

**CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG**  
**DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 2**  
 --- Tháng 12.2025---

**I. CHÍNH SÁCH CHUNG**

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **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 **29/12/2025**.
3. **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**

**Định nghĩa 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, một phần hỗ trợ lãi suất vay ngân hàng, chi phí xây dựng nhà, chi phí hoa hồng môi giới, 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**”).

1. **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 theo tiến độ thì được chiết khấu **5,5%** trên tổng giá gốc. Tổng giá trị còn lại, trong trường hợp khách hàng 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 25 ngày kể từ thời điểm ký Thỏa thuận đặt cọc thì được chiết khấu trên tổng giá gốc như dưới đây:
    - **Chiết khấu 11%**
    - Đồng thời được chiết khấu thêm trên dòng tiền thanh toán sớm với lãi suất **11%/năm**. Số ngày thanh toán trước hạn được tính từ ngày thứ 25 kể từ ngày ký TTĐC.

**2. Chương trình “Hỗ trợ lãi suất” (\*)**

| CHÍNH SÁCH/ Policy                        | CHI TIẾT/ Details                                                                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Mức dư nợ vay                             | <b>Lên tới 70% tổng giá trị giao dịch</b>                                               |
| Mức dư nợ được HTLS                       | <b>Tối đa 70% tổng giá trị giao dịch</b>                                                |
| Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn      | <b>Lãi suất 0%</b> trong thời hạn tối đa <b>24 tháng</b> kể từ ngày giải ngân đầu tiên. |
| Thời gian ân hạn nợ gốc                   | Theo chính sách của Ngân hàng                                                           |
| Phí trả nợ trước hạn trong thời gian HTLS | <b>0%</b>                                                                               |

(\*): 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**. 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 đăng ký nguyện vọng không muộn hơn thời điểm ký HĐCN.
- 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.

### 3. Chương trình “Gói quà tặng Vinpearl/VinWonders”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận các gói quà tặng **Vinpearl/VinWonders** trên mỗi căn bằng hình thức Evoucher sau khi hoàn thành thủ tục ký HĐCN, và theo các mức sau:

| Tổng giá gốc (gồm KPBT) (**) | Vinpearl Resort and Hotel – Gói Tinh Hoa (trị giá 70 triệu VNĐ) | Gói Wonder Passport (trị giá 35 triệu đồng) | Gói Wonder Exclusive (trị giá 30 triệu đồng) |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Dưới 10 tỷ                   | 01 Gói                                                          | 01 Gói                                      | 01 Gói                                       |
| Từ 10 tỷ trở lên             | 02 Gói                                                          | 01 Gói                                      | 01 Gói                                       |

(\*\*) *Tổng giá gốc (gồm KPBT): Tổng giá trị giao dịch (gồm KPBT) tại thời điểm ký TTĐC (trước các chiết khấu).*

#### Lưu ý:

- ✓ Trường hợp HĐMB/HĐCN 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.
- ✓ Gói “**VinPearl/ VinWonders**” không được quy đổi thành tiền mặt hoặc giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch.
- ✓ Nội dung và quy định sử dụng của từng gói quà tặng sẽ được quy định cụ thể theo thông tin mà VinPearl và VinWonders ban hành tại thời điểm kích hoạt. Voucher không được phép tặng, cho, mua bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào.
- ✓ Trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB, thì Quà tặng đã nhận sẽ không được chuyển nhượng tương ứng cho KH nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp này, việc chuyển nhượng voucher do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận thực hiện và tự chịu trách nhiệm.

### 4. Chương trình “Quà tặng sức khỏe”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

b. **Chương trình áp dụng:**

- KH được tặng 01 gói “**Quà Tặng Sức Khỏe**” Voucher VIP VINMEC, gồm 01 voucher trị giá 100 triệu/voucher sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐCN theo quy định. Mỗi gói “Quà Tặng Sức Khỏe” được sử dụng tối đa cho 5 thành viên.

#### Lưu ý:

- ✓ Trường hợp HĐCN chấm dứt vì bất kỳ lý do gì, CĐT 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 “An Cư Bên Biển”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Dành cho **tối đa 350 KH** đầu tiên ký thủ tục để nhận chuyển nhượng Nhà ở tại Khu San Hô - Dự án Vinhomes Ocean Park 2, tính từ ngày 19/06/2025.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH được hưởng mức chiết khấu **8%** vào Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (trước KPBT) khi ký TTĐC.

**6. Chương trình “Quà Tặng Tân Gia”**

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Dành cho KH nhận chuyển nhượng Nhà ở tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2, *không áp dụng cho các căn San Hô tham gia chương trình “An Cư Bên Biển”*.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận gói “**Quà Tặng Tân Gia**” hưởng mức chiết khấu **3,5%** vào Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (trước KPBT) khi ký TTĐC.

**7. Chương trình “Quà Tặng VinFast”**

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** Áp dụng cho các căn có diện tích đất **từ 70m<sup>2</sup> trở xuống**.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH được nhận gói quà tặng “**Quà tặng VinFast**” trị giá **300 triệu** bằng hình thức giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch Nhà ở (trước KPBT) khi ký TTĐC.

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

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **29/12/2025** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH nhận chuyển nhượng Nhà ở tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 và **không thuộc “Quy căn hoàn thiện cho thuê”**.
- c. **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:
    - i. 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**”)
    - ii. KH cam kết về ở liên tục kể từ thời điểm hoàn thiện xong mục (i).
    - iii. 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.

**III. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

**1. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có**

| Tiến độ                                                                                            | TỶ LỆ THANH TOÁN                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Hợp Đồng Chuyển Nhượng (“HĐCN”) (“Mốc T”)            | <b>300.000.000 VNĐ/căn</b>                                                                                                                                   |
| <b>Lần 1:</b> T+10 ngày                                                                            | <b>20%</b> Tổng giá trị giao dịch đã bao gồm cọc                                                                                                             |
| <b>Lần 2</b> – T+30 ngày hoặc theo thông báo ký HĐCN của NĐT thứ cấp (tùy thời điểm nào đến trước) | <b>20%</b> Tổng giá trị giao dịch <i>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</i> |

| Tiến độ                                                                                                                                     | TỶ LỆ THANH TOÁN                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                             | (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lần 3:</b> T+60 ngày                                                                                                                     | <b>20%</b> Tổng giá trị giao dịch                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lần 4:</b> T+90 ngày                                                                                                                     | <b>15%</b> Tổng giá trị giao dịch                                                                                                                                                                                            |
| <b>Lần 5:</b> T+120 ngày                                                                                                                    | <b>25%</b> Tổng giá trị giao dịch<br>Trong đó bao gồm <b>100%</b> giá trị còn lại phải đóng cho CĐT (gồm VAT)<br>(không gồm 5% giá bán ở nhà (không gồm VAT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ở lần 2)<br><b>Và 100% KPBT</b> |
| <b>Lần 6:</b> 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.

#### **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.

### **2. Tiến độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng**

| Tiến 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”)                                                     | <b>300.000.000 VNĐ/căn</b>                                                                                                                                                                                |                                                    |
| <b>Lần 1: T+10 ngày</b>                                                                                                                     | <b>20%</b> tổng giá trị giao dịch đã bao gồm cọc<br>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) |                                                    |
| <b>Lần 2 – T+30 ngày</b>                                                                                                                    | <b>10%</b> tổng giá trị giao dịch<br><b>Và 100% KPBT</b>                                                                                                                                                  | <b>70%</b> tổng giá trị giao dịch (không gồm KPBT) |
| <b>Lần 3: Ký HĐCN – T+32 ngày</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                           |                                                    |
| <b>Lần 4:</b> 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.*

#### IV. THỦ TỤC KÝ THỎA THUẬN TTĐC/VBCN:

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