CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG CHO QUỸ CĂN THÔ XÂY LUÔN
DỰ ÁN VINHOMES GREEN PARADISE
--- Tháng 1.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/01/2026** cho đến khi có chính sách 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 từ Nhà Đầu Tư thứ cấp (NĐT) tại **khu Vịnh Ngọc tại Dự án Khu phức hợp số 2 do Công ty TNHH Capitaland Tower làm CĐT thuộc Dự án đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (Vinhomes Green Paradise) theo danh sách đính kèm ("Dự Án")** từ ngày **01/01/2026**. Không áp dụng cho các căn thuộc danh sách Quỹ căn thô giãn xây 18 tháng, quy định theo danh sách đính kèm.
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 GTGT và 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 theo Giá Gốc (*)**:
   (*) Tổng Giá Trị BĐS theo phương án thanh toán theo tiến độ thường ("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, chi phí xây dựng nhà, marketing, phí đo đạc làm sổ đỏ, chi phí bán hàng của NĐT, … Giá Gốc chưa gồm thuế giá trị gia tăng **("GTGT")** và Kinh phí bảo trì **("KPBT").**
2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB nhà ở 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 nhưng không muộn hơn ngày 28/02/2026 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 tiến độ). KH cá nhân chịu thuế TNCN 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 và đảm bảo lãi suất"*.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. Chương trình "VinClub"

a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

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 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 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 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.

2. Chính sách cam kết tiền thuê

a. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở thuộc khu Vịnh Ngọc theo danh sách Quỹ căn Clarke chi tiết đính kèm.

b. **Chương trình áp dụng:**

- KH nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại HĐCN/HĐMB (bao gồm cả trường hợp KH nhận bàn giao vắng mặt) ("**Ngày Bàn Giao**"), đồng thời, ký Hợp đồng thuê nhà ở (KH là bên cho thuê) và bàn giao lại Nhà ở cho NĐT và/hoặc công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định để đưa vào khai thác cho thuê trong thời gian CKTT ("**Ngày Bắt Đầu Thuê**").
- **Thời gian CKTT:** 60 tháng kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê.
- KH nhận chuyển nhượng HĐMB Nhà ở sẽ được NĐT cam kết hỗ trợ bằng tiền, cụ thể như sau:

- **Mức tiền thuê cam kết: Mức tỷ lệ cam kết 6%/năm** trên Tổng Giá Trị BĐS (trước thuế GTGT và KPBT) tại thời điểm ký HĐCN HĐMB BĐS. Mức tiền thuê này là doanh thu/tiền thuê gộp đã bao gồm toàn bộ thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật. *Thuế và các loại phí liên quan theo quy định của pháp luật tính trên Mức tiền thuê cam kết nêu trên sẽ do Bên nhận chuyển nhượng tự kê khai và nộp thuế.*
- **Thời gian trả cam kết tiền thuê: 60 tháng** đầu kể từ "Ngày Bắt Đầu Thuê"
- **Thanh toán cam kết tiền thuê:** định kỳ 6 tháng một lần (ngày 30/06 và ngày 31/12 hàng năm) và được Nhà đầu tư thứ cấp thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán
- Sau khi hết hạn cam kết, NĐT và/hoặc công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định bàn giao lại Nhà ở cho KH theo hiện trạng thực tế tại thời điểm bàn giao lại. Tại thời điểm bàn giao lại, nếu Hợp đồng thuê ("HĐT") Nhà ở giữa NĐT và/hoặc công ty quản lý cho thuê do NĐT chỉ định với Khách thuê vẫn còn hiệu lực thì KH sẽ kế thừa HĐT cho thời gian thuê còn lại theo quy định tại HĐT

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG THEO TIẾN ĐỘ THƯỜNG

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (**Ngày T**)	**300.000.000 VNĐ/căn**
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN – tùy theo thời điểm nào đến trước	**20%** 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 là **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	**10%** 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 (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

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 Khách hàng nhận bàn giao Nhà ở sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, Khách hàng 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.*
- *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 Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở 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.*

V. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (HTLS) VÀ ĐẢM BẢO LÃI SUẤT (ĐBLS) (***)

1. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	**Lên tới 80%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được NĐT HTLS	**(i) Lựa chọn 1: Tối đa 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT) và **trả thêm so với Giá Gốc** quy định bảng tăng giá so tại mục "V.2.Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất" **(ii) Lựa chọn 2: Tối đa 80% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)** và **trả thêm so với Giá Gốc** quy định bảng tăng giá so tại

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
	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 đảm bảo lãi suất	- **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. - **Thời gian đảm bảo lãi suất:** 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 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 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 chi 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 tất toán khoản vay hoặc hết thời gian 24 tháng tùy thời điểm nào đến trước.
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 ("KHCN") 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.*
- ***Chính sách Đảm bảo lãi suất chỉ áp dụng với các căn ký Tài liệu giao dịch đầu tiên từ 01/01/2026 đến hết ngày 31/01/2026***

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 và đảm bảo lãi suất 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/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

Khoản vay	Thời gian hỗ trợ vay vốn			
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng
(i) Lựa chọn 1 (70%)	3,5%	7,0%	12,0%	18,5%
(ii) Lựa chọn 2 (80%)	5,0%	9,5%	15,5%	23,5%

3. Tiến độ giải ngân:

Khách hàng chỉ áp dụng 1 trong 2 lựa chọn:

- **Lựa chọn 1: HTLS tối đa 70% Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)**

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (**Ngày T**)	**300.000.000 VNĐ/căn**
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN – tùy theo thời điểm nào đến trước	**20%** 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 là **5%** Giá bán Nhà ở (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: 10%** 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 hoặc thỏa thuận khác với NĐT	**100%** KPBT

- **Lựa chọn 2: HTLS tối đa 80% Tổng Giá Trị BĐS(gồm thuế GTGT)**

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 1: Cọc lần 1 và Ký TTĐC (**Ngày T**)	**300.000.000 VNĐ/căn**
Lần 2: T+15 ngày hoặc ngày ký HĐCN – tùy theo thời điểm nào đến trước	**20%** 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 là **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 với số tiền ngân hàng giải ngân	**Ngân hàng giải ngân: 80%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Theo thông báo bàn giao Nhà ở 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 Khách hàng từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ Khách hàng/kế thừa khoản tiền cọc từ NĐT đến ngày đến hạn nhận GCN quyền sở hữu Nhà ở theo thông báo của NĐT 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/căn** (Ngày T)
Ký HĐCN	T+ 15 ngày sau khi đã đóng đủ tối thiểu 20% 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.*