

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 2
--- Tháng 01.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **24/01/2026** 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”) tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2 từ ngày **24/01/2026**.
3. **CSBH và bảng giá:** áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Văn bản 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, chi phí xây dựng nhà, Marketing, chi phí bán hàng của Chủ đầu tư, phí đo đạc làm sổ đỏ... Giá gốc chưa gồm thuế GTGT và KPBT.

1. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB 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 tiền 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 và thời gian thanh toán sớm. Khoản tiền này sẽ được giảm trừ vào giá trị thanh toán của các lần thanh toán tiếp theo khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho khoản chiết khấu 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 chiết khấu như **7,5%** vào tổng giá gốc.
 - c. Nếu khách hàng lựa chọn tham gia chính sách hỗ trợ lãi suất 24 tháng theo quy định tại Mục II.3 thì cần phải **trả thêm 8,0%** so với tổng giá gốc

2. Chương trình “VinClub”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **24/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH là thành viên của VinClub ký mới tài liệu giao dịch đầu tiên TTĐC/HĐCN trong thời gian có hiệu lực của chương trình để mua các Sản phẩm BĐS do Vinhomes phân phối bán lẻ.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH đủ điều kiện được áp dụng mức ưu đãi dưới đây để chiết khấu vào Tổng giá trị giao dịch và tích điểm VinClub vào hệ thống điểm của VinClub như sau:

Hạng thành viên	Mức ưu đãi áp dụng
Hạng Vàng - Gold	1,0%
Hạng Bạch kim - Platinum	1,3%
Hạng Kim Cương - Diamond	1,7%

Để làm rõ:

- 50% Mức ưu đãi được chiết khấu vào Tổng giá trị giao dịch (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 HĐCN tùy theo loại hình bán cụ thể cho từng sản phẩm.
- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT, chưa gồm KPBT) cuối 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/HĐCN 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 HĐCN.

- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/ HĐCN) 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.

3. Chương trình “Hỗ trợ lãi suất”

CHÍNH SÁCH/ Policy	CHI TIẾT/ Details
Mức dư nợ vay	Lên tới 70% tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Mức dư nợ được HTLS	Tối đa 70% tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT)
Lãi suất và thời gian hỗ trợ vay vốn	Lãi suất 0% trong thời hạn tối đa 24 tháng 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	0%

Lưu ý:

- Áp dụng đối với KH là cá nhân (“KHCH”) đứng tên trong HĐCN. Khách hàng là doanh nghiệp (“KHCH”) 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 KHCH. Phần lãi suất và phí trả nợ trước hạn vượt mức hỗ trợ trên (nếu có) KHCH tự chi trả với ngân hàng.
- 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.
- 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)

4. Chương trình dành cho “Quỹ căn hoàn thiện cho thuê”

a. **Đối tượng áp dụng:** KH nhận chuyển nhượng Nhà ở thuộc “Quỹ căn hoàn thiện cho thuê” và đáp ứng các điều kiện của chương trình như dưới đây.

b. **Chương trình áp dụng:**

- ❖ **Phương án 1: Chương trình Cam kết tiền thuê (“CKTT”) dành cho Quỹ căn hoàn thiện:**
 - Mức ưu đãi được nhận:
 - KH được chiết khấu **5%** Tổng giá trị giao dịch trước VAT và KPBT tại thời điểm ký TTĐC.
 - Đồng thời, KH nhận khoản tiền thuê cam kết tương đương **6%/năm/Tổng giá trị giao dịch** (trước VAT và KPBT) theo tổng diện tích sàn xây dựng thực tế của nhà ở tại thời điểm bàn giao, kể từ khi nhận bàn giao đúng hạn và đồng thời bàn giao lại nhà ở cho NĐT thứ cấp và/hoặc công ty quản lý cho thuê do NĐT thứ cấp chỉ định vận hành trong vòng 36 tháng (“**Ngày Bắt Đầu Thuê**”). Sau thời gian cho thuê, KH sẽ nhận bàn giao lại theo hiện trạng. Khách hàng có Nghĩa vụ tự kê khai và nộp thuế theo quy định.
 - **Thời gian trả khoản tiền thuê:** 36 tháng đầu kể từ Ngày Bắt Đầu Thuê
 - **Thời gian thanh toán CKTT:** Định kỳ 3 tháng một lần, theo các kỳ thanh toán ngày 31/03; 30/06; 30/09 và ngày 31/12 hàng năm và được NĐT thứ cấp thanh toán cho KH trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc kỳ thanh toán.

- Trường hợp KH nhận chuyển nhượng Nhà ở thuộc danh sách các căn đang cho thuê (danh sách đính kèm) được hưởng thêm chiết khấu **1,5%** trên Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC.
- ❖ Phương án 2: Khách hàng không bàn giao lại nhà, không nhận CKTT
 - Khách hàng được hưởng mức ưu đãi **17%** Tổng giá trị giao dịch trước VAT và KPBT.
 - **Thời điểm nhận ưu đãi:**
 - KH nhận **chiết khấu 13,4%** giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC.
 - KH nhận **ưu đãi 3,6%** tính trên Tổng giá trị giao dịch chưa gồm VAT và KPBT sau khi KH đã lựa chọn các chương trình khác theo CSBH tại thời điểm ký TTĐC bằng hình thức hoàn trả bằng tiền sau khi KH về ở/kinh doanh trong vòng **02 tháng** kể từ khi nhận bàn giao đúng hạn. Giá trị ưu đãi đã bao gồm các loại thuế, phí theo quy định (nếu có). KH có trách nhiệm tự kê khai và nộp thuế cho khoản ưu đãi này.
 - Cơ sở xác định KH về ở/kinh doanh: KH cung cấp đăng ký thường trú/tạm trú/ĐKKD.
 - Trường hợp KH nhận chuyển nhượng Nhà ở thuộc danh sách các căn đang cho thuê (danh sách đính kèm) và kế thừa Hợp Đồng Thuê hiện tại sẽ được hưởng thêm chiết khấu **1,5%** trên Tổng giá trị giao dịch (trước VAT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC.

Lưu ý:

- Khách hàng lựa chọn tham gia chương trình ngay tại thời điểm ký TTĐC và cam kết thực hiện theo đúng các điều khoản quy định tại Thỏa thuận tham gia chương trình. KH không được thay đổi phương án sau khi đã lựa chọn.
- Trong trường hợp Khách hàng không đáp ứng đủ các điều kiện trên, CĐT 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.
- Đối với các căn nằm ngoài danh sách 131 căn trên và đang cho thuê, KH chỉ lựa chọn tham gia theo phương án bàn giao lại nhà nhận Cam kết tiền thuê hoặc nhận bàn giao nhà và kế thừa Hợp Đồng Thuê.

5. Chương trình “Quà tặng nội thất”

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **24/01/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
- b. **Đối tượng áp dụng:** KH nhận chuyển nhượng Nhà ở thuộc “**Quý căn hoàn thiện cho thuê**” tại Dự án Vinhomes Ocean Park 2.
- c. **Chương trình áp dụng:** KH nhận gói “Quà Tặng Nội Thất” hưởng **chiết khấu 7%** Tổng giá trị giao dịch trước VAT và KPBT tại thời điểm ký TTĐC.

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

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **24/01/2026** 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 “**Quý căn hoàn thiện cho thuê**”.
- c. **Chương trình áp dụng:**
 - KH được chiết khấu **12%** Tổng giá trị giao dịch trước VAT và 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 (gồm thuế GTGT)
- 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. 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. Tiến độ thanh toán bằng vốn tự có

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Văn bản 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 (gồm VAT) đã bao gồm cọc
Lần 2: D+15 ngày	20% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) 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 (gồm VAT)
Lần 4: D+90 ngày	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 5: T+130 ngày	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) 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. Tiến độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng

2.1. Trường hợp NĐT thứ cấp vay TCB

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Văn bản chuyển nhượng (“HĐCN”) (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+15 ngày	20% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) đã bao gồm cọc	

	<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 (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2 – ký HĐCN: T+30 ngày	10% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT, không gồm KPBT) Và 100% KPBT	70% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT, 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 hoàn thành xác nhận chuyển nhượng và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)		

2.2.

Trường hợp NĐT thứ cấp không vay TCB

Tiền độ	Tỷ lệ thanh toán	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết Văn bản 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 (gồm VAT) đã bao gồm cọc <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 (nếu NĐT thứ cấp chưa thanh toán)</i>	
Lần 2: D+15 ngày	10% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) và 100% KPBT	
Lần 3: D+30 ngày		70% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
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 /kể 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.