

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES WONDER CITY
--- Tháng 01.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

- 1. Thời gian áp dụng:** Từ ngày có **06/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- 2. Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở từ Nhà Đầu Tư thứ cấp(NĐT) tại Dự án Vinhomes Wonder City (“**Dự Án**”) từ ngày **06/01/2026**.
- 3. Định nghĩa**
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

II. VỀ GIÁ BÁN VÀ CHƯƠNG TRÌNH ÁP DỤNG

- 1. Khách hàng nhận chuyển nhượng theo giá gốc (*):**
 (*) **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, 1 phần hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng, chi phí xây dựng nhà, một phần hoặc toàn bộ chi phí bán hàng, marketing của NĐT, 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 HĐMB theo giá trị BDS nhà ở(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 chiết khấu vào Tổng giá trị BDS nhà ở tại ngày ký TTĐC như dưới đây:
 - **Đối với Quỹ căn thô xây luôn:** Chiết khấu: 10,5%/Tổng Giá trị BDS nhà ở không gồm VAT và KPBT
 Và chiết khấu tương đương **11%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 25 kể từ ngày ký TTĐC.
 - **Đối với Quỹ căn thô giãn xây 2 năm:** Chiết khấu: 10,5%/Giá trị Quyền sử dụng Đất và Thương mại không gồm VAT và KPBT
 Và chiết khấu tương đương **11%/năm** trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn của Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 25 kể từ ngày ký TTĐC.
 - b.** Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán theo tiến độ thường được ưu đãi như dưới đây:
 - **Đối với Quỹ căn thô xây luôn:** Chiết khấu: 3,5%/Tổng Giá trị BDS nhà ở tại thời điểm ký TTĐC/HĐCN.
 Đồng thời, trong trường hợp khách hàng thanh toán sớm hơn so với từng đợt tiến độ 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), khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần tiếp theo khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này (nếu có).

- **Đối với Quỹ căn thô giãn xây 2 năm:** Chiết khấu: 3,5%/Giá trị Quyền sử dụng Đất và Thương mại tại thời điểm ký TTĐC/HĐCN.

Đồng thời, trong trường hợp khách hàng thanh toán sớm hơn so với từng đợt tiến độ thì được hưởng chiết khấu thanh toán 11%/năm trên số tiền thanh toán và số ngày thanh toán trước hạn Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Thương Mại (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) (áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ), khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần tiếp theo khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này (nếu có).

3. Chương trình “Xuân Vàng - Rinh lộc vàng”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày **06/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Chính sách áp dụng:** KH được nhận ưu đãi bằng hình thức giảm trừ 145 triệu VNĐ đồng trên Giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT.

4. Chương trình “Cam kết Về ở sớm”

- Đối tượng áp dụng:** KH mua ở thuộc danh sách “**Quỹ căn Về ở sớm**”
- Thời gian áp dụng:** Áp dụng cho KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐCN) từ ngày 06/01/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Chương trình áp dụng:**
 - Khách hàng được hưởng mức ưu đãi:
 - Quỹ thô xây luôn: 5%/Tổng Giá bán nhà ở
 - Quỹ thô giãn xây: 5%/Tổng Giá trị Đất và Thương mại

(Để làm rõ, Tổng giá chưa gồm VAT và KPBT để tính ưu đãi là giá sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH không bao gồm khoản ưu đãi khách hàng được hưởng như quy định tại mục này và khoản chiết khấu tương đương 11%/năm theo nguyên tắc quy định tại mục 2a. 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 nếu có)
 - Thời điểm nhận ưu đãi: KH nhận ưu đãi bằng hình thức giảm trừ Giá chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC/HĐCN.
 - Điều kiện hưởng ưu đãi: KH cam kết hoàn thành 2 điều kiện trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhận bàn giao theo thông báo của CĐT/NĐT thứ cấp gồm: **(1)** Hoàn thiện các hạng mục bắt buộc theo tiêu chuẩn tối thiểu của CĐT/NĐT thứ cấp; **(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:

- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình về ở sớm ngay tại thời điểm ký TTĐC/HĐCN 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 thời điểm ký.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, CĐT/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.
- Tiêu chuẩn tối thiểu của CĐT/NĐT thứ cấp sẽ được ban hành đính kèm

5. Chương trình “Nhà Sang- xé Xanh”

- Đối tượng áp dụng:** KH mua ở thuộc danh sách “**Quỹ căn Nhà Sang Xé Xanh**”

- b) **Thời gian áp dụng:** Áp dụng cho KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐCN) từ ngày 06/01/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- c) **Khách hàng được áp dụng 1 trong 2 lựa chọn sau:**

Dòng sản phẩm	Lựa chọn 1: Nhận xe bằng hiện vật (*)	Lựa chọn 2: Giảm trừ vào giá HĐCN
Liên kết	VF7 bản Eco	Trừ giá trước VAT 700 triệu đồng
Biệt thự	VF8 bản Eco	Trừ giá trước VAT 900 triệu đồng

(*) **Làm rõ với lựa chọn 1: Nhận xe bằng hiện vật:**

1. Điều kiện áp dụng của chương trình:

- Khách hàng hoàn thiện thủ tục ký HĐCN đúng hạn theo quy định của CĐT/NĐT thứ cấp
- Khách hàng đã thanh toán tối thiểu 30% Giá bán/Giá thuê Nhà ở (gồm VAT) theo đúng hạn theo quy định tại TTĐC/HĐCN.
- Thời điểm nhận xe: Theo thông báo của CĐT/NĐT thứ cấp (Dự kiến trong Vòng 9 tháng kể từ ngày khách hàng đáp ứng đủ điều kiện của chương trình)

2. Lưu ý:

- Xe được tặng KHÔNG được quy đổi ra tiền mặt hoặc trừ vào giá bán/thuê Nhà ở.
- Thuế TNCN, thuế phí khác, chi phí bảo hiểm và các chi phí liên quan đến việc sử dụng xe sẽ do khách hàng chi trả.
- Trường hợp HĐMB/HĐCN chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, KH sẽ chịu phạt theo quy định của HĐMB/HĐCN và hoàn lại xe cho CĐT/NĐT đầu tư thứ cấp hoặc thanh toán 100% Giá Trị Xe VinFast nếu không thực hiện việc hoàn trả xe.
- Khách hàng nhận bàn giao xe từ Vinfast và tự thực hiện các thủ tục đăng ký, đăng kiểm và chịu các chi phí liên quan.
- Trong trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB thì phải chuyển nhượng thỏa thuận tặng xe tương ứng và ký các thủ tục cần thiết để bàn giao lại xe cho bên nhận chuyển nhượng.

6. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày 06/01/2026 cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN
- c. **Chương trình áp dụng**

KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Tổng giá trị BĐS nhà ở (trước VAT và KPBT) và tích điểm VinClub vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Vàng - Gold	0,3%
Hạng Bạch kim - Platinum	0,4%
Hạng Kim Cương - Diamond	0,5%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng giá trị BĐS nhà ở 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 BĐS nhà ở (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

HDCN 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 HDCN.

- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HDCN 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.

7. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS)

CHÍNH SÁCH	QUỸ THÔ XÂY LUÔN	QUỸ THÔ GIẢN XÂY 2 NĂM
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	Lên tới 70% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được Nhà đầu tư HTLS	Tối đa 70% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	Tối đa 70% giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn theo 2 phương án	Phương án 1: Lãi suất 0% trong thời hạn tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Phương án 2: Lãi suất 0% trong thời hạn tối đa 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và chiết khấu bổ sung 4,5% giá bán Nhà ở (Không gồm VAT và KPBT)	
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 HDCN. 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 theo chính sách nêu trên đối với trường hợp KH được Ngân hàng phê duyệt cho vay.
- 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 muộn hơn thời điểm ký HDCN.
- 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/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.

III. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tiến độ thanh toán với Quỹ Thổ xây luôn

TIỀN ĐỘ	THANH TOÁN TIỀN ĐỘ	THANH TOÁN VAY
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+5	10% Tổng giá trị BĐS nhà ở (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 (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2: T+25 - Ký HĐCN (Theo thông báo của NĐT thứ cấp, dự kiến ký trong vòng 20 ngày kể từ Lần 1) <i>(Với tiến độ vay – VTC được đóng tại T+24, đồng thời NH giải ngân trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC, việc ký HĐCN theo thông báo của NĐT thứ cấp)</i>	15% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	VTC: 20% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT) NH giải ngân: 70% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)
Lần 3: T+70 ngày	20% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	
Lần 4: T+100 ngày	20% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	
Lần 5: T+130 ngày	10% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT)	
Lần 6: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ đầu tư (Theo danh sách đính kèm)	25% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT) + 100% KPBT	100% Kinh phí bảo trì

2. Tiến độ thanh toán Quỹ căn giãn xây 2 năm

2.1 Khách hàng thanh toán tiến độ

	THANH TOÁN TIỀN ĐỘ	
TIỀN ĐỘ	PHẦN 1: GIÁ TRỊ QSD ĐẤT VÀ THƯƠNG MẠI	PHẦN 2: GIÁ TRỊ XÂY DỰNG
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+5	10% Giá trị QSD Đất và Thương mại	

THANH TOÁN TIỀN ĐỘ		
TIỀN ĐỘ	PHẦN 1: GIÁ TRỊ QSD ĐẤT VÀ THƯƠNG MẠI	PHẦN 2: GIÁ TRỊ XÂY DỰNG
	(gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% (*) Giá trị QSD Đất và Thương mại (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2: T+25 - Ký HDCN <i>(Theo thông báo của NĐT thứ cấp, dự kiến trong vòng 20 ngày kể từ Lần 1)</i>	15% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)	
Lần 3: T+70 ngày	20% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)	
Lần 4: T+100 ngày	20% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)	
Lần 5: T+130 ngày	10% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)	
Lần 6: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT (**) <i>Dự kiến T+280 ngày)</i>	25% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT) (**)	100% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT) + 100% Kinh phí bảo trì <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá trị xây dựng (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i> Chi tiết tại: (***)

(*) Chi tiết tiền độ thanh toán Giá trị xây dựng**

Lần	Chi tiết các mốc tiền độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1	D+720 (D là ngày ký HĐMB giữa NĐT và Chủ đầu tư)	5% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT) và 5% Giá trị xây dựng (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)
Lần 2	D+720+15	15% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 3	D+720+60	20% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 4	D+720+120	20% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 5	D+720+180	10% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 6	Thu theo thông báo bàn giao của CĐT	25% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT) + 100% Kinh phí bảo trì

2.2 Khách hàng thanh toán Vay

THANH TOÁN VAY		
TIẾN ĐỘ	PHẦN 1: GIÁ TRỊ QSD ĐẤT VÀ THƯƠNG MẠI	PHẦN 2: GIÁ TRỊ XÂY DỰNG
Ký Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC") (Ngày T)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+5	10% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% (*) Giá trị QSD Đất và Thương mại (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, đồng thời việc Ký HĐCN sẽ thực hiện theo thông báo của NĐT thứ cấp, dự kiến trong vòng 20 ngày kể từ Lần 1) Và NH giải ngân trong vòng 25 ngày kể từ ngày ký TTĐC	Khách hàng đóng VTC: 20% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT) Ngân hàng giải ngân: 70% Giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT)	
Lần 3: Theo thông báo bàn giao Nhà Ở hoặc thỏa thuận khác với NĐT		100% Giá trị Xây dựng (gồm thuế GTGT) + 100% Kinh phí bảo trì <i>Trong đó bao gồm giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% Giá trị xây dựng (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i> Chi tiết tại: (***)

(*) Chi tiết tiến độ thanh toán Giá trị xây dựng**

Lần	Chi tiết các mốc tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 1	D+720 (D là ngày ký HĐMB giữa NĐT và Chủ đầu tư)	5% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT) và 5% Giá trị xây dựng (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)
Lần 2	D+720+15	15% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 3	D+720+60	20% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 4	D+720+120	20% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 5	D+720+180	10% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT)
Lần 6	Thu theo thông báo bàn giao của CĐT	25% Giá trị xây dựng (gồm thuế GTGT) + 100% Kinh phí bảo trì