

CHÍNH SÁCH BÁN HÀNG
DỰ ÁN VINHOMES OCEAN PARK 3
--- Tháng 06.2026---

I. CHÍNH SÁCH CHUNG

1. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **10/06/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.
2. **Đối tượng áp dụng:** Khách hàng (“KH”) nhận chuyển nhượng/chuyển giao Hợp đồng mua bán (“HĐMB”) Nhà ở từ **Nhà đầu tư thứ cấp (“NĐT thứ cấp”)** tại Khu Vịnh Xanh - Dự án Vinhomes Ocean Park 3 (“**Dự Án**”) từ ngày **10/06/2026**.
3. **CSBH và bảng giá:** Áp dụng tại thời điểm KH ký Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo ký kết Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”)/ Hợp đồng chuyển giao (“HĐCG”) (tùy trường hợp nào đến trước).

II. VỀ GIÁ BÁN

1. **Khách hàng mua nhà theo giá gốc (*):**

(* **Tổng Giá Trị Nhà ở theo phương án thanh toán theo tiền độ thường (“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.

2. **Khách hàng nhận chuyển nhượng HĐMB 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) (áp dụng cho khách hàng thanh toán tròn đợt tiến độ) 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 tiếp theo khi khách hàng lên ký thủ tục để nhận chiết khấu thanh toán sớm. Khách hàng cá nhân chịu thuế TNCN cho phần lãi này.
 - b. 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 III.6.

III. CHƯƠNG TRÌNH KHUYẾN MÃI

1. **Chương trình “VinClub”**

- a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **10/06/2026** 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/HĐCG 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 Giá trị BĐS 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 Nhà ở 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 HĐCG.

- 50% Mức ưu đãi được tích điểm VPoint áp dụng trên Tổng giá trị giao dịch 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 HĐCG 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 NĐT thứ cấp. 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 HĐCG.
- KH ký tài liệu giao dịch đầu tiên (TTĐC/HĐCG) 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.

2. Chương trình “Miễn Phí Dịch Vụ”

a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **10/06/2026** cho đến hết ngày **10/09/2026**.

b. **Chương trình áp dụng:**

- KH được nhận Gói Miễn Phí Dịch Vụ **02 năm đầu tiên** kể từ ngày nhận bàn giao đúng hạn theo Thông báo của Chủ Đầu Tư (“CĐT”)/NĐT thứ cấp (hoặc ngày KH thực tế nhận BG tùy thời điểm nào đến trước).
- Mức phí các năm tiếp theo, KH chi trả theo thông báo của Công ty quản lý tại từng thời điểm

3. Chương trình “Khách hàng tiên phong”

a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **10/06/2026** cho đến hết ngày **10/09/2026**.

b. **Chương trình áp dụng:** Dành cho **tối đa 100 căn** đầu tiên ký thủ tục để nhận chuyển nhượng Nhà ở tại Khu Vịnh Xanh - Dự án Vinhomes Ocean Park 3, tính lũy kể từ ngày **10/06/2026**.

c. **Chương trình áp dụng:** KH được hưởng **chiết khấu 1%** giảm trừ vào Tổng giá trị giao dịch (trước thuế GTGT và KPBT) tại thời điểm ký TTĐC.

4. Chương trình “Về ở sớm”

a. **Thời gian áp dụng:** Từ ngày **10/06/2026** cho đến hết ngày **10/09/2026**.

b. **Chương trình áp dụng:**

- KH được nhận gói quà tặng “Về ở sớm” tương đương **3.000.000 VND/m²** xây dựng * Tổng diện tích sàn xây dựng, bằng hình thức giảm trừ vào 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 HĐCG 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

5. Chương trình “Quà tặng sức khỏe”

a. Thời gian áp dụng: Từ ngày **10/06/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

b. Chương trình áp dụng:

- KH được tặng 01 gói “**Quà Tặng Sức Khỏe**” là 01 voucher VINMEC Family Care Plus trị giá 100 triệu/voucher được sử dụng tối đa cho 6 thành viên sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐCG theo quy định.

Lưu ý:

- Trường hợp XNCN 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.

6. Chương trình “Gói quà tặng Aquafield”

a. Thời gian áp dụng: Từ ngày **10/06/2026** cho đến khi có chính sách mới thay thế.

b. Đối tượng áp dụng: Dành cho **tối đa 100 căn** đầu tiên ký thủ tục để nhận chuyển nhượng từ ngày 10/06/2026.

c. Chương trình áp dụng: KH được tặng 01 gói “**Quà Tặng Aquafield**” là 01 voucher dịch vụ spa tắm khoáng Aquafield trị giá 20 triệu sau khi hoàn thành các thủ tục ký HĐCG theo quy định.

Lưu ý:

- Trường hợp XNCN 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 Tổng giá trị giao dịch.
- Nội dung và quy định sử dụng của gói quà tặng sẽ được căn cứ theo thông tin do Vinpearl 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.

7. Chương trình “Hỗ trợ lãi suất” (*)

a. Chương trình áp dụng

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
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) và trả thêm theo quy định bảng tăng giá tại Mục III.6.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.

CHÍNH SÁCH	CHI TIẾT
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 (“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 TNTH theo quy định của Ngân hàng

(*) Áp dụng đối với KH là cá nhân (“KHCN”) đứng tên trong HĐCG. 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 HĐCG (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 (gồm thuế GTGT) (theo Phương án khách hàng đã chọn), thì NĐT thứ cấp chỉ HTLS/đảm bảo lãi suất (theo CS đảm bảo lãi suất tại mục II.4 dưới đây) theo tỷ lệ được Ngân hàng phê duyệt (không vượt quá 70% tổng giá trị giao dịch (gồm thuế GTGT) 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 **10/06/2026** đến hết ngày **20/07/2026** và ký HĐCG **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**.

Tỷ lệ tăng giá so với Giá Gốc như sau:

Chương trình	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

8. 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 **10/06/2026** 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.2 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.6** 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 HĐCG 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

IV. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN HĐCG

Lưu ý: Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán/hạn ký trùng vào ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết thì KH được gia hạn sang ngày làm việc đầu tiên ngay sau ngày nghỉ, ngày Lễ/Tết.

1. Tiến độ thanh toán chuẩn bằng vốn tự có

a. Tiến độ thanh toán chuẩn

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết HĐCG (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn
Lần 1 - Ký HĐCG: 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) <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 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) <i>(không gồm 5% giá bán ở nhà (không gồm VAT) vào TTĐC đảm bảo thực hiện HĐMB ở lần 2)</i> Và 100% KPBT
Lần 6: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở (dự kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCG và được CĐT xác nhận chuyển nhượng).	

b. Tiến độ thanh toán giãn

Tiến độ	TỶ LỆ THANH TOÁN
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết HĐCG (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn
Lần 1 - Ký HĐCG: T+30 ngày	15% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) 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+60 ngày	5% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 3: T+90 ngày	5% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT)
Lần 4: Theo thông báo bàn giao Nhà ở để sử dụng của NĐT thứ cấp hoặc T+130 ngày tùy theo ngày nào đến trước.	25% Tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) Và thuế VAT của 50% Tổng giá trị giao dịch còn lại.
Lần 5: T+180 ngày	5% Tổng giá trị giao dịch (trước VAT)
Lần 6: T+240 ngày	5% Tổng giá trị giao dịch (trước VAT)
Lần 7: T+300 ngày	5% Tổng giá trị giao dịch (trước VAT)
Lần 8: T+360 ngày	10% Tổng giá trị giao dịch (trước VAT)
Lần 9: T+390 ngày	25% Tổng giá trị giao dịch (trước VAT) + 100% KPBT
Lần 10: Theo thông báo bàn giao quyền sở hữu Nhà ở (dự kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCG và được CĐT xác nhận chuyển nhượng)	

Lưu ý:

- Trong trường hợp Khách hàng nhận bàn giao Nhà ở sớm hơn thời gian bàn giao dự kiến, Khách hàng 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 Nhà đầu tư thứ cấp.
- Tiến độ thanh toán giãn được áp dụng từ ngày 10/06/2026 cho đến hết ngày 10/09/2026.

2. Tiến độ thanh toán theo vay vốn ngân hàng

a. Trường hợp giải ngân theo TTĐC:

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết HĐCG (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1: T+15 ngày	20% tổng giá trị giao dịch (gồm VAT) 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 – ký HĐCG: 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: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở (dự kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCG và hoàn thành xác nhận chuyển nhượng và được CĐT xác nhận chuyển		

Tiền độ	TỶ LỆ THANH TOÁN	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
<i>nhượng</i>)		

b. Trường hợp giải ngân theo XNCN:

Tiền độ	Tỷ lệ thanh toán	
	Khách hàng	Ngân hàng giải ngân
Ký Thỏa thuận đặt cọc (“TTĐC”) đảm bảo ký kết HĐCG (“Mốc T”)	300.000.000 VNĐ/căn	
Lần 1 - Ký HĐCG: 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: Theo thông báo nhận bàn giao Nhà ở (dự kiến trong vòng 7 ngày kể từ ngày KH đóng đủ tiền theo HĐCG 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