CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN HAPPY HOME PHỐ HIẾN
--- Tháng 11.2026 ---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. Thời gian áp dụng: Từ ngày **25/11/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

2. Đối tượng áp dụng: Khách hàng ("KH") mua/thuê Nhà ở ("BĐS") tại Dự án Happy Home Phố Hiến ("Dự án") do Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes làm Chủ Đầu Tư ("CĐT"). KH là tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được ký HĐT và áp dụng Giá, Chính sách Thuê.

3. Chú thích

- **Tổng Giá trị BĐS** *(Giá bán/Giá thuê 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) + Giá trị Xây dựng.
  Trong đó: Tổng của Giá trị Quyền sử dụng đất và Giá trị thương mại khác gọi chung là ***Giá trị QSD Đất & TM****.*
- **Giá Gốc[1]:** Tổng Giá trị BĐS theo phương án thanh toán tiến độ chuẩn.
- **Chính Sách Bán Hàng ("CSBH") và Bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký Tài liệu giao dịch đầu tiên[2] ("TLGD đầu tiên").
- Trừ trường hợp ngữ cảnh quy định khác, Tổng Giá trị BĐS, Giá trị QSD Đất &TM, Giá gốc được hiểu là chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") và Kinh phí bảo trì ("KPBT").

II. VỀ GIÁ BÁN/GIÁ THUÊ

1. KH mua/thuê theo Giá Gốc.

2. KH mua/thuê theo Giá Gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:

a. Nếu KH không vay ngân hàng và thanh toán sớm ("TTS") trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB/HĐT ("HĐ BĐS") đúng hạn thì được hưởng chiết khấu **7,5%** vào Tổng Giá trị BĐS khi ký HĐ BĐS.

b. Nếu KH không vay ngân hàng và TTS từng đợt thì được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/năm** trên số tiền và số ngày TTS (áp dụng cho KH (i) thanh toán ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn và (ii) TTS tròn đợt thanh toán). Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán khi KH lên ký thủ tục sau khi nhận bàn giao. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.

c. Nếu KH lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất thì thực hiện theo Quy định tại mục *"V. Chính sách Hỗ trợ lãi suất".*

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. Chương trình "Tặng gói Phí quản lý BĐS"

a. Thời gian: Như Mục I của CSBH.

b. Nội dung:

- KH đã thanh toán đợt bàn giao và nhận bàn giao BĐS theo quy định của HĐMB/HĐT.
- KH được tặng Gói phí quản lý 24 tháng kể từ ngày bắt đầu phát sinh phí quản lý theo HĐ BĐS.
- Các năm tiếp theo, KH trả phí quản lý theo thông báo của Công ty quản lý.
- Nếu HĐ BĐS bị chấm dứt vì bất kỳ lý do gì: KH trả lại số tiền tương ứng với giá trị gói phí quản lý thực tế đã được nhận từ CĐT tính đến thời điểm thanh lý.

2. Chương trình "VinClub"

a. Thời gian: Như Mục I của CSBH.

b. Nội dung: Áp dụng cho KH là thành viên của VinClub (có tài khoản VinClub đã được xác thực) ký mới TLGD đầu tiên trong thời gian áp dụng.

---

[1] **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 BĐS, marketing, một phần chi phí bán hàng của Chủ đầu tư ("CĐT"), phí đo đạc làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu BĐS… Giá Gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

[2] **Tài liệu giao dịch đầu tiên** là Thỏa thuận ký quỹ ("TTKQ")/Thỏa thuận đặt cọc ("TTĐC")/Hợp Đồng Mua Bán ("HĐMB")/Hợp Đồng Thuê ("HĐT"), tùy trường hợp nào đến trước. KH ký TLGD đầu tiên 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.

KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Tổng Giá trị BĐS và tích điểm VPoint vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng **Vàng - Gold**	0,5%
Hạng **Bạch kim - Platinum**	0,7%
Hạng **Kim Cương - Diamond**	0,9%

Để làm rõ:

- **50%** Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng Giá trị BĐS sau khi KH đã lựa chọn các CSBH hiện hành đang áp dụng tại từng Dự án khi khách hàng ký HĐ BĐS.
- **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 KH nhận bàn giao BĐS theo quy định.
- Việc tích điểm VinClub được thực hiện tại thời điểm KH nhận bàn giao theo quy định tại HĐ BĐS 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 khi ký HĐ BĐS.

IV. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

1. Tiến độ thanh toán chuẩn HĐMB

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Cọc lần 1 và ký TTĐC ("Ngày T")	**300.000.000 đồng/Căn**
Lần 1: T + 15 ngày, ký HĐMB ("Ngày D")	**10%** Giá bán (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) **Và 5%** (*) Giá bán (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB khi ký HĐMB
Lần 2: D + 15 ngày	**15%** Giá bán (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D + 60 ngày	**15%** Giá bán (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D + 120 ngày	**15%** Giá bán (gồm thuế GTGT)
Lần 5: D + 180 ngày	**15%** Giá bán (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo bàn giao BĐS của CĐT	**25%** Giá bán (gồm thuế GTGT) + **100% KPBT** + Thuế GTGT của **5%** Giá bán
Theo thông báo của Bên Bán khi BĐS được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	**5%** Giá bán (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ 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 và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("GCN") theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.*

2. Tiến độ thanh toán chuẩn HĐT

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Cọc lần 1 và ký TTĐC ("Ngày T")	**300.000.000 đồng/Căn**
Lần 1: T + 15 ngày, ký HĐT ("Ngày D")	**15%** Giá thuê (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có)
Lần 2: D + 15 ngày	**15%** Giá thuê (gồm thuế GTGT)
Lần 3: D + 60 ngày	**15%** Giá thuê (gồm thuế GTGT)
Lần 4: D + 120 ngày	**15%** Giá thuê (gồm thuế GTGT)

Tiến độ	Tỷ lệ thanh toán
Lần 5: D + 180 ngày	**15%** Giá thuê (gồm thuế GTGT)
Lần 6: Theo thông báo bàn giao BĐS của CĐT	**25%** Giá thuê (gồm thuế GTGT) + **100% KPBT**

V. 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 CĐT HTLS	**Tối đa 70%** Tổng Giá trị BĐS (gồm thuế GTGT), chi tiết quy định tại mục "V.2.Các phương án hỗ trợ lãi suất"
Lãi suất, thời gian hỗ trợ vay vốn ("Thời Gian HTLS")	Theo Thời Gian HTLS 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 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 HĐMB. Khách hàng là doanh nghiệp ("KHDN") được CĐT 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 vượt mức (nếu có), KHDN tự chi trả với ngân hàng.*

Lưu ý:

- *Điều kiện, tỷ lệ vay vốn tối đa theo quy định của Ngân hàng do CĐT chỉ định. CĐT chỉ HTLS trong Thời Gian HTLS đối với KH đã hoàn thành thủ tục vay vốn theo quy định của Ngân hàng.*
- *KH lựa chọn phương án vay khi ký TTĐC và không được thay đổi khi đã ký HĐMB (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). CĐT chỉ hỗ trợ theo tỷ lệ vay được Ngân hàng phê duyệt; KH phải thanh toán bổ sung phần vốn tự có (chênh lệch tỷ lệ giải ngân thực tế so với chính sách) trước khi giải ngân.*
- *Trường hợp bên vay và bên mua khác nhau thì CĐT hỗ trợ lãi vay thông qua bên vay. Vốn tự có đã thanh toán không được tính lãi TTS.*

2. Các phương án hỗ trợ lãi suất: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 Phương án sau:

a. Phương án 1: KH vay 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	3,0%/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, CĐT 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 HTLS 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.*

b. Phương án 2: KH vay được **áp dụng lãi suất 0%** trong thời gian hỗ trợ vay vốn.

Tỷ lệ tăng giá so với Tổng Giá trị BĐS 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%	8,0%	13,5%	19,5%

3. Tiến độ giải ngân

TIẾN ĐỘ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Cọc lần 1 và Ký TTĐC ("Ngày T")	**300.000.000 đồng/Căn**
Lần 1: T+15 ngày, ký HĐMB ("Ngày D")	**10%** Giá bán (gồm thuế GTGT) (bao gồm tiền đặt cọc - nếu có) **Và 5%** (*) Giá bán (không gồm thuế GTGT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB khi ký HĐMB.
Lần 2: D+14 ngày đối với VTC Và D+15 ngày với số tiền ngân hàng giải ngân	**KH đóng VTC: 15%** Giá bán (gồm thuế GTGT) **Ngân hàng giải ngân: 70%** Giá bán (gồm thuế GTGT)
Lần 3: Theo thông báo bàn giao BĐS của CĐT	**100% KPBT** + Thuế GTGT của **5%** Giá bán
Theo thông báo của Bên Bán khi BĐS được cấp GCN hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước.	**5%** Giá bán (không gồm thuế GTGT): Khấu trừ từ 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 và KH đã ký TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB đến ngày đến hạn nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("GCN") theo thông báo của CĐT hoặc thời điểm KH được xác định là tự làm thủ tục xin cấp GCN, tùy thời điểm nào đến trước. KH cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.*

Lưu ý cho các tiến độ thanh toán:

- *Nếu ngày đến hạn thanh toán/hạn ký HĐ BĐS trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn thanh toán/ hạn ký HĐ sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.*
- *Ngày đến hạn thanh toán từng đợt của HĐ BĐS như quy định tại CSBH được tính theo ngày D. Ngày D là: (1) ngày cuối cùng của thời hạn ký HĐ BĐS như quy định tại TTĐC/TTKQ hoặc thông báo của CĐT (không bao gồm thời gian gia hạn ký HĐ BĐS (nếu có))/hoặc (2) là ngày ký HĐ BĐS thực tế, tùy ngày nào đến trước.*
- *Nếu KH nhận bàn giao BĐS 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.*
- *Các khoản tiền KH nộp ưu tiên vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB trước, vào các tiến độ thanh toán của HĐMB sau.*
- *Với KH lựa chọn (i) tham gia chính sách HTLS của CĐT/ hoặc (ii) tự vay NH để thanh toán sớm trong vòng 15 ngày từ ngày ký HĐ BĐS đúng hạn: Nếu bị chậm giải ngân do vướng mắc từ CĐT thì KH không bị coi là chậm thanh toán và được miễn lãi chậm nộp tương ứng trong thời gian CĐT xử lý vướng mắc. CĐT sẽ thông báo tới KH thời điểm đủ điều kiện thực hiện thủ tục tiếp theo và hạn thanh toán tương ứng sau khi xử lý xong vướng mắc.*

VI. CHƯƠNG TRÌNH "VOUCHER ĐẶC QUYỀN SỞ HỮU NHÀ VINHOMES"

1. Thời gian: Từ ngày **25/11/2026** đến hết ngày **31/12/2026.**

2. Đối tượng: KH sở hữu "Voucher Đặc quyền sở hữu nhà Vinhomes có hiệu lực đến 31/12/2026" ("Voucher") ký mới TLGD đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình.

3. Nội dung:

- KH được sử dụng 01 Voucher để thanh toán cho Giá Trị Nhà khi ký HĐMB theo quy định.
- 1 BĐS mua mới chỉ được áp dụng 1 Voucher **tối đa 30% Giá Trị Nhà**. Phần Voucher chưa dùng hết có thể sử dụng để mua thêm BĐS khác, chậm nhất ngày **31/12/2026**.
- Nhà ở thanh toán bằng Voucher bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 3 tháng kể từ ngày KH sử dụng Voucher.

Lưu ý:

- *Giá Trị Nhà theo chương trình này là Tổng nghĩa vụ thanh toán mà KH phải trả để mua Nhà ở (gồm thuế GTGT nhưng không bao gồm KPBT).*
- *Voucher sử dụng cho đích danh cho 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.*

dGhhb250cDE5MQ==

dGhhb250cDE5MQ==