

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án và gói thầu:

1.1. Thông tin dự án:

- Tên dự án: Xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế.

- Quyết định đầu tư: Quyết định số 2505/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế.

- Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế

- Mục đích: Phục vụ mục tiêu quản lý tài chính về đất đai trên địa bàn thành phố Huế. Bảng giá đất được dùng để tính toán các nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện với Nhà nước, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và phí, lệ phí khác liên quan. Giúp để xác định giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất hoặc thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, phản ánh giá trị của đất đai trong từng khu vực, góp phần định hướng đầu tư, sử dụng đất hiệu quả hơn trong thời gian tới.

1.2. Thông tin về gói thầu

- Tên gói thầu: Gói thầu số 3 - Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi qua mạng.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: 01 giai đoạn 02 túi hồ sơ.

- Loại hợp đồng: Trọn gói.

- Thời gian thực hiện hợp đồng: 60 ngày.

- Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế;

- Địa điểm thực hiện: Trên địa bàn thành phố Huế;

- Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách thành phố.

2. Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu:

Lựa chọn nhà thầu có đầy đủ năng lực, kinh nghiệm cung cấp dịch vụ tư vấn Xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế.

II. Phạm vi công việc:

1. Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu:

- Tên gói thầu: Gói thầu số 3 - Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026.

- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi qua mạng.

- Phương thức lựa chọn nhà thầu: 01 giai đoạn 02 túi hồ sơ.
- Loại hợp đồng: Trọn gói.
- Thời gian thực hiện gói thầu: 60 ngày.
- Phạm vi, quy mô thực hiện: 40 đơn vị hành chính cấp xã, phường trên địa bàn thành phố Huế.
- Nội dung công việc thực hiện Xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế, bao gồm:
 - + Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin phục vụ việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; Việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
 - + Xác định loại đất, khu vực, vị trí đất tại từng xã, phường đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí; xác định loại đất, tổng số thửa đất, số thửa đất của mỗi loại đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
 - + Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp xã, cấp tỉnh; phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành đối với việc xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí;
 - + Tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; thiết lập vùng giá trị; lựa chọn thửa đất chuẩn và xác định giá cho thửa đất chuẩn; lập bảng tỷ lệ so sánh đối với việc xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất trên cơ sở vùng giá trị, thửa đất chuẩn;
 - + Xây dựng dự thảo bảng giá đất và dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất.

2. Mô tả các nhiệm vụ cụ thể:

a) Điều tra, thu thập thông tin:

Việc thống kê tổng số lượng phiếu điều tra, khảo sát cần thu thập được tính toán sơ bộ trên tổng số tuyến đường, đoạn đường trên địa bàn thành phố Huế.

- Đối với đất nông nghiệp: Hiện nay có 5 loại đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố, mỗi loại đất được ước tính 12 phiếu. Như vậy, bình quân mỗi xã sẽ thu thập 60 phiếu, tổng số xã thu thập thông tin là 40 đơn vị hành chính cấp xã.

- Đối với đất ở: Số lượng phiếu điều tra cho mỗi đoạn đường ước tính trung bình 3 phiếu/đường, đoạn đường, tổng số đoạn đường thống kê trên địa bàn toàn thành phố là 3.414 đường, đoạn đường. Như vậy, số phiếu đối với đất ở dự kiến là: $3 \times 3.414 = 10.242$ phiếu.

Theo đó, số phiếu điều tra cần thu thập, điều tra, khảo sát như sau:

TT	Loại đất	Loại đất/ Khu vực/ Vị trí cần khảo sát	Số phiếu tối thiểu đối với mỗi loại đất/ Khu vực, vị trí	Tổng (Phiếu)
1	Đất nông nghiệp	5	12	2.400
2	Đất ở	3.414	3	10.242
	Tổng			12.642

b) Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin:

*** Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, thị trấn. Hồ sơ gồm có:**

- Phiếu thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn (Mẫu số 01 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Mẫu số 02, Mẫu số 03 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

- Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, thị trấn (Mẫu số 04 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ);

Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

*** Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh. Hồ sơ gồm có:**

- Bảng tổng hợp giá đất trên địa bàn cấp tỉnh từ Mẫu số 09 đến Mẫu số 11 Phụ lục 01 kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

c) Hoàn thiện Xây dựng dự thảo Bảng giá đất

- Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 14 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí.

3. Sản phẩm hoàn thành:

Sau khi Bảng giá đất áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn thành phố Huế được Ủy ban nhân dân thành phố quyết định ban hành. Sản phẩm gồm:

a) Tờ trình về việc ban hành bảng giá đất;

b) Dự thảo bảng giá đất;

c) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất;

d) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý đối với dự thảo bảng giá đất;

đ) Văn bản thẩm định bảng giá đất;

e) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định bảng giá đất.

4. Khối lượng tham khảo:

4.1. Bảng khối lượng nhân công trực tiếp:

TT	Loại lao động	Lao động kỹ thuật			Đơn vị tính		Định mức	
	Hạng mục	KS4	KS3	KTV4	Công đơn	Công nhóm	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
1	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin							1.173
1.1	Thu thập thông tin về các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội, quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất tại xã, phường, thị trấn		1			x	40	
1.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào		1	1		x		
1.3	Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin về các khoản thu nhập, chi phí để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập đối với trường hợp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất		1	1		x		1.173
1.4	Xác định loại đất	1	1			x	3	
1.5	Xác định khu vực	1	1			x	3	
1.6	Xác định vị trí đất	1	1			x	9	
1.7	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn gồm các nội dung: kiểm tra rà soát toàn bộ phiếu điều tra; xác định mức giá của các vị trí; hồng kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn		6			x	423	
<i>a</i>	<i>Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, thị trấn gồm các nội dung</i>		2			x	49	
<i>b</i>	<i>Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra</i>		1			x	40	
<i>c</i>	<i>Xác định mức giá của các vị trí đất</i>		1			x	67	
<i>d</i>	<i>Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, thị trấn</i>		1			x	67	
<i>e</i>	<i>Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, thị trấn</i>		1			x	200	
2	Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại cấp huyện							

TT	Loại lao động	Lao động kỹ thuật			Đơn vị tính		Định mức	
	Hạng mục	KS4	KS3	KTV4	Công đơn	Công nhóm	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
2.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp huyện	1	1			x	45	
2.2	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại cấp huyện	1	1			x	27	
3	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh	1	1			x	20	
4	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành	1	1			x	10	
5	Xây dựng dự thảo bảng giá đất							
5.1	Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác	1	1			x	5	
5.2	Giá đất trồng cây lâu năm	1	1			x	5	
5.3	Giá đất rừng sản xuất	1	1			x	5	
5.4	Giá đất nuôi trồng thủy sản;	1	1			x	5	
5.5	Giá đất ở tại nông thôn;	1	1			x	20	
5.6	Giá đất ở tại đô thị;	1	1			x	33	
5.7	Giá đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;	1	1			x	5	
5.8	Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn;	1	1			x	10	
5.9	Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn tại đô thị;	1	1			x	17	
5.10	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn;	1	1			x	10	
5.11	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị;	1	1			x	17	
5.12	Giá đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;	1	1			x	5	
5.13	Giá các loại đất trong khu công nghệ cao;							
5.14	Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai							
6	Xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	1	1				20	
7	Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất	1	1				10	
8	In, sao, lưu trữ, phát hành dự thảo Bảng giá đất			1	x		5	

4.2. Bảng danh mục dụng cụ lao động (Ngoại nghiệp và nội nghiệp):

TT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Toàn bộ dụng cụ lao động để thực hiện dự án	Toàn bộ	1

4.3. Bảng danh mục tiêu hao vật liệu (Ngoại nghiệp và nội nghiệp):

TT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Toàn bộ chi phí tiêu hao vật liệu để thực hiện dự án	Toàn bộ	1

4.4. Bảng danh mục máy móc thiết bị (Ngoại nghiệp và nội nghiệp):

TT	Danh mục dụng cụ	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Toàn bộ chi phí máy móc thiết bị thực hiện dự án	Toàn bộ	1

5. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV

Bắt đầu kể từ ngày hợp đồng được ký kết cho đến khi kết thúc nhiệm vụ.

6. Lưu ý đối với đơn vị tham dự thầu:

- Ngay sau khi hợp đồng giữa 2 bên có hiệu lực, Nhà thầu có trách nhiệm lên danh mục khối lượng công việc thực hiện và các yêu cầu đề xuất cần thiết với Chủ đầu tư và các bên liên quan để có sự phối hợp chặt chẽ trong công việc đảm bảo tiến độ, hiệu quả.

- Nhà thầu phải có báo cáo công việc và trao đổi ý kiến hàng tuần.

- Nhà thầu phải có tiến độ công việc cho phù hợp. Thời hạn hoàn thành công việc được ghi trong E-HSĐT như một tài liệu pháp lý và được chủ đầu tư chấp nhận ghi trong văn bản trúng thầu. Mọi thay đổi về tiến độ phải được sự chấp nhận của chủ đầu tư được duy trì hàng tuần.

- Thời gian thực hiện gói thầu: 60 ngày.

- Dự toán gói thầu đã bao gồm thuế VAT 8%.

- Nhà thầu phải đề xuất đơn giá dự thầu bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí quản lý chung, thuế VAT, nhân công, lương kỹ sư, dụng cụ lao động, tiêu hao vật liệu, máy móc thiết bị,...

III. Báo cáo và thời gian thực hiện: Như trên.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Đảm bảo điều kiện tối thiểu theo yêu cầu trong E-HSMT.

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Cung cấp điều kiện làm việc, cán bộ hỗ trợ của Chủ đầu tư và những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của tư vấn, kể cả các tài liệu nghiên cứu liên quan hiện có nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu thực hiện nhiệm vụ của mình.