

VĂN BẢN THẨM ĐỊNH

**Về việc thẩm định Phương án giá đất để tính tiền sử dụng đất khi
Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại
phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai**

Kính gửi: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom nhận được Văn bản số 373/KTHTĐT ngày 29/7/2026, Tờ trình số 368/TTr-KTHTĐT ngày 29/7/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị v/v đề nghị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Ngày 04/8/2026, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom đã tổ chức họp để thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở nội dung Văn bản số 373/KTHTĐT ngày 29/7/2026, Tờ trình số 368/TTr-KTHTĐT ngày 29/7/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai; dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 15/7/2026 của Công ty Thẩm định giá MHD và các hồ sơ có liên quan. Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án thẩm định phương án giá đất

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức Tín dụng số 31/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của

Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024; Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 3971/QĐ-UBND ngày 19/7/2021 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Nguyễn Thanh Hùng (thuộc diện xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 6538/QĐ-UBND ngày 21/7/2022 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ bà Nguyễn Thị Huệ (thuộc diện xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 572/QĐ-UBND ngày 25/1/2022 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Đào Văn Dương (thuộc diện xin mua lô nền đất ở) tại Khu dân cư, tái định cư 4,7ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Hoàng Anh Trường (thuộc diện giải quyết nơi ở) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 5638/QĐ-UBND ngày 3/6/2022 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt phương án xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi đối với hộ bà Bùi Thị Long và hộ bà Nguyễn Thị Huệ có đất thu hồi tại dự án xây dựng đường Nguyễn Huệ (đoạn từ đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Nguyễn Hoàng), tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 2771/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Trần Ngọc Hà và bà Nguyễn Thị Hiếu tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 2695/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ bà Bùi Thị Long tại Khu dân cư, tái định cư

5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 3176/QĐ-UBND ngày 6/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Trần Ngọc Danh và bà Huỳnh Thị Phải tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 7621/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của UBND huyện Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh Thảo (thuộc diện xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 1/8/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ ông Nguyễn Ngọc Sơn (thuộc diện xin mua lô nền đất ở) tại Khu dân cư, tái định cư 4,7ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 1680/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ bà Trần Thị Ất (thuộc diện xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 1681/QĐ-UBND ngày 26/11/2025 của UBND xã Trảng Bom về việc giao đất ở cho hộ bà Trần Thị Ất (thuộc diện xét giải quyết nơi ở diện không ưu đãi) tại Khu dân cư, tái định cư 5,3ha thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom;

2. Hồ sơ đề nghị thẩm định Phương án giá đất

- Tờ trình số 368/TTr-KTHTĐT ngày 29/7/2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc đề nghị Thẩm định giá đất để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Văn bản số 373/KTHTĐT ngày 29/7/2026 về việc đề nghị thẩm định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng Phương án giá đất, dự thảo Chứng thư định giá đất ngày 15/7/2026 của Công ty Thẩm định giá MHD.

- Hồ sơ định giá đất cụ thể.

3. Các thông tin về dự án để thẩm định phương án giá đất:

- Diện tích đất định giá: Khoảng 1.220,5 m².

- Địa chỉ: Tại thị trấn Trảng Bom (cũ) (nay phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai).

- Địa điểm: Khu đất định gồm 11 thửa đất: 02 thửa đất thuộc Khu tái định cư 4,7ha và 09 thửa đất thuộc Khu dân cư, tái định cư 5,3ha tại phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai.

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT).

- Vị trí đất:

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất
1	Nguyễn Ngọc Sơn	Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	92,3	Vị trí 1	Đường Lý Nam Đế	Tiếp giáp mặt tiền đường Lý Nam Đế rộng khoảng 18m
2	Trần Ngọc Hà và Nguyễn Thị Hiếu	Thửa đất số 783, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m
3	Bùi Thị Long	Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m
4	Trần Ngọc Danh	Thửa đất số 782, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m
5	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N3 rộng khoảng 14m
6	Nguyễn Thanh Hùng	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N4 rộng khoảng 14m
7	Nguyễn Thị Huệ	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m
8	Đào Văn Dương	Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	156,2	Vị trí 2	Đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đến Ngô Quyền	Tiếp giáp đường rộng khoảng 14m
9	Hoàng Anh Trường	Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D2 rộng khoảng 14m
10	Trần Thị Át	Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất
11	Trần Thị Ất	Thửa đất số 820, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m

- Thời điểm định giá: Ngày 26/11/2025; Ngày 01/08/2025; Ngày 06/06/2025; Ngày 26/05/2025; Ngày 21/05/2025; Ngày 26/01/2024; Ngày 29/03/2022; Ngày 21/03/2022; Ngày 25/01/2022; Ngày 19/07/2021 (Thời điểm định giá đối với từng thửa đất được xác định tương ứng với thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất cho từng trường hợp).

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất

1. Phương pháp định giá đất: Căn cứ khoản 6, Điều 158 của Luật đất đai 2024, thì điều kiện áp dụng các phương pháp cụ thể như sau:

Đối với các thửa đất này với mục đích là giao đất ở thuộc khu tái định cư, các lô đất nằm liền kề, có diện tích gần như tương đồng không có sự khác biệt lớn giữa các thửa đất, đồng thời đơn vị tư vấn qua quá trình thu thập và phân tích thông tin thu thập được 3 thông tin giao dịch thành các tài sản so sánh tương đồng nhất định về diện tích đất ở với các thửa đất định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn áp dụng **phương pháp so sánh** để xác định giá đất cho toàn bộ các thửa đất nêu trên.

2. Về giá đất cụ thể:

Trên cơ sở xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất ở (thuộc diện giải quyết nơi ở không ưu đãi), tại phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom tại Văn bản số 373/KTHTĐT ngày 29/7/2026, Tờ trình số 368/TTr-KTHTĐT ngày 29/7/2026 và kết quả thẩm định tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất ngày 15/7/2026 của Công ty Thẩm định giá MHD, cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá	Giá đất đề xuất làm tròn (đồng/m ²)
1	Nguyễn Ngọc Sơn	Thửa đất số 469, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	92,3	Vị trí 1	Đường Lý Nam Đế	Tiếp giáp mặt tiền đường Lý Nam Đế rộng khoảng 18m	6.500.000	01/08/2025	15.925.000
2	Trần Ngọc Hà và Nguyễn Thị Hiếu	Thửa đất số 783, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	26/05/2025	11.002.000
3	Bùi Thị Long	Thửa đất số 533, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	5.000.000	21/05/2025	11.226.000
4	Trần Ngọc Danh	Thửa đất số 782, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	140		Các đường còn lại	Tiếp giáp đường nội bộ N1 rộng khoảng 14m	5.000.000	06/06/2025	11.002.000
5	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thửa đất số 641, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N3 rộng khoảng 14m	4.200.000	29/03/2022	10.080.000
6	Nguyễn Thanh Hùng	Thửa đất số 626, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ N4 rộng khoảng 14m	4.200.000	19/07/2021	9.758.000

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Diện tích đất ở được giao (m ²)	Vị trí đất	Tên đường	Độ rộng đường tiếp giáp thửa đất	Giá đất theo Bảng giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm định giá	Giá đất đề xuất làm tròn (đồng/m ²)
7	Nguyễn Thị Huệ	Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1A đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D1 rộng khoảng 14m	4.200.000	21/07/2022	10.080.000
8	Đào Văn Dương	Thửa đất số 561, tờ bản đồ số 15, Khu tái định cư 4,7ha	156,2	Vị trí 2	Đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đến Ngô Quyền	Tiếp giáp đường rộng khoảng 14m	4.200.000	25/01/2022	9.882.000
9	Hoàng Anh Trường	Thửa đất số 569, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	100	Vị trí 2	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp đường nội bộ D2 rộng khoảng 14m	4.200.000	26/01/2024	10.715.000
10	Trần Thị Ất	Thửa đất số 772, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025	22.003.000
11	Trần Thị Ất	Thửa đất số 820, tờ bản đồ số 8, Khu dân cư, tái định cư 5,3ha	96	Vị trí 1	Đường 30/4 đoạn từ đường Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương	Tiếp giáp mặt tiền đường 30 tháng 4 rộng khoảng 40m	11.000.000	26/11/2025	22.003.000

3. Về vị trí thửa đất:

Vị trí thửa đất để tính tiền sử dụng đất được xác định theo Quyết định 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024; Quyết định 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

III. Kết quả biểu quyết và kiến nghị của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể

Qua ý kiến trao đổi, phân tích, đánh giá của các thành viên Hội đồng; ý kiến giải trình của đơn vị tư vấn và trên cơ sở hồ sơ được cung cấp, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom thống nhất như sau:

- Về phương pháp định giá đất: Thống nhất về nguyên tắc áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất đối với các thửa đất nêu trên, trên cơ sở hồ sơ và kết quả phân tích, điều chỉnh của đơn vị tư vấn.

- Về giá đất cụ thể: Thống nhất với mức giá đất đề xuất tại dự thảo chứng thư.

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tiếp tục phối hợp với đơn vị tư vấn rà soát, hoàn chỉnh hồ sơ theo ý kiến thẩm định của Hội đồng; chịu trách nhiệm tham mưu thực hiện các bước tiếp theo theo đúng quy định pháp luật.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể phường Trảng Bom thông báo để Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT.UBND phường;
- Chánh, Phó chánh VP. HĐND & UBND phường;
- Thành viên HĐ TĐGDCT phường;
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Lưu: VT.

Thủy

TM. HỘI ĐỒNG
CHỦ TỊCH



CHỦ TỊCH UBND PHƯỜNG
Lê Ngọc Tiên