

Số: 47/2008/QĐ-UBND

Buôn Ma Thuột, ngày 31 tháng 12 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH
Về ban hành giá các loại đất trên địa bàn tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND&UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP, ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 145/2007/TT-BTC, ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP, ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất; Nghị định số 123/2007/NĐ-CP, ngày 27/7/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết số 30 /2008/NQ-HĐND, ngày 19 tháng 12 năm 2008 của Hội đồng nhân dân tỉnh về việc quy định mức giá đất trên địa bàn các huyện và thành phố Buôn Ma Thuột, công bố ngày 01/01/2009;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 2380/TTr-TC, ngày 31/12/2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký. Trong thời gian Quyết định này chưa có hiệu lực thi hành, thì vẫn tiếp tục thực hiện Quyết định số 60/2007/QĐ-UBND, ngày 31/12/2007 của UBND tỉnh về ban hành giá các loại đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp chế, Cục QL giá - Bộ TC;
- Cục Kiểm tra VB - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Báo Đắk Lắk, Đài PT-TH tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TT Công báo, TT Tin học;
- Các BPNC VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TM

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư

**QUY ĐỊNH
VỀ GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 47/2008/QĐ-UBND, ngày 31/12/2008
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**CHƯƠNG I
PHẠM VI ÁP DỤNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Giá đất tại Quy định này được sử dụng làm căn cứ:

a) Tính thuế đối với việc sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

b) Tính tiền sử dụng đất và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất cho các trường hợp quy định tại Điều 34, Điều 35 của Luật Đất đai năm 2003.

c) Tính giá trị quyền sử dụng đất khi giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các tổ chức, cá nhân trong các trường hợp quy định tại Điều 33 của Luật Đất đai năm 2003.

d) Xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của doanh nghiệp Nhà nước khi doanh nghiệp cổ phần hóa, lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 3, Điều 59 của Luật Đất đai năm 2003.

đ) Tính giá trị quyền sử dụng đất để thu lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế quy định tại Điều 39, Điều 40 của Luật Đất đai năm 2003.

g) Tính tiền bồi thường và xử phạt vi phạm hành chính đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai gây thiệt hại cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì mức giá khởi điểm quyền sử dụng đất không được thấp hơn mức giá đất theo quy định này.

3. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người có quyền sử dụng đất thỏa thuận về giá đất khi thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II

GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT VÀ CÁCH XÁC ĐỊNH

Điều 2. Giá đất ở, đất phi nông nghiệp và đất khác

I/ Bảng giá đất ở và quy định cách tính giá đất ở (kèm theo 14 bảng giá đất ở trên địa bàn các huyện và thành phố Buôn Ma Thuột).

Bảng số 1: Giá đất ở trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột.

Bảng số 2: Giá đất ở trên địa bàn huyện Buôn Đôn.

Bảng số 3: Giá đất ở trên địa bàn huyện Cư M'gar.

Bảng số 4: Giá đất ở trên địa bàn huyện Ea H'Leo.

Bảng số 5: Giá đất ở trên địa bàn huyện Ea Kar.

Bảng số 6: Giá đất ở trên địa bàn huyện Ea Súp.

Bảng số 7: Giá đất ở trên địa bàn huyện Krông Bông.

Bảng số 8: Giá đất ở trên địa bàn huyện Krông Búk.

Bảng số 9: Giá đất ở trên địa bàn huyện Krông Ana.

Bảng số 10: Giá đất ở trên địa bàn huyện Krông Năng.

Bảng số 11: Giá đất ở trên địa bàn huyện Krông Păk.

Bảng số 12: Giá đất ở trên địa bàn huyện Lắk.

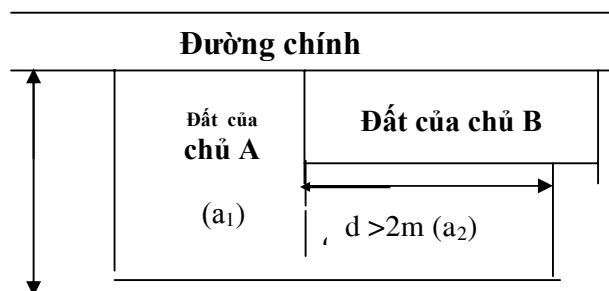
Bảng số 13: Giá đất ở trên địa bàn huyện Ma D'răk.

Bảng số 14: Giá đất ở trên địa bàn huyện Cư Kuin.

1. Giá đất mặt tiền mỗi đường phố, đường trục chính trong phạm vi tính từ lộ giới vào sâu đến 20m, mức giá đất cụ thể như Bảng giá đất ở ban hành kèm theo Quyết định này; từ mét thứ 21 đến mét thứ 50 tính bằng 70%, từ mét thứ 51 trở đi tính bằng 50% so với giá đất ở vị trí mặt tiền cùng thửa (kể cả đất ở vị trí hẻm).

2. Đối với những thửa đất tại vị trí ở các giao lộ với nhiều đường có mức giá đất khác nhau thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất.

3. Đối với những thửa đất mặt tiền đường có một phần đất nằm khuất sau lô đất mặt tiền của chủ sử dụng khác thì phần diện tích bị che khuất này được tính bằng 0,7 mức giá đất mặt tiền cùng lô đất đó (được áp dụng đối với phần có diện tích đất bị che khuất bởi mặt tiền và có chiều rộng bị che khuất lớn hơn 2m).



Giới hạn mặt tiền từ lộ giới vào sâu đến 20m, đất của chủ A có một phần đất bị che khuất bởi đất của chủ B.

Ghi chú:

d: Chiều rộng của phần đất bị che khuất phải lớn hơn 2m.

a₁: Phần diện tích đất không bị che khuất được tính theo giá đất mặt tiền đường chính.

a₂: Phần diện tích đất bị che khuất bởi phần đất mặt tiền của chủ khác.

4. Giá các lô đất nằm trong hẻm của đường phố thuộc đô thị:

4.1. Giá đất được xác định tùy thuộc vào chiều rộng hẻm, vị trí của hẻm và tính bằng hệ số so với giá đất mặt tiền đường có hẻm (trừ những hẻm đã có giá cụ thể). Hẻm được chia làm các loại sau:

a) Loại hẻm:

- Hẻm loại 1: Có chiều rộng từ 5m trở lên.
- Hẻm loại 2: Có chiều rộng từ 3m đến dưới 5m.
- Hẻm loại 3: Có chiều rộng từ 2m đến dưới 3m.
- Hẻm loại 4: Có chiều rộng dưới 2m.

b) Cấp hẻm:

- Hẻm cấp 1: Là hẻm chính.
- Hẻm cấp 2: Là hẻm của hẻm chính.
- Hẻm cấp 3: Là hẻm của hẻm cấp 2.

4.2. Bảng hệ số của hẻm so với mặt tiền đường có hẻm như sau:

a) Đối với các con đường có mức giá đến 5.000.000đồng/m², hệ số để xác định giá đất như sau:

Loại hẻm Cấp hẻm	Hẻm loại 1	Hẻm loại 2	Hẻm loại 3	Hẻm loại 4
Hẻm cấp 1	0,40	0,30	0,25	0,20
Hẻm cấp 2	0,25	0,20	0,15	0,10
Hẻm cấp 3	0,15	0,12	0,10	0,06

b) Đối với các con đường có mức giá từ trên 5.000.000đồng/m² đến 10.000.000 đồng/m², hệ số xác định giá đất các hẻm của các con đường này có giá trị đến 5.000.000đồng/m² được tính như điểm a trên, phần trên 5.000.000đồng/m² được tính thêm phần chênh lệch theo hệ số sau:

Cấp hẻm	Loại hẻm			
	Hẻm loại 1	Hẻm loại 2	Hẻm loại 3	Hẻm loại 4
Hẻm cấp 1	0,30	0,25	0,20	0,16
Hẻm cấp 2	0,16	0,14	0,12	0,10
Hẻm cấp 3	0,12	0,10	0,07	0,05

c) Đối với các con đường có mức giá trên 10.000.000 đồng/m² : Hệ số xác định giá đất các hẻm của các con đường này có giá trị đến 5.000.000đồng/m² được tính như điểm a trên, phần trên 5.000.000đồng/m² đến 10.000.000 đồng/m² được tính như điểm b trên, phần trên 10.000.000 đồng/m² được tính thêm phần chênh lệch theo hệ số sau:

Cấp hẻm	Loại hẻm			
	Hẻm loại 1	Hẻm loại 2	Hẻm loại 3	Hẻm loại 4
Hẻm cấp 1	0,20	0,17	0,14	0,10
Hẻm cấp 2	0,12	0,10	0,08	0,06
Hẻm cấp 3	0,10	0,08	0,06	0,04

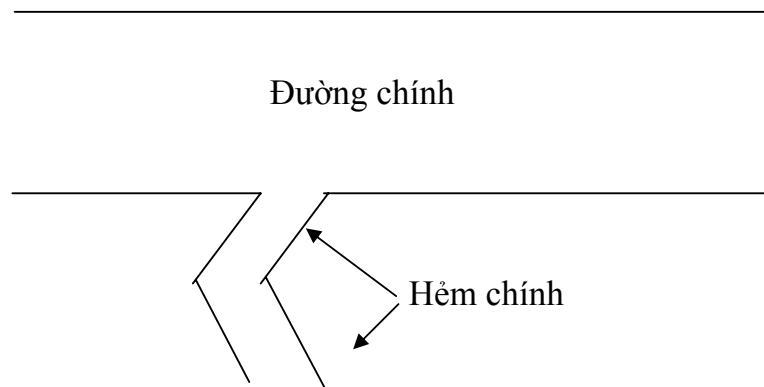
4.3. Trường hợp đường phố, đường giao thông là đường nhựa, bê tông có hẻm là đường đất thì mức giá của hẻm đường đất được tính bằng 0,8 lần mức giá tại điểm 4.2.

4.4. Đối với các hẻm được tính theo hệ số quy định tại điểm 4.2 có vị trí từ lộ giới vào sâu đến 50m, từ sau 50m đến 150m được nhân với hệ số 0,7; từ sau 150m đến 300m được nhân với hệ số 0,5; từ sau 300m trở đi được nhân với hệ số 0,4 so với mức giá đoạn hẻm sâu vào đến 50m (áp dụng đối với các thửa đất của cùng một chủ sử dụng đất nằm trước và sau ở ranh giới trên theo mức giá cao hơn).

Giá đất ở của các hẻm tính theo quy định tại điểm 4.4; Trường hợp thấp hơn giá đất ở của khu dân cư còn lại thuộc địa bàn thôn, buôn, tổ dân phố thì được tính bằng giá đất ở của khu dân cư còn lại nơi thửa đất tọa lạc.

4.5. Trường hợp một hẻm thông nhau với nhiều đường phố chính, giá các thửa đất tính theo vị trí hẻm của đường phố chính, nếu không xác định được thửa đất mang tên đường hẻm nào thì tính theo đường vào gần nhất và thuận lợi nhất.

4.6. Trong trường hợp hẻm chính (hẻm cấp 1, 2, 3) đối hướng nhưng không phân nhánh thì không được coi là hẻm phụ.



4.7. Đối với các thửa đất ở vị trí hẻm nhưng có độ dốc lớn hơn 25^0 so với mặt đường chính thì giá đất được tính bằng 0,5 lần so với giá đất ở các hẻm cùng loại bình thường khác.

5. Giá của các thửa đất ở góc đường (kể cả thửa đất không có đường giao nhau) được nhân với hệ số điều chỉnh (lần) như sau:

Đường giao Thửa đất ở trên đường	Từ 20 m trở lên	Dưới 20 m
	Từ 20m trở lên	Dưới 20m
Từ 20m trở lên	1,20	1,15
Dưới 20m	1,15	1,10

Trường hợp các con đường đã có Quyết định ban hành chỉ giới đường đỏ của cấp có thẩm quyền thì được tính theo chỉ giới. Nếu các con đường chưa có Quyết định ban hành chỉ giới đường đỏ của cấp có thẩm quyền thì được tính theo đường hiện trạng.

6. Đối với các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất, Nhà nước thu hồi đất và các trường hợp doanh nghiệp Nhà nước tiến hành cổ phần hoá lựa chọn hình thức giao đất mà giá đất do UBND tỉnh quy định công bố vào ngày 01/01/2009 dùng để áp giá cho những loại đất thực hiện các chính sách trên tại thời điểm giao đất, thời điểm có quyết định thu hồi đất, thời điểm tính giá đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục thuế tỉnh, UBND các huyện, thành phố căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường và các phương pháp xác định giá đất quy định tại Thông tư số 145/2007/TT- BTC, ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính để xây dựng lại mức giá, trình UBND tỉnh xin ý kiến Thường trực HĐND tỉnh Quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp và báo cáo HĐND tỉnh tại kỳ họp gần nhất. Mức giá đất cụ thể quy định trong trường hợp này không bị giới hạn bởi khung giá đất do Chính phủ quy định tại khoản 5, Điều 1, Nghị định số 123/2007/NĐ-CP; nhưng không được cao hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường.

Việc quy định mức giá đất này chỉ áp dụng cá biệt trong phạm vi từng dự án, phục vụ cho các mục đích sau: Để tính thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; tính tiền bồi thường thiệt hại về đất khi Nhà nước thu hồi đất; tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị tài sản khi tiến hành cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước lựa chọn hình thức giao đất.

7. Đối với một số trường hợp cụ thể (vị trí đất chưa được UBND tỉnh quy định giá, đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất hoặc thuê đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước (trừ trường hợp bán nhà cho người đang thuê theo Nghị định số 61/CP của Chính phủ .v.v...): Căn cứ vào mức giá đã được quy định, Sở Tài nguyên - Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Cục Thuế tỉnh, UBND các huyện, thành phố xây dựng lại mức giá, trình UBND tỉnh quyết định nhưng mức giá không thấp hơn mức giá đã được UBND tỉnh công bố ngày 01/01/2009 (trừ vị trí đất chưa được UBND tỉnh quy định giá).

II/ Giá đất phi nông nghiệp:

1. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại đô thị và nông thôn là đất để xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, kinh doanh của các tổ chức, hộ cá thể được tính bằng 70% so với giá đất ở tại vị trí liền kề được quy định tại các Bảng giá đất ở và được ban hành kèm theo Quyết định này và không điều chỉnh (hệ số K) cho phần diện tích đất sâu từ mét thứ 21 trở đi so với lộ giới.

2. Giá đất phi nông nghiệp khác: Giá đất được xác định bằng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

III. Giá đất nông nghiệp: (Đất lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm...).

Căn cứ hạng đất: Áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

1. Giá đất lâm nghiệp:

STT	Loại đất	Mức giá (đồng/m²)
01	Đất đỏ bazan	4.000
02	Đất đen, đất nâu, đất nâu thẫm, đỏ vàng	3.200
03	Đất xám	2.800
04	Đất xói mòn trơ sỏi đá	1.200
05	Đất khác	2.500

- Đối với đất lâm nghiệp nằm trong các phường thuộc thành phố Buôn Ma Thuột, tại thị trấn các huyện được tính bằng 1,5 lần mức giá trên tương ứng với từng loại đất.

- Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng.

- Đất khác gồm: Đất gley; đất mới biến đổi; đất có tầng sét chặt, cơ giới phân ly; đất nứt nẻ.

2. Giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm:

- Giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm có mức giá theo bảng sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	Hạng đất	Mức giá (đồng/m ²)
1	Hạng 1	12.000
2	Hạng 2	10.000
3	Hạng 3	8.000
4	Hạng 4	7.000
5	Hạng 5	6.000
6	Hạng 6	4.000

- Giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm tại các Phường thuộc thành phố Buôn Ma Thuột được tính bằng 2 lần so với mức giá đất nông nghiệp cùng hạng do UBND tỉnh quy định;

- Giá đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm tại thị trấn các huyện và các xã thuộc thành phố Buôn Ma Thuột được tính bằng 1,5 lần so với mức giá đất nông nghiệp cùng hạng do UBND tỉnh quy định;

- Đối với đất nông nghiệp, đất vườn ao nằm xen kẽ khu vực đất ở tại nông thôn, khu dân cư đô thị nhưng không được quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì giá đất được tính bằng 1,5 lần so với mức giá đất nông nghiệp hạng cao nhất vùng do UBND tỉnh quy định.

- Hạng đất nông nghiệp dùng để xác định giá đất áp dụng theo hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp ở địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp.

3. Giá đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản:

Đơn vị tính: Đồng/m²

Vị trí đất	Đất thuận lợi	Đất không thuận lợi
Các phường, thị trấn	6.000	5.000
Các xã	5.000	4.000

- Đất thuận lợi là đất có nước ngọt thường xuyên đối lưu, đất không thuận lợi là đất không có nước ngọt thường xuyên đối lưu.

- Đối với đất là ao, hồ nằm xen kẽ trong khu vực đất ở tại đô thị và nông thôn nhưng không được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đất ở thì giá đất

được tính bằng 1,5 lần so với mức giá đất trồng cây lâu năm hạng cao nhất cùng vùng do UBND tỉnh quy định.

IV/ Giá cho thuê đất tại các khu, cụm công nghiệp:

1. Giá cho thuê đất tại Khu công nghiệp Hoà Phú, thành phố Buôn Ma Thuột: 60 đồng/m²/năm.

2. Giá cho thuê đất tại Cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thành phố Buôn Ma Thuột: 70 đồng/m²/năm.

3. Giá cho thuê đất tại Cụm công nghiệp Ea Đa, huyện Ea Kar; Cụm công nghiệp Buôn Hồ, huyện Krông Búk: 45 đồng/m²/năm.

4. Giá cho thuê đất tại Cụm công nghiệp Trường Thành, huyện Ea H'Leo là: 35 đồng/m²/năm.

Điều 3. Giá đất dùng cho các mục đích theo quy định tại điểm e, khoản 5, Điều 6, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

Đối với đất do các cơ sở tôn giáo sử dụng; đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ, đất làm nghĩa trang, nghĩa địa và đất phi nông nghiệp khác theo quy định của Chính phủ. Căn cứ mức giá cụ thể đã quy định đối với giá các loại đất liền kề để định giá cho các loại đất trên, cụ thể:

- Trường hợp các loại đất trên chỉ liền kề đất ở thì căn cứ giá đất ở hoặc chỉ liền kề đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì căn cứ giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; nếu không có những loại đất liền kề nêu trên thì căn cứ vào giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp ở khu vực gần nhất để định giá.

- Trường hợp các loại đất trên liền kề với nhiều loại đất khác nhau thì căn cứ vào giá của loại đất có mức giá cao nhất.

- Mức giá cụ thể quy định cho từng vị trí đất của các loại đất nêu trên tối đa không cao hơn mức giá cụ thể do UBND tỉnh đã quy định cho vị trí tương tự của đất ở, hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp liền kề.

Điều 4. Nhóm đất chưa sử dụng:

Đối với các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng bao gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng; căn cứ vào giá các loại đất liền kề để xác định giá cho nhóm đất chưa sử dụng./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

Lữ Ngọc Cư