

Số: 46 /TB-TTĐVDGTS

Bình Định, ngày 26tháng 03năm 2024

THÔNG BÁO

(V/v đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện dự án
Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn)

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tổ chức đấu giá Quyền sử dụng đất thực hiện Dự án, như sau:

1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, cụ thể:
- Diện tích: 213.140,56 m², trong đó:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	59.012,55	27,69
1	Đất ở liên kế kết hợp TMDV	11.680,69	
2	Đất ở biệt thự	35.531,40	
3	Đất chung cư nhà ở xã hội	11.800,46	
II	Đất công trình công cộng	4.787,72	2,25
1	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	2.008,98	
2	Đất văn hóa (Nhà sinh hoạt cộng đồng)	1.573,29	
3	Đất y tế (trạm y tế)	1.205,45	
III	Đất thương mại dịch vụ	17.635,79	8,27
1	Đất xây dựng khách sạn	14.843,92	
2	Đất xây dựng khu dịch vụ phụ trợ	2.791,87	
IV	Đất cây xanh	65.505,69	30,73
1	Đất cây xanh công viên, vườn hoa	32.456,53	
2	Đất cây xanh cảnh quan/công viên chuyên đề	31.914,08	
3	Cây xanh cách ly	1.135,08	
V	Đất giao thông, sân bãi	62.573,09	29,36
1	Đất giao thông	54.767,49	
2	Đất bãi đậu xe	7.805,60	
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.625,72	1,70
	Tổng cộng	213.140,56	100,0

Vị trí, giới cận của khu đất: thuộc quy hoạch Khu đô thị du lịch Nhơn Hội (Phân khu 03), Khu kinh tế Nhơn Hội, xã Nhơn Lý, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất cây xanh theo quy hoạch;
- Phía Nam giáp đất cây xanh và Khu du lịch nghỉ dưỡng Allia Resort;
- Phía Đông giáp đường từ đồn Biên phòng đến thôn Lý Hoà, xã Nhơn Lý;
- Phía Tây giáp tuyến đường dẫn vào Khu du lịch Kỳ Co - Nhơn Lý.

2. Giá khởi điểm của tài sản, bước giá và tiền đặt trước tham gia đấu giá:

- **Giá khởi điểm của tài sản:** 639.608.827.000 đồng (*Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi chín tỷ sáu trăm lẻ tám triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng*).
- **Bước giá:** 12.793.000.000 đồng (*Mười hai tỷ bảy trăm chín mươi ba triệu đồng*)

Khi tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải trả tròn bước giá (ví dụ: giá trả = giá khởi điểm + n bước giá, với $n \geq 0$ và là số nguyên).

- **Tiền đặt trước tham gia đấu giá:** 127.922.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi bảy tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu đồng*).

3. Thời gian, địa điểm xem thực trạng tài sản, hồ sơ, tài liệu về tài sản đấu giá

Kể từ ngày niêm yết tài sản đấu giá cho đến ngày mở cuộc đấu giá tại nơi có tài sản đấu giá; xem hồ sơ tài liệu về tài sản đấu giá tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản và thực trạng tại khu đất nói trên. Trước khi đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xem tài sản đấu giá, thực trạng, hạ tầng kỹ thuật, v.v..., Người có tài sản đấu giá và Tổ chức đấu giá tài sản không chịu trách nhiệm đối với trường hợp tổ chức tham gia đấu giá tài sản không xem thực tế tài sản mà vẫn nộp hồ sơ và tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá.

4. Thời gian, địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ năng lực tham gia đấu giá của Tổ chức tham gia đấu giá và bỏ phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1)

Tổ chức nộp 02 (hai) bộ hồ sơ năng lực (bản chính) và phiếu trả giá gián tiếp bước 1 (Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu) trong giờ hành chính, kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến 16 giờ 00 phút, ngày 15/4/2024, tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Nếu Hồ sơ năng lực của Tổ chức tham gia đấu giá không đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá hoặc Tổ chức không nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá nhưng nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Mục 4 của Thông báo này thì không được tham gia đấu giá.

- Trường hợp Tổ chức đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1) theo quy định tại Mục 4 của Thông báo này. Sau khi Hồ sơ năng lực của Tổ chức tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và được quy định cụ thể tại Mục 6 của Thông báo này.

- Tiền mua hồ sơ đấu giá: 5.000.000 đồng/hồ sơ.

5. Đối tượng tham gia đấu giá và hồ sơ năng lực tham gia đấu giá

5.1 Đối tượng tham gia đấu giá:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 55, 56 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

- Phải nộp tiền đặt trước là 127.922.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi bảy tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu đồng*);

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác.

5.2 Điều kiện được tham gia đấu giá:

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 của Quy chế này, nộp 02 bộ hồ sơ năng lực (bản chính) nhà đầu tư tham gia đấu giá tài sản trên, như sau:

- Có Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được phê duyệt; thực hiện đầy đủ, kịp thời về nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá theo quy định.

- Đủ năng lực hành vi dân sự và quyền đại diện tham gia đấu giá. Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức đó hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được Thủ trưởng tổ chức, đơn vị ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị.

5.3. Điều kiện để thực hiện dự án

a. Chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và điều kiện khác

- Chức năng sử dụng đất: Đất xây dựng Khu đô thị.

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 213.140,56 m².

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo Quyết định số 3941/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý; Quyết định số 296/QĐ-BQL ngày 19/9/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tây Nam xã Nhơn Lý (thành phố Quy Nhơn), Khu kinh tế Nhơn Hội. Cụ thể:

+ Tổng số lô đất ở 635 lô (106 lô nhà ở liền kề; 229 lô nhà ở biệt thự; 300 căn hộ chung cư nhà ở xã hội).

+ Đất ở biệt thự, đất nhà ở liền kề có tầng cao xây dựng là 4 tầng; mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, hệ số sử dụng đất cụ thể chi tiết từng thửa đất; thống nhất chiều cao tầng theo từng lô, từng dãy đất ở được thể hiện cụ thể theo Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các bản đồ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng kèm theo hồ sơ quy hoạch; đảm bảo theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Đất chung cư nhà ở xã hội có tầng cao xây dựng 05 tầng, có tỷ lệ khoảng 20% trên tổng quỹ đất ở của khu đô thị.

+ Đất công trình hạ tầng xã hội: Mật độ xây dựng tối đa 40%. Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

- Đất thương mại dịch vụ: Gồm 02 khu, cụ thể như sau:

+ Khu thương mại dịch vụ 1: Là khu khách sạn có tầng cao 09 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

+ Khu thương mại dịch vụ 2: Là khu dịch vụ phụ trợ với tầng cao 03 tầng, mật độ xây dựng và khoảng lùi tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

* Điều kiện khác:

- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Cơ cấu sản phẩm nhà ở bao gồm nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề và đất phân lô bán nền thương phẩm; tỷ lệ đất phân lô bán nền thương phẩm tối đa 80% trên tổng diện tích đất ở biệt thự và đất ở liền kề của dự án. Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội có tỷ lệ 20% tổng quỹ đất nhà ở của dự án.

- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án, trong đó đề xuất sơ bộ phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư giữ lại để đầu tư kinh doanh, phần hạ tầng đô thị mà nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao hoặc đề xuất bàn giao cho địa phương:

+ Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng đồng bộ toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tối thiểu 20% nhà ở biệt thự và nhà ở liền kề, các công trình xây dựng khác trên đất (trừ chung cư nhà ở xã hội) theo Quy hoạch đã được phê duyệt. Đối với diện tích đất phân lô bán nền được thực hiện theo các quy định của Trung ương và của UBND tỉnh Bình Định.

+ Đối với quỹ đất Nhà ở xã hội: Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, bàn giao lại cho Nhà nước quản lý để kêu gọi đầu tư dự án Nhà ở xã hội khi có nhu cầu.

+ Phần hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống thoát nước, cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,...) và hạ tầng xã hội, Nhà đầu tư xây dựng hoàn chỉnh sau đó bàn giao cho Nhà nước để quản lý.

+ Nhà đầu tư được phép đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét điều chỉnh cục bộ quy hoạch của dự án theo hướng không làm tăng quy mô dân số, không tăng diện tích đất thương phẩm, mà chỉ tăng các tiện ích phục vụ người dân (hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh).

b) Tổng vốn đầu tư tối thiểu (m1) (không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất) là **747.262.663.000 đồng** (Bảy trăm bốn mươi bảy tỷ, hai trăm sáu mươi

hai triệu, sáu trăm sáu mươi ba ngàn đồng)

Tổng mức đầu tư của dự án: Tổng vốn đầu tư tối thiểu (m1) cộng với tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Điều kiện năng lực nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai; Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- Năng lực tài chính để đảm bảo sử dụng đất theo tiến độ của dự án

Có vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án (bao gồm: tổng vốn đầu tư dự án do nhà đầu tư đăng ký nhưng không thấp hơn tổng vốn đầu tư tối thiểu (m1) cộng với tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư dự án bằng số liệu tài chính trong báo cáo tài chính năm gần nhất của nhà đầu tư đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có). Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm đóng thầu (thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá) theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

- Đối với phần vốn vay phải có văn bản cam kết cho vay để thực hiện dự án của các tổ chức tín dụng, ngân hàng để thực hiện dự án.

b) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư; đã từng là chủ đầu tư ít nhất 01 dự án tương tự (Xây dựng khu đô thị) có tổng vốn đầu tư tối thiểu tối thiểu **448.357.597.800 đồng** (60% tổng vốn đầu tư tối thiểu m1). Trường hợp doanh nghiệp đã tham gia với vai trò nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu (liên danh) của ít nhất một dự án tương tự thì phần giá trị góp vốn tối thiểu bằng 70% yêu cầu vốn chủ sở hữu của dự án đang xét.

Tài liệu chứng minh: Tổng vốn đầu tư tối thiểu: văn bản phê duyệt của cấp có thẩm quyền (như quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư, ...) hoặc hợp đồng dự án hoặc các tài liệu chứng minh khác (trường hợp không có văn bản phê duyệt, hợp đồng dự án).

- Nhà đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

- Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kết luận về tình hình tài chính không

lành mạnh; không nằm trong thời gian bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

6. Thời gian, địa điểm hoàn tất thủ tục còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá và nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá

Tổ chức đã nộp hồ sơ năng lực tham gia đấu giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp (vòng 1), sau khi Hồ sơ năng lực của Tổ chức tham gia đấu giá đạt yêu cầu theo kết quả sơ tuyển do đại diện các cơ quan liên ngành thực hiện kiểm tra, đánh giá thì Tổ chức được tham gia đấu giá phải đồng thời hoàn tất thủ tục còn lại của hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ đó là nộp tiền đặt trước: 127.922.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi bảy tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu đồng*), trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, chậm nhất đến 16 giờ 00 phút ngày 22/4/2024, vào tài khoản mở tại các Ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản (không áp dụng nộp tiền đặt trước bằng chứng thư bảo lãnh ngân hàng), như sau:

- * TK số: 4300201003401 tại Ngân hàng N₀&PTNT - CN Bình Định.
- * TK số: 117.0000.21160 tại Ngân hàng Công Thương - CN Bình Định.
- * TK số: 580.10000.929389 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Bình Định.
- * TK số: 5581.0000.145401 tại Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN - CN Quy Nhơn.
- * TK số: 0400.3191.3502 tại Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Bình Định.
- * Hoặc các tài khoản khác của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

7. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá:

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 08 giờ 30 phút, ngày 25/4/2024.
- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: tại Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản, địa chỉ: số 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

8. Hình thức, phương thức đấu giá: được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên theo trình tự sau:

- **Bước 1:** Bỏ phiếu gián tiếp: Khi đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và nộp phiếu trả giá gián tiếp chung với hồ sơ tham gia đấu giá theo Điều 38 Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016..

- **Bước 2:** Bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

Trình tự đấu giá bỏ phiếu được áp dụng theo Điều 17 Quyết định số 43/2018/QĐ - ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và Điều 42, 43 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

9. Đại diện người có tài sản đấu giá: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định
- Địa chỉ: Khu Trung tâm Khu kinh tế Nhơn Hội - thôn Hội Tân, xã Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

10. Quy định liên quan đến tài sản trúng đấu giá:

10.1 Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền thuê đất phải nộp theo kết quả trúng đấu giá và các khoản nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách nhà nước chậm nhất trong thời hạn nộp tiền như sau:

- Nộp 50% số tiền sử dụng đất, thuê đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế;

- Nộp 50% số tiền sử dụng đất, thuê đất còn lại trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

Đồng thời, quá thời hạn 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá nêu trên mà tổ chức trúng đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước, Ban Quản lý Khu kinh tế xem xét, xử lý theo quy định.

10.2 Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

Các loại thuế, phí có liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có), Tổ chức trúng đấu giá có nghĩa vụ nộp theo quy định pháp luật hiện hành.

Mọi chi tiết xin liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản - 37 Phan Đình Phùng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. ĐT: 0256. 3814641; 3812837.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Bình Định (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Kế hoạch & Đầu tư BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Xây dựng BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tư pháp BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Sở Tài chính BĐ (để biết - niêm yết (2b));
- Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Bình Định (lưu HS, niêm yết (2b));
- UBND xã Nhơn Lý (để biết - niêm yết (2b));
- Niêm yết công khai tại trụ sở Trung tâm DVĐGTS - nơi tổ chức đấu giá;
- Lưu: HS, VT.

GIÁM ĐỐC



Đặng Thị Ngọc Uyên