



UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /TTr-SXD

Đồng Nai, ngày tháng 11 năm 2025

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

**Dự thảo Quyết định Quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc
tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh tỉnh Đồng Nai

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

Căn cứ Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở (sau đây gọi chung là Nghị định số 95/2024/NĐ-CP),

Văn bản số 15790/UBND-KTN ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh về việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Chính phủ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định Ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai với các nội dung chính như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Cơ sở pháp lý

Căn cứ khoản 3 Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP, quy định:

“3. Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này.

Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này.

Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh lại giá thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ điều

chính của tiền lương”.

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 quy định:

“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”.

2. Cơ sở thực tiễn

Ngày 25 tháng 12 năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (mức lương cơ sở là 1.150.000 theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP).

Ngày 30 tháng 6 năm 2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 73/2024/NĐ-CP quy định mức lương cơ sở là 2.340.000 đồng/tháng;

Ngày 24 tháng 7 năm 2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 95/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

Đối chiếu với các quy định nêu trên thì đến nay Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ngày 25/12/2013 không còn phù hợp. Do đó, từ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn nêu trên, việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định ban hành giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là đúng quy định và cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Mục đích ban hành văn bản

a) Quyết định Quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai cho phù hợp với mặt bằng giá hiện nay.

b) Đảm bảo quyền lợi của Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc cho thuê nhà ở thuộc tài sản công và các hoạt động nghiệp vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo văn bản

a) Ngày 23/12/2024, UBND tỉnh có Văn bản số 15790/UBND-KTN về việc xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết các Nghị định số 95/2024/NĐ-CP và Nghị định số 100/2024/NĐ-CP Chính phủ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; trong đó, giao Sở Xây dựng căn cứ vào quy định pháp luật có liên quan để xây dựng và hoàn thiện quy định nêu trên, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh đúng quy trình, theo quy định hiện hành.

b) Bám sát quy định pháp luật của cơ quan cấp trên, bảo đảm: tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật; tính cụ thể, chi tiết của các quy định pháp luật trong văn bản quy phạm pháp luật; tính

khả thi, hiệu lực, hiệu quả khi áp dụng các văn bản trong thực tiễn, nhằm tăng cường vai trò quản lý của Nhà nước trong hoạt động quản lý, phát triển nhà ở.

c) Nhằm đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành tại Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công để áp dụng thu tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Đối tượng áp dụng

a) Đối tượng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Xây dựng đã xây dựng dự thảo quyết định theo quy định, cụ thể:

Trên cơ sở văn bản chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng dự thảo Quyết định để lấy ý kiến các Sở, ngành và địa phương.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO VĂN BẢN

1. Bố cục: gồm 06 Điều

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh;

Điều 2: Đối tượng áp dụng;

Điều 3: Bảng giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Điều 4: Giá cho thuê nhà ở cụ thể cho một căn nhà;

Điều 5: Tổ chức thực hiện;

Điều 6: Điều khoản thi hành.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản

2.1 Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công để áp dụng thu tiền thuê nhà ở thuộc tài sản công chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Cơ sở quy định:

Căn cứ Điều 66 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định.

“Điều 66. Giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày ban hành Nghị định số 61/CP của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, sau đây gọi tắt là Nghị định số 61/CP) mà chưa được cải tạo, xây dựng lại thì giá thuê nhà ở được xác định theo giá cho thuê nhà ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Đối với nhà ở được bố trí sử dụng từ trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 mà đã được Nhà nước cải tạo, xây dựng lại hoặc nhà ở không có nguồn gốc là nhà ở nhưng được bố trí sử dụng từ ngày 05 tháng 7 năm 1994 đến trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 thì giá thuê nhà ở được áp dụng như giá thuê nhà ở xã hội thuộc tài sản công.

3. Trên cơ sở bảng giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này và giá thuê nhà ở đang được địa phương áp dụng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm quy định giá cho thuê cụ thể đối với nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn, bảo đảm phù hợp với cấp đô thị, vị trí, tầng cao và điều kiện hạ tầng kỹ thuật của nhà ở cho thuê và phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương tại thời điểm xác định giá thuê theo quy định của Nghị định này.

Căn cứ vào thời gian đã sử dụng, mức độ hư hỏng, xuống cấp của nhà ở cho thuê, mức độ mà người thuê nhà đã đầu tư sửa chữa các hư hỏng của nhà ở, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh giảm giá cho thuê nhà ở nhưng mức giảm tối đa không được vượt quá 30% số tiền phải trả theo giá chuẩn quy định tại Phụ lục VI ban hành kèm theo Nghị định này.

Trong trường hợp Nhà nước có điều chỉnh tiền lương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm điều chỉnh lại giá thuê nhà ở tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh của tiền lương.”

2.2 Đối tượng áp dụng

a) Đối tượng thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP.

b) Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức có liên quan đến việc quản lý, vận hành nhà ở thuộc tài sản công.

Cơ sở quy định:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 59 và Điều 62 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định:

“Điều 59. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà ở chung cư

1. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công là đơn vị được cơ quan đại diện chủ sở hữu nhà ở thuộc tài sản công giao thực hiện quản lý vận hành nhà ở theo quy định tại khoản 5 Điều 125 của Luật Nhà ở.

Trường hợp thuộc diện phải đấu thầu để lựa chọn đơn vị quản lý vận

hành nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trực tiếp hoặc ủy quyền cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu để thực hiện quản lý vận hành theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Đơn vị quản lý vận hành nhà ở thuộc tài sản công có quyền và trách nhiệm sau đây:

a) Tiếp nhận quỹ nhà ở do cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 14 của Luật Nhà ở và Điều 58 của Nghị định này giao để thực hiện quản lý vận hành theo quy định;

b) Thực hiện cho thuê và quản lý việc sử dụng nhà ở theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký kết với cơ quan quản lý nhà ở;

c) Quản lý phân diện tích nhà chưa bán trong khuôn viên nhà ở thuộc tài sản công;

d) Được trích một phần tỷ lệ từ tiền thuê nhà ở theo quy định tại Điều 60 của Nghị định này để có kinh phí phục vụ cho công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định;

đ) Tập hợp, lưu trữ hồ sơ có liên quan đến quá trình xây dựng, vận hành, bảo hành, bảo trì, cải tạo nhà ở; trường hợp không đủ hồ sơ thì bổ sung, khôi phục, đo vẽ lại và có trách nhiệm giao các hồ sơ phát sinh, bổ sung để cơ quan quản lý nhà ở lưu trữ theo quy định;

e) Thực hiện bảo trì, cải tạo nhà ở trong trường hợp được cơ quan có thẩm quyền giao;

g) Kiểm tra, theo dõi phát hiện kịp thời và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà ở; thực hiện thu hồi nhà ở theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

h) Phối hợp với cơ quan chức năng của địa phương trong việc bảo đảm an ninh, trật tự cho người thuê, thuê mua, người sử dụng nhà ở;

i) Tổng hợp, báo cáo định kỳ hoặc theo yêu cầu đột xuất về tình hình quản lý, sử dụng nhà ở theo quy định tại Điều 61 của Nghị định này;

k) Thực hiện hạch toán, báo cáo thu, chi tài chính công tác quản lý vận hành nhà ở theo quy định và thực hiện các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

Điều 62. Đối tượng được thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công

1. Đối tượng là người đang thực tế sử dụng nhà ở do được Nhà nước bố trí sử dụng trước ngày 19 tháng 01 năm 2007 (ngày ban hành Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về sắp xếp, xử lý lại nhà đất) bao gồm các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở và đã có hợp đồng thuê nhà ở ký với cơ quan có thẩm quyền;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở và chưa có hợp đồng

thuê nhà ở nhưng có quyết định hoặc văn bản phân phối, bố trí sử dụng nhà ở (sau đây gọi chung là văn bản bố trí sử dụng nhà ở) và có tên trong văn bản bố trí sử dụng này, bao gồm cả trường hợp nhà ở mà Nhà nước cho phép đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 (ngày ban hành Quyết định số 118/TTg của Thủ tướng Chính phủ về giá cho thuê nhà ở và đưa tiền nhà ở vào tiền lương, sau đây gọi tắt là Quyết định số 118/TTg) nhưng từ ngày 27 tháng 11 năm 1992 mới hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng để phân phối bố trí cho thuê theo Quyết định số 118/TTg và trường hợp người đang thuê nhà ở từ trước ngày 27 tháng 11 năm 1992 nhưng thuộc diện phải điều chuyển công tác và Nhà nước yêu cầu phải trả lại nhà ở đang thuê, sau đó được cơ quan nhà nước bố trí cho thuê nhà ở khác sau ngày 27 tháng 11 năm 1992;

c) Hộ gia đình, cá nhân đang thực tế sử dụng nhà ở không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này nhưng thuộc diện quy định tại khoản 3 Điều 63 của Nghị định này.

2. Đối tượng đang thực tế sử dụng nhà ở do nhận chuyển quyền thuê nhà ở thuộc diện quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này, bao gồm cả trường hợp nhận chuyển nhượng quyền thuê nhà ở sau ngày 19 tháng 01 năm 2007."

2.3. Bảng giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công mà chưa được cải tạo, xây dựng lại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

Giá cho thuê 1m² diện tích sử dụng nhà ở	=	Bảng giá chuẩn	x	K_{TLCB}
--	----------	-----------------------	----------	-------------------------

Loại nhà	Biệt thự (hạng)				Nhà ở thông thường (cấp)			
Cấp, hạng nhà	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Giá chuẩn (đồng/m ² /tháng)	11.300	13.500	15.800	24.800	6.800	6.300	6.100	4.100
K _{TLCB}	4,333	4,333	4,333	4,333	4,333	4,333	4,333	4,333
Giá (đồng/m ² sử dụng/tháng)	48.963	58.496	68.461	107.458	29.464	27.298	26.431	17.765
Làm tròn	49.000	58.500	68.500	107.500	29.500	27.300	26.400	17.800

Hệ số điều chỉnh lương cơ bản K_{TLCB} gồm có K_{TLCB(1)} và K_{TLCB(2)} được xác định như sau:

$$K_{TLCB} = K_{TLCB(1)} \times K_{TLCB(2)} = 2,129 \times 2,035 = 4,333$$

Ghi chú:

- $K_{\text{TLCB}(1)} = 2,129$ là Hệ số điều chỉnh lương cơ bản được tính tại Quyết định số 76/2013/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định giá thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn tỉnh và được áp dụng trước ngày Nghị định số 95/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành;

- $K_{\text{TLCB}(2)}$ là hệ số điều chỉnh lương cơ bản giữa mức lương cơ sở năm 2013 và mức lương cơ sở năm 2025 (theo Nghị định số 66/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2013 và Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang (sau đây gọi chung là Nghị định số 66/2013/NĐ-CP; Nghị định số 73/2024/NĐ-CP) được xác định như sau:

$$K_{\text{TLCB}(2)} = \frac{\text{Mức lương cơ sở năm 2025}}{\text{Mức lương cơ sở năm 2013}} = \frac{2.340.000}{1.150.000} = 2,035$$

Việc xác định cấp, hạng nhà ở thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Nghị định 95/2024/ND-CP.

2.4. Hệ số điều chỉnh giá chuẩn áp dụng để xác định mức giá cho thuê nhà ở

2.4.1. Mức giá cho thuê nhà ở cụ thể được xác định dựa trên giá chuẩn quy định tại điểm 2.3 cùng với 04 nhóm hệ số sau đây:

- Hệ số cấp đô thị (K_1)
- Hệ số vị trí xét theo các khu vực trong đô thị (K_2)
- Hệ số tầng cao (K_3)
- Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Trị số K_1 , K_2 , K_3 và K_4 được quy định thống nhất ở các biểu số 1, 2, 3 và 4 như sau:

Biểu số 1: Hệ số cấp đô thị

Loại đô thị Hệ số	Đặc biệt và loại I	II	III	IV	V
Trị số K_1	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	-0,20

Biểu số 2: Hệ số vị trí xét theo khu vực (K_2)

Khu vực trong đô thị Hệ số	Trung tâm	Cận trung tâm	Ven nội
Trị số K_2	0,00	-0,10	-0,20

Biểu số 3: Hệ số tầng cao (K_3)

Tầng nhà Hệ số	I	II	III	IV	V	VI trở lên
Trị số K_3	+ 0,15	+ 0,05	0,00	- 0,10	- 0,20	- 0,30

- Những địa phương sử dụng khái niệm tầng trệt thì tầng trệt là tầng 1 quy định trong Biểu số 3.

- Việc phân cấp nhà ở để thực hiện cho thuê, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công căn cứ vào Phụ lục số X, Phụ lục số XI ban hành kèm theo Nghị định 95/2024/NĐ-CP.

Biểu số 4: Hệ số điều kiện hạ tầng kỹ thuật (K_4)

Điều kiện hạ tầng kỹ thuật Hệ số	Tốt	Trung bình	Kém
Trị số K_4	0,00	- 0,10	- 0,20

Các điều kiện hạ tầng kỹ thuật chủ yếu (gắn liền với nhà ở) để đánh giá nhà ở bao gồm: Điều kiện giao thông, điều kiện vệ sinh của nhà ở, điều kiện hệ thống cấp thoát nước, cụ thể:

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại tốt khi đảm bảo cả ba điều kiện sau:

+ Điều kiện 1: nhà ở có đường cho ô tô đến tận ngôi nhà;

+ Điều kiện 2: có khu vệ sinh khép kín;

+ Điều kiện 3: có hệ thống cấp thoát nước hoạt động bình thường.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại trung bình khi chỉ đảm bảo điều kiện 1 hoặc có đủ điều kiện 2 và 3.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật đạt loại kém khi nhà ở chỉ có điều kiện 2 hoặc điều kiện 3 hoặc không đảm bảo cả 3 điều kiện trên.

2.4.2. Nguyên tắc áp dụng các hệ số

Biệt thự các hạng và nhà ở các cấp áp dụng tối đa không vượt quá 4 hệ số đã quy định trên đây, dấu (+) tăng thêm, dấu (-) giảm đi.

2.4.3. Đơn giá cho thuê 1 m^2 diện tích sử dụng nhà ở

Giá cho thuê nhà ở (biệt thự hoặc nhà ở các cấp) =	Giá chuẩn của cấp, hạng nhà ở tương ứng (quy định tại điểm 2.3)	x	1+ tổng các hệ số áp dụng theo điều kiện nhà ở cho thuê	đồng/ m^2 sử dụng/tháng
---	--	---	--	------------------------------

4. Tiền thuê nhà phải trả hàng tháng

Tiền thuê phải trả cho toàn bộ diện tích	Giá cho thuê 1 m^2 sử dụng tính theo quy	x	Diện tích sử dụng từng loại nhà tương ứng
---	---	---	--

sử dụng = tổng số | định tại điểm 2.4.3 | với giá cho thuê

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định Quy định giá thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Sở Xây dựng kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN&TTBDS (Bình)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương