

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở VINHOMES PEARL BAY
 --- Tháng 01.2026 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **30/01/2026** cho đến khi có Chính Sách Bán Hàng (“CSBH”) mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) (không bao gồm cả tổ chức, cá nhân nước ngoài) nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) Nhà ở, Gian (Lô) Thương mại, Dịch vụ du lịch (“DTTM”) từ Nhà đầu tư thứ cấp (“NĐT”) tại Dự án Khu Nhà ở Vinhomes Pearl Bay (“Dự án”) từ ngày **30/01/2026**.
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 Nhà ở/DTTM theo giá gốc (*):**
 (*) **Tổng Giá Trị BĐS 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 ở/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 Nhà ở/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 **chiết khấu 7,5%** vào Tổng Giá Trị BĐS tại thời điểm ký TTĐC.
 - 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 tiền độ). Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán khi KH lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm sau khi nhận bàn giao. KH cá nhân chịu thuế thu nhập cá nhân 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 “Khách Hàng Tiên Phong”**
 - a. **Thời gian và Đối tượng áp dụng:** Như Mục I của CSBH.
 - b. **Chương trình áp dụng:**
 KH nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở/DTTM tại Dự án, thanh toán và hoàn thành việc ký HĐCN trước ngày 15/03/2026 sẽ được tặng gói quà “Khách Hàng Tiên Phong” với giá trị lần lượt là **300**

triệu/căn (đối với Nhà ở) hoặc **200 triệu/căn** (đối với DTTM) bằng hình thức giảm trừ vào Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) tại thời điểm ký HĐCN.

2. 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 Nhà ở/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 với Nhà ở	Mức ưu đãi áp dụng với DTTM
Hạng Vàng - Gold	0,5%	1,0%
Hạng Bạch kim - Platinum	0,7%	1,3%
Hạng Kim Cương - Diamond	0,9%	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 Nhà ở/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.
- 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 thực hiện HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐCN sau.
- (**)CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở/DTTM 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.

1. Tiến độ thanh toán với Nhà ở/DTTM hình thành trong tương lai

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở/DTTM (không gồm thuế</i>

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
	GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán) (**)
Lần 3: T + 30 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T + 75 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 5: T + 135 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 6: T + 195 ngày	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thỏa thuận với NĐT (Dự kiến theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM (theo danh sách đính kèm))	25% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM hoặc thỏa thuận khác với NĐT	100% KPBT

2. Tiến độ thanh toán áp dụng riêng với 88 căn Nhà ở đã xây xong

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1: Cọc lần 1 và ký TTĐC (“Ngày T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở
Lần 2: T + 15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) 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 chưa thanh toán) (**)
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: Theo thỏa thuận với NĐT (Dự kiến theo thông báo bàn giao Nhà ở (theo danh sách đính kèm))	25% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT	100% KPBT

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 Nhà ở/DTTM (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 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. Sau Thời Gian HTLS, phí trả nợ trước hạn theo quy định của Ngân hàng

(***): Áp dụng đối với KH là cá nhân (“KH CN”) 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. 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

Khoản vay	Thời gian hỗ trợ vay vốn	
	18 Tháng	24 Tháng
Lên tới 70% Tổng Giá Trị BĐS Nhà ở/DTTM (gồm thuế GTGT)	3,50%	8,00%

3. Tiến độ giải ngân

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (“Ngày T”)	300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN - tùy theo thời điểm nào đến trước	15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá bán Nhà ở/DTTM (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán) (**)
Lần 3: T+29 ngày đối với VTC Và T+30 ngày với số tiền ngân hàng giải ngân	Khách hàng đóng VTC: 15% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) Ngân hàng giải ngân: 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở/DTTM hoặc thỏa thuận khác với NĐT	100% KPBT

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.
- (**) CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB cho KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở/DTTM 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.

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

Thủ tục	Thời gian
Ký TTĐC	Tại thời điểm nộp tiền đặt cọc 300.000.000 đồng/Nhà ở/DTTM (“Ngày T”)
Ký HĐCN	T+ 15 ngày sau khi đã đóng đủ tối thiểu 15% 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.