UBND PHƯỜNG PHÚ LỢI **PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số:1681/TTr-KTHTĐT	*Phú Lợi, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH
Về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 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 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, 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 quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ quy định bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Nghị quyết số 57/2026/NQ-HĐND ngày 22 tháng 10 năm 2026 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ quy định bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 661/UBND-XDĐT ngày 14 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc rà soát tổng thể các khu đất dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ mới;

Căn cứ Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 769/UBND-KT ngày 10 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc triển khai thực hiện một số nội dung tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

Căn cứ Quyết định số 54/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 3391/UBND-KT ngày 25 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tiếp tục thực hiện trình tự, thủ tục hành chính về đất đai và triển khai Quyết định số 54/2026/QĐ-UBND ngày 28/5/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 69/2026/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 11432/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 28 tháng 8 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ về việc ý kiến về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch, danh mục thửa đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi;

Căn cứ Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng (cũ) về việc phê duyệt Phương án sắp xếp tài sản công là cơ sở nhà, đất đối với phường mới;

Căn cứ Kế hoạch số 22/KH-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi;

Căn cứ Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch, các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi;

Căn cứ Thông báo số 900-TB/ĐU ngày 15 tháng 10 năm 2026 của Đảng ủy phường Phú Lợi về việc Thông báo kết luận của Thường trực Đảng ủy đối với Tờ trình số 198/TTr-UBND ngày 06/10/2026 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc xin ý kiến đối với danh mục đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Thông báo số 921-TB/ĐU ngày 16 tháng 10 năm 2026 của Đảng ủy phường Phú Lợi về việc Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy đối với Tờ trình số 212/TTr-UBND ngày 15/10/2026 của Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi về việc xin ý kiến đối với danh mục đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 1438-CV/ĐU ngày 26 tháng 10 năm 2026 của Đảng ủy phường Phú Lợi về việc triển khai Công văn số 866-CV/TU, ngày 19/10/2026 của Thành ủy;

Căn cứ Biên bản số 333/BB-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Thường trực Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi;

Căn cứ Thông báo số 900/TB-VP ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân về việc kết luận của lãnh đạo Ủy ban nhân dân phường tại cuộc họp nghe phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường báo cáo tình hình đấu giá tài sản vào ngày 19 tháng 10 năm 2026;

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ, cụ thể như sau:

1. Về thẩm quyền

Căn cứ điểm g khoản 2 Điều 3 Quyết định số 54/2026/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định phân cấp thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ trong lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Cần Thơ:

"Điều 3. Thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố phân cấp ***cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã*** *thực hiện*

g) ***Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, phê duyệt giá khởi điểm*** *của khu đất, thửa đất đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng*

đất quy định tại Điều 229 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đối với đối tượng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 123 Luật Đất đai số 31/2024/QH15".

Căn cứ quy định trên, thẩm quyền phê duyệt giá khởi điểm thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi.

2. Thông tin thửa đất, giá đất, hệ số điều chỉnh giá đất

2.1. Thông tin thửa đất và giá đất

Đối với 14 thửa đất đề xuất đấu giá có vị trị mặt tiền tiếp giáp đường, Căn cứ Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ, có giá như sau:

- Đường Trần Quang Diệu: 9.500.000 đồng/m^2;

- Đường Lê Duẩn: 27.000.000 đồng/m^2;

- Góc đường Lê Duẩn và đường Võ Thị Sáu: 27.000.000 đồng/m^2 + 10% x 27.000.000 đồng/m^2 = 29.700.0000 đồng/m^2 (áp dụng khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025);

- Đường 30/4: 24.000.000 đồng/m^2 + 10% x 24.000.000 đồng/m^2 = 26.400.0000 đồng/m^2 (áp dụng khoản 4 Điều 8 Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025);

- Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh: 35.500.000 đồng/m^2.

- Góc đường Lê Hồng Phong và đường Văn Ngọc Chính: 11.000.000 đồng/m^2 + 10% x 11.000.000 đồng/m^2 = 12.100.0000 đồng/m^2 (áp dụng khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025);

- Góc đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Bội Châu: 40.000.000 đồng/m^2 + 10% x 40.000.000 đồng/m^2 = 44.000.0000 đồng/m^2 (áp dụng khoản 1 Điều 8 Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025);

- Đường Lê Hồng Phong: 16.000.000 đồng/m^2.

2.2. Hệ số điều chỉnh giá đất

Căn cứ Điều 3 Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, quy định:

Hệ số điều chỉnh giá đất bao gồm hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và hệ số điều chỉnh theo các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất, được xác định theo công thức:

$K = K1 \times K2 \times K3$.

Trong đó:

K là hệ số điều chỉnh giá đất;

K1 là hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường;

K2 là hệ số điều chỉnh theo quy hoạch;

K3 là hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

a) Hệ số K1 xác định theo từng loại đất, vị trí đất được ban hành và quy định tại Nghị quyết số 41/2025/NQ-HĐND quy định bảng giá đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ, được quy định tại các Phụ lục I, II, III, IV, V và VI ban hành kèm theo Quyết định số 97/2026/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đường Trần Quang Diệu: 1,19.

- Đường Lê Duẩn: 1,09.

- Góc đường Lê Duẩn và đường Võ Thị Sáu: 1,09.

- Đường 30/4: 1,13.

- Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh: 1,09.

- Góc đường Lê Hồng Phong và đường Văn Ngọc Chính: 1,13.

- Góc đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Bội Châu: 1,13.

- Đường Lê Hồng Phong: 1,13.

b) Hệ số K2 được xác định theo từng loại đất và theo hệ số sử dụng đất. Hệ số sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng.

*** Đối với 02 căn nhà đường 30/4**

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phố thương mại trung tâm thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500.

4. Cơ cấu sử dụng đất.

STT	Kí hiệu	Chức năng	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Tỷ lệ (%)
01	LK	Đất nhà ở liền kề	8.355	96	4,5	59,55
02	CX	Đất cây xanh, thảm cỏ	454			3,24
3		Đất giao thông	4.676			33,33
4	BX	Đất bãi đậu xe	545			3,88
TỔNG			**14.030**			**100**

Theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), hệ số sử dụng đất được tính bằng tỷ lệ giữa tổng diện tích sàn của công trình (không bao gồm diện tích sàn của tầng hầm, tầng nửa hầm, kỹ thuật, phòng lánh nạn và mái tum) trên tổng diện tích lô đất.

- Diện tích đất dãy liền kề: 8.355 m^2;

- Mật độ xây dựng tối đa: 96%;

- Diện tích xây dựng sàn là: 8.355 m^2 x 96% = 8.020,8 m^2.

- Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa: 8.020,8 x 4,5 = 36.093,6 m^2.

- Hệ số sử dụng đất là: 36.093,6 m^2/8.355 m^2 = 4,32 lần.

- Hệ số K2 là 1,05.

*** Đối với các thửa đất còn lại**

Hệ số K2 được xác định là 1 (Hệ số sử dụng đất ≤ 1,50 hoặc chưa có quy hoạch được phê duyệt để xác định hệ số sử dụng đất, hệ số điều chỉnh theo quy hoạch: K2 = 1,00).

c) Hệ số K3 được xác định điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất = 1,00.

(Kèm theo bảng tính chi tiết)

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị kình trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Phú Lợi phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất các thửa đất trên địa bàn phường Phú Lợi, thành phố Cần Thơ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trưởng phòng (để b/c);
- Lưu VT.

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ
P. PHÚ LỢI - T.P CẦN THƠ

Đỗ Xuân Nam

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá đất	Hệ số K1	Hệ số K2	Hệ số K3	Giá trị m2 (giá khởi điểm)	Tổng giá trị (giá khởi điểm)
1	Đường Trần Quang Diệu, khu vực Phú Lợi, Phường Phú Lợi	385	31	88,1	9.500.000	1,19	1,00	1,00	11.305.000	995.970.500
2	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	462	73	126,4	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	3.719.952.000
3	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	464	73	66,4	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	1.954.152.000

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá đất	Hệ số K1	Hệ số K2	Hệ số K3	Giá trị m2 (giá khởi điểm)	Tổng giá trị (giá khởi điểm)
4	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	467	73	104	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	3.060.720.000
5	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	466	73	50,4	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	1.483.272.000
6	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	465	73	58,4	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	1.718.712.000

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá đất	Hệ số K1	Hệ số K2	Hệ số K3	Giá trị m2 (giá khởi điểm)	Tổng giá trị (giá khởi điểm)
7	Đường Lê Duẩn, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	507	73	74,3	27.000.000	1,09	1,00	1,00	29.430.000	2.186.649.000
8	Góc đường Lê Duẩn và Võ Thị Sáu, khu vực Cổng Đỏ, Phường Phú Lợi	508	73	83,5	29.700.000	1,09	1,00	1,00	32.373.000	2.703.145.500
9	Đường 30/4, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	289	61	79	26.400.000	1,13	1,05	1,00	31.323.600	2.474.564.400

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá đất	Hệ số K1	Hệ số K2	Hệ số K3	Giá trị m2 (giá khởi điểm)	Tổng giá trị (giá khởi điểm)
10	Đường 30/4, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	292	61	79	26.400.000	1,13	1,05	1,00	31.323.600	2.474.564.400
11	Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, khu vực Chợ Trung Tâm, Phường Phú Lợi	455	162	25,3	35.500.000	1,09	1,00	1,00	38.695.000	978.983.500
12	Góc đường Lê Hồng Phong và đường Văn Ngọc Chính, khu vực Chùa Dơi, Phường Phú Lợi	123	91	20,7	12.100.000	1,13	1,00	1,00	13.673.000	283.031.100

STT	Vị trí thửa đất	Số thửa đất	Tờ bản đồ	Diện tích (m^2)	Giá đất	Hệ số K1	Hệ số K2	Hệ số K3	Giá trị m2 (giá khởi điểm)	Tổng giá trị (giá khởi điểm)
13	Góc đường Trần Hưng Đạo và đường Phan Bội Châu, khu vực Thuận Hóa, Phường Phú Lợi	83	61	36,9	44.000.000	1,13	1,00	1,00	49.720.000	1.834.668.000
14	Đường Lê Hồng Phong, khu vực Chùa Dơi, Phường Phú Lợi	77	85	28	16.000.000	1,13	1,00	1,00	18.080.000	506.240.000