CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DÀNH CHO TÒA S1, S2, S3 – KHU THE SENTOSA, DỰ ÁN STAR CITY
--- 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") mua/thuê căn hộ tại **tòa S1, S2, S3, Khu The Sentosa,** dự án Star City ("**Dự Án**") từ ngày **19/11/2026.** 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 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, 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 khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm ("TTS") 100% Giá bán Căn hộ (gồm VAT, không gồm KPBT) trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký HĐMB/HĐT đúng hạn 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 tiến 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 "VinClub"**

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 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%

dGhhb250cDE5MQ==

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.

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**
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 chờm tiến độ so với tiến độ bàn giao quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chờm tại đợt bàn giao.*

s

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 Căn hộ (gồm thuế GTGT), chi tiết quy định tại mục *"b. Các phương án hỗ trợ lãi suất"*.
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	**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 *"b. Các phương án hỗ trợ lãi suất"*.
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 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. Các phương án hỗ trợ lãi suất: KH được lựa chọn hoặc 1 trong 2 phương án sau:

b.1. Phương án 1: Khách hàng vay mua Căn hộ 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, 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 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, Chủ 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 Chủ đầu tư chỉ định.*

b.2. Phương án 2: Khách hàng vay mua Căn hộ 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%

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 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:

- *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.*

2. 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 chờm tiến độ so với tiến độ bàn giao quy định thì khách hàng phải đóng đủ số tiền của các đợt bị chờm tại đợt bàn giao.*

dGhhb250cDE5MQ==