

Số: /BC-STP

An Giang, ngày tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang

Ngày 17/4/2026, Sở Tư pháp nhận được Công văn số 3456/SXD-VP ngày 16/4/2026 của Sở Xây dựng đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

I. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH TỪNG NỘI DUNG

1. Sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách của Nhà nước; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo Quyết định

Trước hợp nhất tỉnh, để làm cơ sở tính bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất; tính lệ phí trước bạ và tính giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công, Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành lần lượt các Quyết định như sau: **Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND** ngày 31/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; **Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND** ngày 15/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở; công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang và **Quyết định số 1398/QĐ-UBND** ngày 30/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc ban hành Quy định đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình và các vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2023.

Sau hợp nhất tỉnh, Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND được tiếp tục áp dụng trên đơn vị hành chính **tỉnh Kiên Giang (trước hợp nhất)** và Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND được tiếp tục áp dụng trên đơn vị hành chính **tỉnh An Giang (trước hợp nhất)** (theo Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 01/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh). Đối với Quyết định số 1398/QĐ-UBND hết hiệu lực thi hành 01 phần, cụ thể nội dung hết hiệu lực liên quan quy định làm căn cứ để tính bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất (nội dung này sẽ thực hiện theo Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND).

Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về **nhà, nhà ở, công trình xây dựng** quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất”.

Điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ quy định: “b) Giá tính lệ phí trước bạ đối với **nhà** là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”.

Điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC ngày 28/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 10/2022/NĐ-CP: Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ được xác định như sau: Giá trị nhà tính lệ phí trước bạ (đồng) = Diện tích nhà chịu lệ phí trước bạ (m²) x Giá 01 (một) mét vuông nhà (đồng/m²) x Tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà chịu lệ phí trước bạ. Trong đó: “Giá 01 (một) mét vuông nhà là giá thực tế xây dựng “mới” một (01) mét vuông sàn nhà của từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành **theo quy định của pháp luật về xây dựng** tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ.”.

Điểm a khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở:

“Điều 71. Giá bán nhà ở cũ thuộc tài sản công

2. Giá bán **nhà ở** cũ thuộc tài sản công áp dụng cho các trường hợp được bố trí sử dụng từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994, kể cả nhà ở thuộc diện xác lập sở hữu toàn dân theo quy định (không phân biệt trường hợp mua một hoặc mua nhiều nhà ở) được quy định như sau:

a) Tiền nhà được xác định căn cứ vào giá trị còn lại của nhà ở và hệ số điều chỉnh giá trị sử dụng; giá trị còn lại của nhà ở được xác định theo tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở nhân (x) với giá nhà ở xây dựng mới do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành có hiệu lực thi hành tại thời điểm ký hợp đồng mua bán và nhân (x) với diện tích sử dụng nhà ở.”.

Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định đề quy định “a) Chi tiết điều, khoản, điểm và các nội dung khác được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên;... c) Biện pháp thực hiện chức năng quản lý nhà nước ở địa phương; phân cấp và thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp.”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở; công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang (thay thế Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND, Quyết định số

23/2022/QĐ-UBND và chấm dứt hiệu lực thi hành của Quyết định số 1398/QĐ-UBND) là cần thiết và đúng thẩm quyền.

2. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính; nguồn tài chính; nguồn nhân lực, việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp; việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số

a) Nội dung dự thảo Quyết định không quy định thủ tục hành chính.

b) Trên cơ sở ý kiến Công văn số 2780/SXD-VP ngày 30/3/2026 của Sở Xây dựng về việc lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo Tờ trình, Quyết định, trong đó “*Sở Tài chính có ý kiến về nguồn tài chính; Sở Nội vụ có ý kiến về việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp và nguồn nhân lực; Sở Tư pháp có ý kiến về tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất với hệ thống pháp luật; Sở Khoa học và Công nghệ có ý kiến về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số*”:

- Về nguồn tài chính: Sở Tài chính có ý kiến tại Công văn số 2458/STC-QLNS ngày 04/4/2026.

- Về nguồn nhân lực và việc phân cấp, thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được phân cấp: Theo ý kiến của Sở Nội vụ tại Công văn số 4125/SNV-TCBC ngày 10/4/2026.

- Việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số: Theo ý kiến của Sở Khoa học và Công nghệ tại Công văn số 1893/SKHCN-PTCN&ĐMST ngày 04/4/2026 “*dự thảo không có nội dung liên quan việc ứng dụng... do đó Sở Khoa học và Công nghệ không có ý kiến góp ý*”.

3. Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và trình tự, thủ tục soạn thảo Quyết định

a) Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày và nội dung dự thảo Quyết định

- **Tên gọi:** Theo các căn cứ làm cơ sở ban hành Quyết định, cụ thể: Khoản 4 Điều 102 Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 71 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP; điểm b khoản 1 Điều 7 Nghị định số 10/2022/NĐ-CP và điểm b khoản 1 Điều 3 Thông tư số 13/2022/TT-BTC, đề cập đến việc xây dựng giá mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát cụm từ “*vật kiến trúc thông dụng*”. Trường hợp “*vật kiến trúc thông dụng*” được hiểu là “*công trình xây dựng*” theo điểm c khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 thì điều chỉnh tên gọi như sau “*Quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang*”. Trên cơ sở đó, rà soát và điều chỉnh cho các nội dung còn lại tại dự thảo.

- **Căn cứ ban hành:**

Điều chỉnh căn cứ số 3: “*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14;*”.

Căn cứ số 9: Bỏ cụm từ “của Chính phủ” sau cụm từ “Nghị định số 187/2025/NĐ-CP”.

Căn cứ số 11: Điều chỉnh dấu chấm khi kết thúc căn cứ thành dấu chấm phẩy.

Bổ cục căn cứ “Nghị định số 78/2025/NĐ-CP...” sau căn cứ “Nghị định số 175/2024/NĐ-CP..” nhằm đảm bảo theo trật tự sắp xếp.

- **Điều 1:** Đề xuất điều chỉnh như sau (nội dung này đã bao gồm trường hợp Sở Xây dựng xác định bỏ “vật kiến trúc thông dụng”):

“1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang được áp dụng trong các trường hợp sau đây:

1. Làm cơ sở để tính lệ phí trước bạ về nhà theo quy định pháp luật về phí và lệ phí.
2. Làm cơ sở để tính giá nhà ở trong công tác bán nhà ở thuộc tài sản công theo quy định pháp luật về nhà ở và quy định pháp luật khác có liên quan.
3. Làm cơ sở để tính bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất theo pháp luật về đất đai.

2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thu và nộp lệ phí trước bạ về nhà, công tác bán nhà ở cũ thuộc tài sản công và bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh An Giang.”.

- Điều 2:

Điểm c khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 (sửa đổi khoản 10 Điều 3 Luật Xây dựng): *“Công trình xây dựng là sản phẩm được xây dựng theo thiết kế, tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước”*. Công trình xây dựng được phân theo loại và cấp công trình (khoản 3 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020).

Điều 3 và Phụ lục I Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng quy định theo công năng sử dụng thì công trình dân dụng có thể để ở, kinh doanh... và “khách sạn” là “công trình dịch vụ” thuộc “công trình dân dụng” của công trình xây dựng.

Do đó, tại khoản 1 Điều 2, việc quy định điểm g thuộc “đơn giá xây dựng nhà, nhà ở” là chưa phù hợp.

Đồng thời, “nhà, nhà ở, công trình phụ...” là 01 loại của công trình xây dựng, thì cách quy định tại khoản 2 “Đơn giá xây dựng công trình xây dựng” là chưa phù hợp, vì nó đã có nhà, nhà ở tại khoản 1 và công trình phụ tại khoản 3.

Đề nghị Sở Xây dựng cần xác định tiêu chí quy định đơn giá tại Điều 2 này. Nếu dựa vào loại công trình xây dựng thì cần điều chỉnh tên khoản 2 cho phù hợp.

Đối với khoản 4, 5: Đề nghị xác định nội dung này có phải áp dụng cho bồi thường thiệt hại nhà, nhà ở và công trình xây dựng gắn liền đất khi Nhà nước thu hồi đất theo Điều 102 Luật Đất đai hay không. Trường hợp đúng, tại khoản 1, 2, 3 Điều 102 của Luật đã quy định cách bồi thường. Tại dự thảo Quyết định quy định đơn giá bồi thường (hay đơn giá xây dựng) để làm cơ sở tính bồi thường cho từng trường hợp cụ thể. Những nội dung đã được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật khác thì không quy định lại; những nội dung không giao quy định đề nghị lưu ý không đặt thêm quy định.

Đối với khoản 6: Về “... Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thống nhất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt”. Theo góp ý của Sở Nông nghiệp và Môi trường có nội dung “*pháp luật đất đai không quy định thành lập Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà chỉ có Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư*”, đồng thời Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có góp ý “*nội dung quy định chưa xác định cụ thể cơ quan quản lý chuyên ngành thực hiện thẩm định, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và chi phí thuê đơn vị tư vấn lập dự án*”.

Theo khoản 3 Điều 3 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 quy định “**3. Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ theo quy định, cơ quan có chức năng quản lý đất đai ở địa phương có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt..**”. Theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ xác định cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã có trách nhiệm chủ trì thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt.

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh giao cơ quan khác quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở, công trình xây dựng đối với nhà, nhà ở, công trình xây dựng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định thì theo Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh có thể phân cấp, ủy quyền cho cơ quan, đơn vị, cá nhân theo Điều 13, 14 của Luật. Đối với việc phân cấp, hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành, cơ quan soạn thảo bổ sung “**Bản đánh giá việc phân cấp**” (Mẫu số 06 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ).

Căn cứ quy định trên và ý kiến góp ý của các cơ quan, đề nghị Sở Xây dựng rà soát và điều chỉnh khoản 6 Điều 2 cho phù hợp.

- **Điều 3:** Tại khoản 2 quy định đơn giá bồi thường thiệt hại nhà, nhà ở, công trình xây dựng trong trường hợp đặc biệt tại 03 đặc khu và các xã đảo trong tỉnh. Đối với các xã đảo, đề nghị rà soát là đã liệt kê đủ hay chưa.

- **Khoản 2 Điều 4:** Tại Công văn số 2458/STC-QLNS ngày 04/4/2026 của Sở Tài chính có góp ý khoản 2 Điều 4. Tại Bảng tổng hợp ý kiến góp ý cơ quan, Sở Xây dựng giải trình “**Thống nhất tiếp thu ý kiến**”, tuy nhiên cơ quan soạn thảo chưa điều chỉnh.

- **Điều 5:** Đề nghị điều chỉnh như sau

“Quyết định này có hiệu lực từ ngày ... tháng ... năm 2026 và thay thế các Quyết định số 11/2025/QĐ-UBND quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 30/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về ban hành Quy định đơn giá xây dựng mới nhà ở, công trình và các vật kiến trúc trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2023; Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND ban hành Bảng giá xây dựng mới nhà ở, công trình và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.”

- **Khoản 13 Phụ lục VII:** Đề nghị rà soát lại nội dung “... thì đơn giá nhà được tính theo đơn giá nhà cùng loại như nhà độc lập của bảng Quy định này, cộng thêm chủ hộ sử dụng như đã nói trên (chú ý áp dụng cho phù hợp, có thể trừ ra và cộng vào)”, nội dung này chưa rõ cách tính và còn mang tính chất tùy nghi.

- **Khoản 18 Phụ lục VII** (đơn giá công trình phụ): Nội dung “**Đối với các loại nhà, nhà ở, công trình có đặc thù riêng không áp dụng được giá trong bảng quy định này hoặc chưa quy định trong bảng đơn giá này...**”, thì cụm từ “bảng quy định này” và “trong bảng đơn giá này” có hiểu giống nhau hay không và cụ thể là bảng tại Phụ lục nào. Ngoài ra, về nội dung “*thì tính theo hóa đơn... trình cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng cấp xã thẩm định trước khi thông qua Hội đồng thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thống nhất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt*”, đề nghị rà soát và điều chỉnh như góp ý tại khoản 6 Điều 2 dự thảo Quyết định.

b) Thủ tục soạn thảo Quyết định

Quá trình xây dựng Quyết định từ xin chủ trương đến giai đoạn gửi Sở Tư pháp thẩm định, cơ bản đảm bảo quy định, cụ thể:

- Quyết định được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho xây dựng tại Công văn số 4232/VP-NC ngày 18/3/2026 (thủ tục rút gọn).

- Trên cơ sở chấp thuận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Xây dựng lấy ý kiến dự thảo Quyết định các cơ quan: Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Sở Khoa học và Công nghệ, Sở Nông nghiệp và Môi trường, các sở, ban, ngành quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh, Hiệp hội Doanh nghiệp tỉnh và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu tại Công văn số

2780/SXD-VP ngày 30/3/2026, thời hạn lấy ý kiến đến hết ngày 03/4/2026 (đủ ít nhất 03 ngày theo quy định).

- Sau khi tổng hợp ý kiến góp ý của cơ quan, đơn vị, địa phương, Sở Xây dựng có văn bản gửi Sở Tư pháp đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định tại Công văn số 3456/SXD-VP ngày 16/4/2026.

Thành phần hồ sơ cơ bản đảm bảo theo quy định, tuy nhiên chi tiết hồ sơ cần bổ sung, điều chỉnh như sau:

+ **Dự thảo Tờ trình:** Rà soát các nội dung đã góp ý tại dự thảo Quyết định, điều chỉnh dự thảo Tờ trình cho thống nhất. Ngoài ra:

Mục VI: Nội dung dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản đề nghị nêu rõ: Nguồn lực, nguồn tài chính có phát sinh không, dự kiến kinh phí phát sinh (nếu có), nếu có phát sinh thì có đảm bảo hay không.

Hồ sơ gửi kèm: Nếu rõ “tài liệu khác” khi gửi hồ sơ.

+ **Bản tổng hợp ý kiến, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân:** Nội dung tổng hợp ý kiến của Ủy ban nhân dân phường Bình Đức không liên quan đến dự thảo Quyết định quy định đơn giá xây dựng mới nhà, nhà ở; công trình xây dựng và vật kiến trúc thông dụng trên địa bàn tỉnh An Giang.

+ **Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Quyết định:** Tại cột văn bản quy phạm pháp luật hiện hành trình bày các Quyết định đang đề xuất xử lý. Trình bày rõ các căn cứ pháp liên quan đến việc xác định và ban hành đơn giá.

II. KẾT LUẬN

Hồ sơ dự thảo quyết định đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành sau khi cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, tiếp thu, giải trình đầy đủ ý kiến được nêu tại Báo cáo thẩm định này.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

Nơi nhận:

- Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Giám đốc, các Phó Giám đốc Sở;
- Công thông tin điện tử Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDTHPL, dthang.

GIÁM ĐỐC

Trịnh Tuấn Ngọc