CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG CHO QUỸ CĂN THÔ XÂY LUÔN
DỰ ÁN VINHOMES GREEN PARADISE
--- Tháng 11.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **19/11/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng ("KH") (không bao gồm 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 Tiên 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")**.
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 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. **KH 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 Kinh phí bảo trì **("KPBT").**
2. **KH 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 trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký TTĐC thì được hưởng ưu đãi **Chiết khấu 7,5% vào Giá gốc** tại thời điểm ký TTĐC.
   b. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm từng đợt Tổng Giá Trị BĐS 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 KH thanh toán tròn đợt tiến độ). KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
   c. Nếu KH 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 *"VI. Chính sách hỗ trợ lãi suất"*.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. Chương trình "Khách Hàng Thân Thiết"

a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **19/11/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
b. **Đối tượng áp dụng:** KH đáp ứng điều kiện của chương trình "**Khách hàng thân thiết**" 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 theo chương trình do NĐT công bố từng thời kỳ, được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Tổng giá trị BĐS 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:

- 100% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng Giá Trị BĐS (chưa gồm KPBT) sau khi KH đã lựa chọn các Chính sách bán hàng ("CSBH") hiện hành đang áp dụng khi khách hàng ký HĐCN.

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

1. Đối với quỹ căn đặc thù

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC/VBTT") đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng ("HĐCN") ("Mốc T")	**300.000.000** VNĐ/căn
Lần 1: T+15 ngày	**15%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT) đã bao gồm cọc *Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (**) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán)*
Lần 2: T+30 ngày	**15%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT)
Lần 3: T+75 ngày	**20%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT)
Lần 4: T+105 ngày	**25%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT)
Lần 5 - Ký HĐCN: T+130 ngày	**25%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT) Trong đó bao gồm **100%** giá trị còn lại phải đóng cho CĐT (gồm VAT) *(không gồm 5% giá bán ở nhà (không gồm VAT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ở lần 2)*
Lần 6: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở *(trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)*	**100% KPBT**

2. Đối với quỹ căn còn lại

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	**15%** 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	**15%** 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: Ký HĐCN - Theo thỏa thuận với NĐT *(Dự kiến ngày 25/07/2027)*	**25%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Lần 8: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở *(trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)*	**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 KH nhận bàn giao Nhà ở sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, KH 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/NĐT.*
- *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 KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/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. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN SỚM TRONG VÒNG 30 NGÀY

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC/VBTT") đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng ("HĐCN") ("Mốc T")	**300.000.000** VNĐ/căn
Lần 1: T+15 ngày	**15%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT) đã bao gồm cọc *Trong đó bao gồm Giá trị còn lại phải trả CĐT: 5% giá bán Nhà ở (không gồm VAT) (**) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB (nếu NĐT chưa thanh toán)*
Lần 2 - Ký HĐCN: T+30 ngày	**85%** Tổng giá trị BĐS (không gồm KPBT)
Lần 3: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở *(trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)*	**100% KPBT**

VI. CHÍNH SÁCH HỖ TRỢ LÃI SUẤT (HTLS) (***)

1. Chính sách

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
Mức dư nợ vay	**Lên tới 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được NĐT HTLS	**Tối đa 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT), chi tiết quy định tại mục *"2. Các phương án hỗ trợ lãi suất".*
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn ("Thời Gian HTLS")	**Thời Gian HTLS:** theo thời gian hỗ trợ vay vốn mà khách lựa chọn: **18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng/48 tháng/60 tháng (áp dụng có điều kiện)** kể từ ngày giải ngân đầu tiên, chi tiết mức hỗ trợ tại mục *"2. Các phương án hỗ trợ lãi suất".*

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
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 KH 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 HĐCN. KH 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 (không bao gồm phí trả nợ trước hạn bổ sung theo thỏa thuận của KH 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, NĐT chỉ HTLS trong thời gian HTLS nêu trên đối với các KH 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 KH không đáp ứng được điều kiện vay vốn của ngân hàng làm giảm tỷ lệ vay được ngân hàng PD).*
- *Trong trường hợp KH không đáp ứng đủ điều kiện vay theo Phương án KH 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 KH 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 KH đã vay vốn ngân hàng và giải ngân theo CSBH, các khoản vốn tự có sẽ không được tính lãi thanh toán sớm.*

2. Các phương án Hỗ trợ Lãi suất: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 phương án sau

a. Phương án 1: Khách hàng vay mua Nhà ở theo **Giá Gốc công bố** và tự chi trả theo mức lãi suất cố định trong thời gian hỗ trợ vay vốn như sau:

Khoản vay (Lên tới 70%)	Thời gian hỗ trợ vay vốn					
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	48 tháng	60 tháng
Lãi suất cố định	3%/năm	4,5%/năm	6,0%/năm	7,5%/năm	8,5%/năm	9,0%/năm

Lưu ý:

- *Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay cao hơn lãi suất cố định nêu trên ("**Lãi Suất Cố Định**") thì KH chi trả theo Lãi Suất Cố Định, NĐT chi trả phần vượt Lãi Suất Cố Định 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 tự động chấm dứt vào ngày KH tất toán khoản vay hoặc hết thời gian hỗ trợ, tùy thời điểm nào đến trước.*
- *Nếu Lãi suất thực tế của Ngân hàng cho vay thấp hơn hoặc bằng Lãi Suất Cố Định thì KH chi trả theo mức Lãi Suất Cố Định.*
- *Trong mọi trường hợp, NĐT 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.*

b. Phương án 2: Khách hàng vay mua Nhà ở được **áp dụng lãi suất 0%** trong thời gian hỗ trợ vay vốn và **trả thêm** so với Giá Gốc như sau:

Khoản vay Lên tới 70%	**Thời gian hỗ trợ vay vốn**			
	18 Tháng	**24 Tháng**	**30 Tháng**	**36 Tháng**
Phần trả thêm so với Giá Gốc	3,5%	8%	13,5%	19,5%

3. Tiến độ giải ngân:

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	**15%** 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 – Ký HĐCN	**Khách hàng đóng VTC: 15%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 4: T+45 ngày	**Ngân hàng giải ngân: 70%** Tổng Giá Trị BĐS (gồm thuế GTGT)
Lần 5: Gửi thông báo nhận bàn giao Nhà ở *(trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCN và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)*	**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 KH từ ngày CĐT nhận đủ khoản tiền cọc đã nộp từ KH/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.*

VII. CHƯƠNG TRÌNH "VOUCHER ĐẶC QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VINHOMES":

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **19/11/2026** đến hết ngày **31/12/2026.**
2. **Đối tượng áp dụng:** KH sở hữu "Voucher Đặc quyền sở hữu nhà Vinhomes có hiệu lực đến 31/12/2026" (sau đây gọi là "Voucher") ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN trong thời gian có hiệu lực của chương trình.
3. **Chương trình áp dụng:**

- KH được sử dụng 01 Voucher để thanh toán cho Giá Trị Nhà khi ký HĐCN theo quy định.
- 1 BĐS mua mới chỉ được áp dụng 1 Voucher. Giá trị Voucher được áp dụng để thanh toán **không vượt quá 30% Giá Trị Nhà**. Trường hợp không dùng hết giá trị Voucher vào 1 BĐS thì KH có thể sử dụng phần còn lại để mua thêm BĐS khác. Voucher phải được sử dụng để thanh toán chậm nhất vào ngày **31/12/2026**.
- Nhà ở sử dụng Voucher để thanh toán sẽ hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 tháng kể từ ngày KH sử dụng Voucher.

Lưu ý:

- *Định nghĩa Giá Trị Nhà được áp dụng theo chính sách này: là tổng nghĩa vụ thanh toán mà KH phải trả (nhưng không bao gồm Kinh phí bảo trì).*

- *Voucher chỉ được sử dụng cho đích danh KH hoặc vợ/chồng, tứ thân phụ mẫu, con đẻ/con nuôi, anh chị em ruột của 2 vợ chồng (có giấy tờ chứng minh mối quan hệ hợp pháp theo quy định).*
- *Thuế phí phát sinh liên quan đến Voucher (nếu có) sẽ do KH tự chi trả theo quy định.*