

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 2
 --- Tháng 07.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

Thời gian áp dụng: Từ ngày **01/07/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

Đối tượng áp dụng: Khách hàng (“KH”) nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở (“HĐMB”) Nhà ở từ Nhà đầu tư thứ cấp (“**NĐT thứ cấp**”) theo quỹ 181 căn thứ cấp tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 từ ngày **01/07/2026**.

CSBH và bảng giá: áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Hợp đồng Chuyển Nhượng (“HĐCN”)/ HĐCN (tùy trường hợp nào đến trước).

II. VỀ GIÁ BÁN

1. **Tổng Giá Trị Nhà ở theo phương án thanh toán theo tiến độ thường (“Giá Gốc”):** là tổng 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, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì (“**KPBT**”).
2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng Nhà ở theo giá gốc với các lựa chọn thêm theo nhu cầu:**
 - a. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm hơn so với từng đợt tiến độ (ít nhất 07 ngày trước ngày đến hạn của từng đợt thanh toán) thì được hưởng chiết khấu thanh toán **11%/năm** trên số tiền thanh toán sớm. Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần thanh toán tiếp theo. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
 - b. Nếu khách hàng không vay ngân hàng và thanh toán sớm trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm ký Thỏa thuận đặt cọc thì được hưởng ưu đãi như sau
 - **Chiết khấu 9,0% vào giá gốc:** Áp dụng cho các căn ký tài liệu giao dịch đầu tiên từ ngày **01/07/2026** đến hết ngày **20/07/2026** và ký HĐCN **đúng hạn**.
 - **Chiết khấu 7,5% vào giá gốc:** Dự kiến áp dụng cho các căn ký tài liệu giao dịch đầu tiên sau ngày **20/07/2026** (tương tự như đã áp dụng trong các chính sách trước ngày **20/04/2026**)
 - c. Nếu khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất thì cần phải trả thêm so với Tổng Giá Trị Nhà Ở tương ứng với khoản vay và thời gian hỗ trợ lãi suất quy định chi tiết tại mục II.3.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. Chương trình “Hỗ trợ lãi suất” (*)

a. Chương trình áp dụng

CHÍNH SÁCH/ Policy	CHI TIẾT/ Details
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% tổng giá trị giao dịch
Mức dư nợ được HTLS	Tối đa 70% tổng giá trị giao dịch và trả thêm theo quy định bảng tăng giá tại Mục III.1.b dưới đây.
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	Lãi suất 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
Thời gian ân hạn nợ gốc	Theo chính sách của Ngân hàng
Phí trả nợ trước hạn (“TNTH”)	Miễn phí TNTH của khoản vay được HTLS trong thời gian HTLS (không bao gồm phí TNTH bổ sung theo thỏa thuận của KH với Ngân hàng). Sau thời gian hỗ trợ, phí

CHÍNH SÁCH/ Policy	CHI TIẾT/ Details
	TNTH 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 thứ cấp 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 TNTH 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 thứ cấp chỉ HTLS/bảo đảm lãi suất theo chính sách nêu trên đối với trường hợp KH được Ngân hàng phê duyệt cho vay.
- 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 70% **tổng giá trị giao dịch** (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì CĐT chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất (theo CS đảm bảo lãi suất tại mục III.2 dưới đây) theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt (không vượt quá 70% **tổng giá trị giao dịch** 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.

b. Tăng giá phương án hỗ trợ lãi suất:

- **Chương trình Siêu Hỗ Trợ Lãi Suất:** Áp dụng cho các căn ký tài liệu giao dịch đầu tiên từ ngày **01/07/2026** đến hết ngày **20/07/2026** và ký HĐCN **đúng hạn**.
- **Chương trình Hỗ Trợ Lãi Suất Tiêu Chuẩn:** Chương trình dự kiến áp dụng cho các căn ký tài liệu giao dịch đầu tiên sau ngày **20/07/2026** (tương tự như đã áp dụng trong các Chính sách trước ngày **20/04/2026**).

Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Chính sách	Thời gian HTLS/ Tỷ lệ tăng giá				
	18 Tháng	24 Tháng	30 Tháng	36 Tháng	60 Tháng
Siêu Hỗ Trợ Lãi Suất	0%	4,5%	9,0%	14,0%	25,0%
Hỗ Trợ Lãi Suất Tiêu Chuẩn	3,5%	8,0%	13,5%	19,5%	Không áp dụng

2. Chính sách đảm bảo lãi suất cho khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất

a. Thời gian áp dụng: Từ ngày **01/07/2026** đến hết ngày **20/07/2026**.

b. Đối tượng áp dụng:

- Chỉ áp dụng cho KH ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên trong thời gian có hiệu lực của chương trình và lựa chọn tham gia Chính sách Hỗ trợ lãi suất theo quy định tại mục III.1 nêu trên cho các thời gian HTLS là **18 tháng/24 tháng/30 tháng/36 tháng**.
- KH tham gia chính sách Hỗ trợ lãi suất và lựa chọn thời gian HTLS là **60 tháng** không được áp dụng chính sách Đảm bảo lãi suất

c. 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 **III.1** 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 chỉ 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 thứ cấp chỉ 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 thứ cấp chỉ đảm bảo lãi suất nêu trên đối với các trường hợp ký HĐCN đúng hạn theo quy định của NĐT thứ cấp, 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 thứ cấp chỉ định

3. Chương trình “Về ở sớm – Nhận nhà sang đón Tết vàng”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/07/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Đối tượng áp dụng:** KH nhận chuyển nhượng Nhà ở tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và không thuộc “Quỹ căn hoàn thiện cho thuê”.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH được chiết khấu **12%** Tổng giá trị giao dịch trước KPBT tại thời điểm ký TTĐC
 - Điều kiện hưởng ưu đãi:
 - KH cam kết hoàn thiện các hạng mục bắt buộc theo tiêu chuẩn tối thiểu của CĐT/NĐT thứ cấp quy định trong vòng **12 tháng** kể từ ngày nhận bàn giao mặt bằng từ Ban Quản Lý (“**Ngày bàn giao mặt bằng**”)
 - KH cam kết về ở liên tục kể từ thời điểm hoàn thiện xong mục (i).
 - Ngày Bàn Giao Mặt Bằng: dự kiến trong vòng 15 ngày kể từ thời điểm đáp ứng được các điều kiện sau: (1) KH ký HĐCN và (2) thanh toán đúng hạn tối thiểu 30% Tổng giá trị giao dịch (chưa bao gồm KPBT)
 - Cơ sở xác định KH về ở: KH cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD.

Lưu ý:

- Ngày bàn giao mặt bằng chỉ là mốc bàn giao hiện trạng cho khách hàng nhận nhà để hoàn thiện về ở sớm, chưa phải mốc bàn giao quyền sở hữu pháp lý theo quy định HĐMB.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, NĐT thứ cấp có quyền phạt khách hàng để thu hồi lại ưu đãi và các chi phí liên quan theo quy định trong Thỏa thuận tham gia chương trình.

4. Chương trình “Quà tặng sức khỏe”

- Thời gian áp dụng:** Từ ngày **01/07/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- Chương trình áp dụng:**
 - KH được tặng 01 gói “**Quà Tặng Sức Khỏe**” sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐCN theo quy định, gồm 01 voucher VIP VINMEC trị giá 100 triệu/voucher được sử dụng tối đa cho 6 thành viên.

Lưu ý:

- ✓ Trường hợp HĐMB/HĐT chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, NĐT thứ cấp có quyền thu hồi bằng tiền toàn bộ các khoản ưu đãi mà KH đã được nhận.
- ✓ Voucher không được quy đổi thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào giá bán/giá thuê Nhà ở.
- ✓ Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được căn cứ theo thông tin mà Vinmec ban hành.
- ✓ Trường hợp đến hạn nhận Voucher theo thông báo từ NĐT thứ cấp nhưng khách hàng không đến nhận thì được coi là KH từ bỏ chương trình này và không nhận voucher. Theo đó, NĐT thứ cấp có toàn quyền định đoạt với voucher này và KH không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan tới voucher này.

5. Chương trình tặng Voucher Mua nhà Vinhomes:

- **Chính sách áp dụng:** KH đã mua BĐS trước ngày **20/06/2026** tại Dự Án được **Tặng 01 Voucher/1 BĐS** với giá trị tương đương **10%** Giá trị BĐS (trước VAT và KPBT) theo HĐMB/HĐCN của BĐS đó được bán cho khách hàng mua lẻ đầu tiên.
- **Quyền lợi sử dụng Voucher:** Voucher có giá trị bằng tiền được sử dụng để thanh toán khi mua BĐS mới từ **01/01/2026** đến hết **31/12/2026** tại các dự án Vinhomes đang mở bán (tính theo mốc thời gian của Tài liệu giao dịch đầu tiên là TTĐC/TTKQ/HĐMB/HĐCN). Voucher sử dụng đích danh cho bản thân và/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).
- **Thời gian triển khai và điều kiện:**
 - KH cần đăng ký và hoàn thành việc nhận Voucher trước ngày **15/07/2026**
 - Điều kiện tặng Voucher:
 - KH hiện đang là chủ sở hữu BĐS và cần cung cấp bằng chứng chứng minh chủ sở hữu theo yêu cầu của Công ty Vinhomes để xác minh việc đủ điều kiện nhận Voucher; và
 - KH phải thanh toán tối thiểu **20%** giá trị BĐS (không gồm KPBT) trước ngày **20/06/2026** đồng thời hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn trước thời hạn nhận Voucher; và
 - KH vẫn đang là bên nhận chuyển nhượng HĐMB (nếu mua từ Nhà đầu tư thứ cấp) hoặc vẫn là bên mua/chủ sở hữu của BĐS tại thời điểm nhận Voucher theo quy định của Công ty Vinhomes. Với trường hợp BĐS đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì KH được xác định là đang đứng tên trên Giấy chứng nhận.
 - Điều kiện áp dụng Voucher để mua BĐS mới:
 - 1 BĐS mua mới chỉ được áp dụng 1 Voucher. Giá trị Voucher áp dụng thanh toán không vượt quá **30%** giá trị HĐMB/HĐCN (không gồm KPBT) của 1 BĐS mua mới tại các Dự án Vinhomes đang bán (bao gồm BĐS là Nhà ở Thấp tầng, Diện tích thương mại Thấp tầng). 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**.
 - Không áp dụng khi mua mới sản phẩm thuộc nhà chung cư, Condotel, Slot đỗ xe và Nhà ở xã hội.
 - BĐS sử dụng Voucher để thanh toán sẽ hạn chế chuyển nhượng HĐMB **trong vòng 3 tháng kể từ ngày KH sử dụng Voucher**.
- **Một số lưu ý:**
 - Với BĐS mua từ 01/01/2026 đến trước ngày 20/06/2026 thì KH chỉ được lựa chọn 1 trong 2 quyền lợi (không áp dụng đồng thời): (i) được tặng Voucher (nếu có) cho BĐS đó để mua mới các BĐS tiếp theo; hoặc (ii) được sử dụng Voucher đã được tặng từ BĐS khác để mua BĐS đó. Để làm rõ, với số tiền được trừ vào giá trị thanh toán theo quy định sẽ hoàn cho KH bằng điểm VPoint.
 - Trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB/GCN, thì Voucher đã nhận sẽ không được chuyển nhượng cho Bên nhận chuyển nhượng HĐMB/GCN. Trong trường hợp này, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận và tự chịu trách nhiệm về việc chuyển nhượng HĐMB và việc đảm bảo Voucher sử dụng theo đúng quy định của chương trình.

- Sau ngày 15/07/2026 nếu khách hàng không đăng ký và cung cấp đầy đủ xác minh để nhận Voucher thì được coi là KH từ chối tham gia chương trình này và không nhận Voucher. Theo đó, VH/CĐT/NĐT có toàn quyền định đoạt với voucher này và KH không có bất kỳ quyền lợi gì liên quan tới voucher/chương trình hỗ trợ này.
- Thuế và các loại phí liên quan theo quy định của pháp luật phát sinh từ việc nhận ưu đãi Voucher nêu trên (nếu có) sẽ do KH tự kê khai và nộp thuế

IV. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

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/hạn ký sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.

1. Tiền độ thanh toán bằng vốn tự có

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Hợp Đồng Chuyển Nhượng (“HĐCN”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn
Lần 1 - Ký HĐCN: T+15 ngày (Mốc D)	20% Tổng giá trị giao dịch đã bao gồm cọc
Lần 2 – D+15 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch 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 thứ cấp chưa thanh toán)
Lần 3: D+60 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch
Lần 4: D+90 ngày	15% Tổng giá trị giao dịch
Lần 5: T+130 ngày	25% Tổng giá trị giao dịch 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) Và 100% KPBT
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)	

2. Tiền độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Hợp Đồng Chuyển Nhượng (“HĐCN”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+15 ngày	20% tổng giá trị giao dịch 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 thứ cấp chưa thanh toán)	
Lần 2 – T+30 ngày	10% tổng giá trị giao dịch	70% tổng giá trị

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
	Và 100% KPBT	giao dịch (không gồm KPBT)
Lần 3: Ký HĐCN – T+32 ngày		
Lần 4: 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)		

(**) 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 thứ cấp 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. THỦ TỤC KÝ THỎA THUẬN TTĐC/VBCN:

Thủ tục	Thời gian
Ký TTĐC	Tại thời điểm nộp tiền đặt cọc 300.000.000 đồng/căn (Ngày T)
Ký HĐCN	Theo thông báo ký HĐCN của NĐT thứ cấp (Dự kiến: T+30)