

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DÀNH CHO TÒA S1, S2, S3 – KHU THE SENTOSA, DỰ ÁN STAR CITY
--- Tháng 8.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/08/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) mua/thuê căn hộ tại **tòa S1, S2, S3, Khu The Sentosa, dự án Star City (“Dự Án”)** từ ngày **01/08/2026**. Tổ chức và cá nhân nước ngoài chỉ được ký Hợp Đồng Thuê (“HĐT”) và áp dụng giá, chính sách của HĐT.
3. **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” / “TLGD 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 mua/thuê căn hộ theo giá gốc (*):**
(*) **Giá gốc (Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán tiền độ thường):** 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, chi phí xây dựng nhà, marketing, phí đo đạc làm sổ đỏ, chi phí bán hàng của CĐT... Giá gốc chưa gồm Thuế giá trị gia tăng (“VAT”), Kinh phí bảo trì (“KPBT”) và các khoản Phí/Lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận.
2. **Khách hàng mua/thuê Căn hộ theo Giá gốc với các lựa chọn thêm** theo nhu cầu:
 - a. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm **100%** Giá bán Căn hộ (gồm VAT, không gồm KPBT) trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB/HĐT thì được hưởng **chiết khấu 7,5%** vào Giá gốc tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.
 - b. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt 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 Giá gốc tương ứng với khoản vay và thời gian hỗ trợ lãi suất quy định chi tiết tại mục “IV.2. Chính sách Hỗ trợ lãi suất”.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chương trình tặng Gói Phí quản lý Căn hộ 24 tháng:**
 - a. **Điều kiện nhận quà tặng:** KH hoàn thành thủ tục thanh toán đợt bàn giao và nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của HĐMB/HĐT.
 - b. **Chương trình:** Khách hàng mua/thuê Căn hộ sẽ được tặng Gói phí quản lý **24 tháng** đầu tiên kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của HĐMB/HĐT.

Trường hợp HĐMB/HĐT bị chấm dứt trước hạn do lỗi của Khách hàng: Khách hàng phải hoàn trả lại số tiền tương ứng với giá trị gói PQL thực tế đã được nhận từ CĐT tính đến thời điểm thanh lý.
2. **Chương trình “Quà tặng gói nội thất cao cấp”**
 - a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/08/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
 - b. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả KH mua/thuê căn hộ ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình.
 - c. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận gói “**Quà tặng gói nội thất cao cấp**” bằng hình thức **giảm trừ vào giá bán/giá thuê** Căn hộ trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT với các mức

ưu đãi như dưới đây:

Dòng căn	Gói quà tặng
Studio	50 triệu đồng
1PN+	70 triệu đồng
2PN/2 PN+	100 triệu đồng
3PN	150 triệu đồng

3. Chương trình “Thưởng ngoạn Đảo quốc Sư tử”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/08/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả KH mua/thuê căn hộ ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận gói “Thưởng ngoạn Đảo quốc Sư tử” bằng hình thức **giảm trừ vào giá bán/giá thuê** Căn hộ trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT với các mức ưu đãi như dưới đây:

Dòng căn	Gói quà tặng
Studio	20 triệu đồng
1PN+	30 triệu đồng
2PN	50 triệu đồng
2PN+	80 triệu đồng
3PN	100 triệu đồng

4. Chương trình “Tự hào người xứ Thanh”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/08/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Tất cả KH có quê quán/nơi sinh/nơi thường trú là Thanh Hóa mà mua/thuê căn hộ và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình.
- c. **Chương trình áp dụng:** Khách hàng sẽ nhận **chiết khấu 1%** vào giá bán trước VAT và KPBT tại thời điểm ký HĐMB/HĐT.

5. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/08/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub (đã xác thực tài khoản) ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐMB/HĐT.
- c. **Chương trình áp dụng:**
KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào giá bán/giá thuê Căn hộ (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	0,8%
Hạng Bạch kim - Platinum	1,0%
Hạng Kim Cương - Diamond	1,3%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Giá bán 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 (TTĐC/HĐMB/HĐT) 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.

6. 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 **HĐMB/HĐT 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 HĐMB/HĐT theo các mức ưu đãi tương ứng như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Member	0,8%
Hạng Vàng – Gold	2,4%
Hạng Bạch kim – Platinum	3,0%
Hạng Kim Cương - Diamond	3,9%

- **Lưu ý:**
 - Chính sách không áp dụng với kênh bán Đại lý, chỉ áp dụng qua kênh bán do VinClub chủ trì triển khai.
 - 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 HĐMB/HĐT 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.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG MUA BÁN/HỢP ĐỒNG THUÊ

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

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Đặt cọc và Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	100.000.000 VNĐ/căn

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 2: T+10 hoặc theo thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy thời điểm nào đến trước (Ngày D)	20% giá bán căn hộ (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) Và 5% (*) giá bán căn hộ (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đến ngày đến hạn nhận Giấy Chứng nhận (“GCN”) quyền sở hữu Căn hộ 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.
Lần 3: D+60 ngày	10% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+120 ngày	10% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+180 ngày	15% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 6: D+240 ngày	15% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo bàn giao Căn hộ của Chủ đầu tư (Dự kiến bàn giao vào 13/03/2027)	25% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT) + thuế GTGT của 5% bán Căn hộ + 100% Kinh phí bảo trì
Lần 8: Theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có)	5% giá bán không VAT: Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)

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 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 đều được tính theo ngày D – ngày ký HĐMB đúng hạn hoặc ngày ký HĐMB thực tế tùy ngày nào đến trước.
- Trong trường hợp các tiến độ thanh toán bị chòem tiến độ so với tiến độ bàn giao quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chòem tại đợt bàn giao.

2. Tiến độ thanh toán theo PA vay vốn ngân hàng**a. Chính sách Hỗ trợ lãi suất (HTLS) (*)**

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được CĐT HTLS	Tối đa 70% Giá bán (gồm VAT) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bảng tăng giá tại mục “IV.2.b. Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	Thời Gian HTLS: 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

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
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 Khách hàng với Ngân hàng). Sau thời gian HTLS, 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 (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của Khách hàng với Ngân hàng). Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHDN tự chi trả với ngân hàng.

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
Tối đa 70% Giá bán (gồm VAT)	3,5%	8%	13,5%	19,5%

c. Tiến độ giải ngân:

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
Lần 1: Đặt cọc và Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	100.000.000 VNĐ/căn	
Lần 2: T+10 hoặc theo thông báo ký HĐMB của CĐT, tùy thời điểm nào đến trước (Ngày D)	20% giá bán căn hộ (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) Và 5% (*) giá bán căn hộ (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB. CĐT trả lãi 9,5%/năm cho giá trị TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Căn hộ 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.	
Lần 3: D+15 ngày		70% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+60 ngày	5% giá bán Căn hộ (gồm thuế GTGT).	
Lần 5: Theo thông báo nhận bàn giao Căn hộ của CĐT (Dự kiến bàn giao vào 13/03/2027)	100% Kinh phí bảo trì + Thuế GTGT của 5% Giá bán Căn hộ	
Lần 6: Theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc	5% giá bán không VAT: Khấu trừ từ TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (*)	

Tiến độ	Khách hàng giải ngân	Ngân hàng giải ngân
thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có)		

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 muộn hơn thời điểm ký HĐMB.

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

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Đặt cọc và Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) (Ngày T)	100.000.000 VNĐ/căn
Lần 2: T+10 hoặc theo thông báo ký HĐT của CĐT, tùy thời điểm nào đến trước (Ngày D)	25% giá thuê Căn hộ (gồm thuế GTGT) (đã bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)
Lần 3: D+60 ngày	10% giá thuê Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D+120 ngày	10% giá thuê Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D+180 ngày	15% giá thuê Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 6: D+240 ngày	15% giá thuê Căn hộ (gồm thuế GTGT)
Lần 7: Theo thông báo nhận bàn giao Căn hộ của CĐT (Dự kiến bàn giao vào 13/03/2027)	25% giá thuê Căn hộ (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 sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.
- Các đợt thanh toán sau khi ký HĐT đều được tính theo ngày D – ngày ký HĐT đúng hạn hoặc ngày ký HĐT thực tế tùy ngày nào đến trước.
- Trong trường hợp các tiến độ thanh toán bị chòmm tiến độ so với tiến độ bàn giao quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chòmm tại đợt bàn giao.