

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES WONDER CITY (ĐAN PHƯỢNG)
 --- Tháng 04.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày có 23/04/2026 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 23/04/2026.
3. **Định nghĩa**
 - **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**
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
 - **CSBH và bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/Hợp Đồng Chuyển nhượng, 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 VÀ CHƯƠNG TRÌNH ÁP DỤNG

1. **Khách hàng nhận chuyển nhượng theo giá gốc (*):**
 (*) **Giá gốc (phương án thanh toán theo tiến độ thường):** 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 (nếu có), chi phí xây dựng nhà, một phần hoặc toàn bộ chi phí bán hàng, marketing 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 nhận chuyển nhượng HĐMB theo giá trị BĐS nhà ở(giá gốc) với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm 100% Giá bán nhà ở(với Quỹ thô xây luôn) hoặc 100% Giá trị QSD đất và TM (với Quỹ giã xây) trong vòng **25 ngày** kể từ ngày ký TTĐC thì được chiết khấu tại ngày ký TTĐC như dưới đây:
 - **Đối với Quỹ căn thô xây luôn:** Chiết khấu 9%/Tổng Giá trị BĐS nhà ở không gồm VAT và KPBT. Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026
 - **Đối với Quỹ căn thô giã xây 2 năm:** Chiết khấu 9%/Giá trị Quyền sử dụng Đất và Thương mại không gồm VAT và KPBT Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026
 - b. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và 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). (Lưu ý: Không bao gồm Giá trị xây dựng của sản phẩm Thô Giã xây)

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chương trình “Miễn Phí dịch vụ”**

- a. **Thời gian và đối tượng áp dụng:** Khách hàng mua nhà ở và hoàn thành ký HĐCN đúng hạn từ 23/04/2026 đến khi có chính sách thay thế tại dự án Vinhomes Wonder City.
- b. **Chương trình áp dụng:**
 - Khách hàng mua nhà ở sẽ được miễn phí dịch vụ 36 tháng đầu tiên kể từ ngày phát sinh phí dịch vụ theo quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà Ở ký với CĐT.
 - Mức phí các năm tiếp theo, Khách hàng chi trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm

2. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày 23/04/2026 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 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 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 HĐCN.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN 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. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (HTLS)

1. Chính sách

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 NĐT HTLS	(i) Tối đa 70% Tổng giá trị BĐS nhà ở (gồm thuế GTGT) và trả thêm so với Giá Gốc quy định bảng tăng giá tại mục “IV.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”	Tối đa 70% giá trị QSD Đất và Thương mại (gồm thuế GTGT) và trả thêm so với Giá trị QSD Đất và Thương Mại quy định bảng tăng giá tại mục “IV.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất”

CHÍNH SÁCH	QUỸ THỎ XÂY LUÔN	QUỸ THỎ GIẢN XÂY 2 NĂM
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/60 tháng (áp dụng có điều kiện) 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 (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của Khách hàng với Ngân hàng). 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 HĐCN. Khách hàng là doanh nghiệp (“KHDN”) được Nhà 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.

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 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 không muộn hơn thời điểm ký TTĐC/HĐCN 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 70% (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì NĐT 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).
- 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:

a) Chương trình Siêu Hỗ Trợ Lãi Suất:

- Áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026 và ký HĐCN đúng hạn.
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc hoặc Giá trị QSD Đất và Thương Mại như sau:

Khoản vay	Thời Gian HTLS/ Tỷ lệ tăng giá				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
(i) Vay tối đa 70%	0%	4,5%	9,0%	14,0%	25,0%

Lưu ý: Với Quỹ gián xây tỷ lệ tăng giá chỉ tính trên giá trị QSD Đất và Thương Mại

b) Chương trình Hỗ Trợ Lãi Suất Tiêu Chuẩn:

- Chương trình dự kiến áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên sau ngày 20/07/2026.
- Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc hoặc Giá trị QSD Đất và Thương Mại như sau:

Khoản vay	Thời Gian HTLS/ Tỷ lệ tăng giá				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng

(i) Vay tối đa 70%	3,5%	8,0%	13,5%	19,5%	Không áp dụng
--------------------	------	------	-------	-------	---------------

Lưu ý: Với Quỹ giãn xây tỷ lệ tăng giá chỉ tính trên giá trị QSD Đất và Thương Mại
Gói HTLS 60 tháng chỉ áp dụng cho các căn ký TLGD đầu tiên từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026.

V. CHÍNH SÁCH ĐẢM BẢO LÃI SUẤT CHO KHÁCH HÀNG LỰA CHỌN THAM GIA CS HỖ TRỢ LÃI SUẤT

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày 23/04/2026 đến hết ngày 20/07/2026.
- Đối tượng áp dụng:** Chỉ áp dụng cho KH lựa chọn tham gia Chính sách Hỗ trợ lãi suất theo quy định tại mục IV nêu trên và ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình, đồng thời lựa chọn các gói HTLS có thời gian **18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng**.
- Chương trình áp dụng:**
 - Đảm bảo mức lãi suất KH phải trả tối đa là **9%/năm** trong vòng **24 tháng** từ ngày đầu tiên sau ngày hết hạn Thời Gian HTLS (quy định tại mục IV nêu trên) mà KH lựa chọn. Theo đó:
 - Trường hợp 1:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay thấp hơn hoặc bằng lãi suất đảm bảo thì KH tự chi trả theo lãi suất thực tế.
 - Trường hợp 2:** Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay cao hơn lãi suất đảm bảo thì KH chỉ trả theo lãi suất đảm bảo, NĐT chi trả phần vượt lãi suất đảm bảo trên dư nợ gốc trong hạn thực tế còn lại của KH (tối đa bằng giá trị khoản vay thực tế được giải ngân có hỗ trợ lãi suất và giảm dần vào từng thời điểm). Khoản hỗ trợ chấm dứt khi KH tắt toán khoản vay hoặc hết thời gian 24 tháng, tùy thời điểm nào đến trước.
 - Lưu ý: Trong mọi trường hợp, NĐT chỉ đảm bảo lãi suất nêu trên đối với các trường hợp ký HĐCN đúng hạn theo quy định của NĐT, đồng thời 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.

VI. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tiền 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 tiền 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	

TIỀN ĐỘ	THANH TOÁN TIỀN ĐỘ	THANH TOÁN VAY
	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 (<i>Theo danh sách đính kèm</i>)	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 tiền độ

TIỀN ĐỘ	THANH TOÁN 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 (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 HĐCN (<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 tiến 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 (<i>gồm thuế GTGT</i>) và 5% Giá trị xây dựng (<i>không gồm thuế GTGT</i>) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (<i>Nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán</i>)
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		
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 (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) Chi tiết tại: (***)</i>

(*) Chi tiết tiến 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