

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THÁP TẦNG TẠI KHU KOMOREBI, MIYABI 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 Miyabi (B3.1) và Komorebi (B3.2) 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 Phát triển NVY Việt Nam (“**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, lãi suất vay ngân hàng 24 tháng của 70% giá trị Nhà (“HTLS”), chi phí xây dựng nhà, chi phí hoa hồng môi giới, MKT, một phần chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, 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%** 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 tặng gói Phí dịch vụ quản lý Trung tâm chăm sóc sức khỏe Ikigai**

Điều kiện nhận quà tặng: KH hoàn thành thủ tục thanh toán và nhận bàn giao Nhà ở theo đúng quy định

Chương trình: Khách hàng mua Nhà ở sẽ được tặng gói Phí dịch vụ quản lý Trung tâm chăm sóc sức khỏe Ikigai trong vòng **36 tháng (với Khu Miyabi)** hoặc **60 tháng (với Khu Komorebi)** kể từ ngày trung tâm đưa vào vận hành. Khách hàng cần **nhận bàn giao đúng hạn** theo HĐMB để được hưởng ưu đãi này.

Trường hợp KH bị chấm dứt trước hạn do lỗi của KH: Khách hàng phải hoàn trả lại số tiền tương ứng với giá trị gói Phí dịch vụ quản lý đã được nhận từ CĐT tính đến thời điểm thanh lý.

2. **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 nhận gói ưu đãi “**Quà tặng Chào Xuân Bính Ngọ**” 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. Cụ thể mức ưu đãi:

- **Với Khu Miyabi (B3.1): 13%** giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT
- **Với Khu Komorebi (B3.2): 6%** giá bán Nhà ở trước VAT và KPBT

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

Đối tượng áp dụng: Áp dụng cho **50 căn tại Khu Komorebi** mà KH mua Nhà ở và ký mới tài liệu giao dịch 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.

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.

4. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN

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 ngày 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/HĐT 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 TTDC đảm bảo HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐMB sau

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 ngày 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 5: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở của CĐT	100% Kinh phí bảo trì + Thuế GTGT của 5% Giá bán Nhà Ở	
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:

- 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 muộn hơn thời điểm ký HĐMB.

bGluaGF0MQ==

bGluaGF0MQ==