

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG CHO QUỸ CĂN THỘ XÂY LUÔN
KHU THIÊN HÀ
DỰ ÁN VINHOMES GOLDEN CITY
--- Tháng 02.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

- 1. Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/02/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- 2. Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua/thuê Nhà ở (chọn mua/thuê Nhà ở) tại khu Thiên Hà thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu Đô Thị Mới (VINHOMES GOLDEN CITY) (“Dự Án”) do Công ty Cổ phần Vinhomes làm Chủ đầu tư từ ngày 01/02/2026. Không áp dụng cho các căn thuộc danh sách Quỹ căn giãn xây, quy định theo danh sách đính kèm. Tổ chức và cá nhân nước ngoài chỉ được ký Hợp Đồng Thuê và áp dụng giá, chính sách của Hợp Đồng Thuê.
- 3. Chú thích:**
 - **Giá bán nhà ở (giá thuê 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
 - CSBH và bảng giá: áp dụng tại thời điểm KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/Hợp Đồng Mua Bán (“HĐMB”)/Hợp Đồng Thuê (“HĐT”) 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 các tài liệu giao dịch tiếp theo sẽ áp dụng theo CSBH đó, không áp dụng CSBH được cập nhật - nếu có.
 - Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, giá bán nhà ở (giá thuê nhà ở), 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.

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 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 mua nhà 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 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB/HĐT đúng hạn thì được **chiết khấu 7,5%** vào giá gốc.
 - b. 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.
 - 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 “IV.3 Chính sách hỗ trợ lãi suất”.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

- 1. Chương trình “Phú Quý Đón Tân Niên - Thịnh Vượng Mừng Tân Gia”**
 - a. **Thời gian áp dụng:** Áp dụng từ ngày 01/02/2026 đến ngày 31/03/2026
 - b. **Chương trình áp dụng:**

Khách hàng được hưởng ưu đãi trên **giá bán** Nhà ở trước VAT và KPBT:

 - Với dòng căn **Biệt thự: 5,5%**

• **Với dòng căn Liên kề: 4,5%**

(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 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 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

2. Chương trình “Li Xi 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/HĐMB/HĐT từ ngày 01/02/2026 đến hết ngày 28/02/2026.

Chương trình áp dụng: Khách hàng được tặng gói “Li Xi May Mắn” giảm trừ vào Giá bán/Giá thuê Nhà ở trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT 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):** Giá bán/Giá thuê nhà ở theo phương án thanh toán tiền độ thường (gồm VAT và KPBT) tại thời điểm ký HĐMB/HĐT (trước các chiết khấu).

3. Chương trình “VinClub”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/02/2026** 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 trong thời gian có hiệu lực của chương trình để mua các sản phẩm bất động sản (“BDS”) do Vinhomes phân phối bán lẻ.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào giá trị BDS 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/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/thuê cuối (gồm VAT, 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 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/HĐT.
- KH ký Tài liệu giao dịch đầu tiên 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 HỢP ĐỒNG MUA BÁN/HỢP ĐỒNG THUÊ

1. Tiến độ thanh toán thường bằng vốn tự có Hợp Đồng Mua Bán.

TIỀN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Cọc lần 1 và ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn
Lần 1: T+10 ngày	5% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (gồm cọc lần 1)
Lần 2: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy ngày nào đến trước (Ngày D)	10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) Và 5% (*) 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 Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở (“GCN”) theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
Lần 3: D+15 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+60 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+120 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: D+180 ngày	15% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT.	25% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% KPBT + Thuế GTGT của 5% giá bán Nhà ở
Lần 8: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN	5% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	

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 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.
- 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.
- Các đợt thanh toán sau khi ký HĐMB/HĐT đều được tính theo ngày D - ngày ký HĐT/HĐMB đúng hạn hoặc ngày ký HĐMB/HĐT thực tế tùy ngày nào đến trước

2. Tiến độ thanh toán thường bằng vốn tự có Hợp Đồng Thuê

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn
Lần 1: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy ngày nào đến trước (Ngày D)	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)
Lần 2: D+15 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D+60 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+120 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+180 ngày	15% giá thuê Nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT.	25% giá thuê Nhà ở (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 HĐMB/HĐT 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 của Chủ đầu tư.
- 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.
Các đợt thanh toán sau khi ký HĐMB/HĐT đều được tính theo ngày D - ngày ký HĐT/HĐMB đúng hạn hoặc ngày ký HĐMB/HĐT thực tế tùy ngày nào đến trước

3. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS) ()****a. 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 “IV.3b. 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
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 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.

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 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.
- 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 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì Chủ đầu tư chỉ HTLS/dảm 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

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%

c. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	250.000.000 VNĐ/căn	

Tiến độ	Khách hàng thanh toán	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: T+10 ngày	5% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (gồm cọc lần 1)	
Lần 2: T+10 ngày hoặc thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy ngày nào đến trước (Ngày D)	<p>10% giá bán Nhà ở (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc)</p> <p>Và 5% (*) giá bán Nhà ở (không gồm GTGT) KH ký vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ngay khi ký HĐMB.</p> <p>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 theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào tới trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.</p>	
Lần 3: D+14 đối với VTC Và trong vòng 15 ngày từ ngày ký HĐMB đối với số tiền ngân hàng giải ngân	15% 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% KPBT + Thuế GTGT của 5% Giá bán Nhà ở.	
Lần 5: Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	5% giá bán Nhà ở (không gồm thuế GTGT) – Khấu trừ từ giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)	

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.
- KH đăng ký nguyện vọng không muốn hơn thời điểm ký HĐMB.

bGhvaGF0MQ==

bGhvaGF0MQ==