMEC ban hành.
- Trường hợp đến hạn nhận Voucher theo thông báo từ NĐT thứ cấp nhưng khách hàng không đến nhận thì được coi là KH từ bỏ chương trình này và không nhận Voucher. Theo đó, NĐT thứ cấp có toàn quyền định đoạt với voucher này và KH không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan tới voucher này.

- Trường hợp KH chuyển nhượng, thì Quà tặng đã nhận sẽ không được chuyển nhượng tương ứng cho KH nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp này, việc chuyển nhượng Voucher do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận thực hiện và tự chịu trách nhiệm.

4. Chương trình “Siêu Quà Tặng Đặc Quyền Nhân Dịp Sinh Nhật 33 năm VGR”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày 01/08/2026 cho đến hết ngày 31/10/2026.
- Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub (có tài khoản VinClub đã được xác thực) ký mới TLGD đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình và ký HĐCN đúng hạn.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi bằng hình thức chiết khấu 100% giảm trừ vào Tổng giá trị BĐS (chưa gồm thuế GTGT và KPBT) tại thời điểm ký HĐCN theo các mức ưu đãi tương ứng như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng thành viên - Member	1,0%
Hạng Vàng – Gold	3,0%
Hạng Bạch kim – Platinum	3,9%
Hạng Kim Cương - Diamond	5,1%

- Lưu ý:**
 - Chương trình này không áp dụng đồng thời với chương trình VinClub. Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình này ngay tại thời điểm ký HĐCN và không được thay đổi phương án sau khi đã lựa chọn.
 - Tổng giá trị BĐS chưa gồm VAT và KPBT để tính ưu đãi là giá sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH.

5. Chương trình “VinClub”

Thời gian áp dụng: Từ ngày **01/08/2026** 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/HĐCN (ký thủ tục)

Chương trình áp dụng:

KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Tổng 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 (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 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 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 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 NĐT thứ cấp. 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

1. Tiến độ thanh toán thường bằng vốn tự có.

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn
Lần 1 - ký HĐCN: T+10 ngày	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>
Lần 2: T+25 ngày	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 3: T+70 ngày	20% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+100 ngày	25% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở	25% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) + 100% KPBT

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 TTĐC/HĐCN sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- 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 bàn giao.
- 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 HĐCN sau.

V. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS) ()****a. Chính sách**

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được 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 V: <i>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
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 (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 Nhà Đầu tư thứ cấp 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, Nhà đầu tư thứ cấp 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 Thứ cấp chỉ định.
- KH đăng ký nguyện vọng không muốn hơn thời điểm ký HĐCN.
- **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 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì Nhà 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).
- 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.

b. Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất

- 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
Lên tới 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)	3,5%	8%	13,5%	19,5%

c. Tiến độ giải ngân:

TH giải ngân theo TTĐC:

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC") (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+10 ngày	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc). <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2: Ký HĐCN: T+25 ngày T+24: Đóng VTC Và NH giải ngân trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)	70% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT thứ cấp	100% KPBT	

TH giải ngân theo XNCN:

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+10 ngày Ký HĐCN: T+10 ngày.	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc). <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2: T+24: Đóng VTC Và NH giải ngân trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC	15% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)	70% Tổng giá trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT thứ cấp	100% KPBT	

VI. CHƯƠNG TRÌNH “VOUCHER ĐẶC QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VINHOMES”

Thời gian áp dụng: Từ ngày 01/07/2026 đến hết ngày 31/12/2026.

Đối tượng áp dụng: Khách hàng (“KH”) sở hữu “Voucher Đặc quyền sở hữu nhà Vinhomes” có hiệu lực đến 31/12/2026” (sau đây gọi là “Voucher”) ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐMB/HĐT trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

Chương trình áp dụng:

- KH được sử dụng 01 Voucher để thanh toán cho Giá Trị Nhà khi ký HĐMB/HĐT theo quy định.
- 1 BĐS mua mới chỉ được áp dụng 1 Voucher. Giá trị Voucher được áp dụng để thanh toán **không vượt quá 30% Giá Trị Nhà**. Trường hợp không dùng hết giá trị Voucher vào 1 BĐS thì KH có thể sử dụng phần còn lại để mua thêm BĐS khác. Voucher phải được sử dụng để thanh toán chậm nhất vào ngày **31/12/2026**.
- Nhà ở sử dụng Voucher để thanh toán sẽ hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 tháng kể từ ngày KH sử dụng Voucher.

Lưu ý:

- Định nghĩa Giá Trị Nhà được áp dụng theo chính sách này: là tổng nghĩa vụ thanh toán mà KH phải trả để mua/thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm: (i) Kinh phí bảo trì và (ii) Giá trị Xây dựng (nếu là dòng sản phẩm Giãn xây)). Kinh phí bảo trì và Giá trị Xây dựng không được sử dụng Voucher để thanh toán.
- Voucher chỉ được sử dụng cho đích danh KH hoặc vợ/chồng, tư thân phụ mẫu, con đẻ/con nuôi, anh chị em ruột của 2 vợ chồng (có giấy tờ chứng minh mối quan hệ hợp pháp theo quy định).
- Thuế phí phát sinh liên quan đến Voucher (nếu có) sẽ do khách hàng tự chi trả theo quy định.

