

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

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

- Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Hải Phòng
- Tên gói thầu: Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.
- Tên dự án/dự toán mua sắm: Dự án xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi, một giai đoạn hai túi hồ sơ.
- Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách nhà nước được bố trí trong dự toán năm 2025 cho Sở Nông nghiệp và Môi trường để thực hiện nhiệm vụ xây dựng bảng giá đất tại Quyết định số 2999/QĐ-UBND ngày 25/7/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố.
- Thời gian thực hiện: 30 ngày
- Địa điểm thực hiện: Thành phố Hải Phòng.

2. Mục đích tuyển chọn nhà thầu tư vấn:

Tuyển chọn nhà thầu tư vấn có đủ điều kiện và năng lực theo qui định để thực hiện Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

II. Phạm vi công việc

1. Xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng để áp dụng trong các trường hợp sau:

Theo quy định tại Điều 159 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

- a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân; chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân;*
- b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm;*
- c) Tính thuế sử dụng đất;*
- d) Tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;*
- đ) Tính lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai;*

e) *Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;*

g) *Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý, sử dụng đất đai;*

h) *Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với hộ gia đình, cá nhân;*

i) *Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thừa đất, khu đất đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng;*

k) *Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân;*

l) *Tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê”.*

2. Vị trí trong Bảng giá đất, tổng số phiếu khảo sát:

Căn cứ Nghị quyết số 60-NQ-TW ngày 09/5/2025 về Hội nghị lần thứ 11 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng; theo đó, từ ngày 01/7/2025 thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương đã chính thức hợp nhất thành thành phố Hải Phòng.

Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin để phân loại vị trí, khu vực, loại đất, giá các loại đất cần xây dựng trong bảng giá đất lần đầu phục vụ cho việc tính dự toán được xác định trên cơ sở các quy định hiện hành về Bảng giá đất, trong đó:

- Số điểm điều tra: 114 xã, phường, đặc khu
- Tổng số tuyến đường dự kiến: 4.500
- Tổng số vị trí trong bảng giá đất: 15.399 vị trí, bao gồm đất đô thị: 8.244 vị trí, đất nông thôn: 7.155 vị trí.
- Dự kiến số phiếu điều tra 45.000 phiếu

3. Yêu cầu với nhà thầu:

+ Tư vấn xây dựng Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn thành phố Hải Phòng với các yêu cầu sau:

Xây dựng Bảng giá đất theo vị trí.

3.1. Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu thu thập thông tin

a) Các loại đất cần xác định:

- Đất nông nghiệp
- Đất ở tại nông thôn;
- Đất ở tại đô thị;
- Đất thương mại, dịch vụ
- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

b) Số điểm và số phiếu điều tra khảo sát:

- Điểm điều tra tập trung vào khu vực có biến động về giá đất và thực hiện trên toàn bộ tổng số xã, phường, đặc khu; điểm điều tra phải đại diện cho loại đất điều tra và được phân bố đều trên địa bàn.

- Căn cứ vào tình hình thực tế của thành phố, thực hiện điều tra, khảo sát giá đất tại 114/114 xã, phường, đặc khu; tại mỗi điểm điều tra, khảo sát, số lượng thửa đất cần điều tra khảo sát đối với đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và đất nông nghiệp được cân đối phân bổ theo khu vực, vị trí, phân loại, phân đoạn đường, phổ phù hợp với điều kiện thực tế và diễn biến thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất tại các điểm điều tra. Trường hợp tại điểm điều tra không thu thập được đủ số lượng phiếu điều tra được phân bổ hoặc không đủ số lượng phiếu điều tra cần thiết để áp dụng các phương pháp định giá đất xác định và đề xuất các mức giá đất thì sử dụng kết quả điều tra, khảo sát tại các địa bàn có điều kiện tương đồng để đảm bảo cơ sở đề xuất giá đất phù hợp nhất.

Trường hợp thửa đất xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất mà trong năm điều tra không có thửa đất nào được chuyển nhượng thành công hoặc đấu giá thành công thì số lượng thửa đất cần điều tra, khảo sát thông tin để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập phải đạt tối thiểu 03 thửa đất tại mỗi điểm điều tra.

3.2. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin

a) 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, đặc khu theo Mẫu số 01 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

b) Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm a và b khoản 2 Điều 4 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và điểm a khoản 2 điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP được hình thành trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước.

c) 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.

d) Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin trên thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 02 đến Mẫu số 03 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Ngoài các nội dung điều tra, khảo sát quy định trên, có thể bổ sung các thông tin khác vào phiếu điều tra để đáp ứng yêu cầu xây dựng bảng giá đất tại địa phương.

3.3. Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

a) Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực, trong đó: Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất; Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

b) Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí đất được xác định gắn với từng đường, đoạn đường, phố, đoạn phố (đối với đất ở tại đô thị, đất thương mại, dịch vụ tại đô thị, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị), đường, đoạn đường hoặc khu vực (đối với các loại đất phi nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 18 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) và căn cứ vào điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các lợi thế cho sản xuất, kinh doanh; khoảng cách đến trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong khu vực: Vị trí 1 là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện thuận lợi nhất; Các vị trí tiếp theo là vị trí mà tại đó các thửa đất có các yếu tố và điều kiện kém thuận lợi hơn so với vị trí liền kề trước đó.

3.4. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường, đặc khu:

a) Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra và xác định mức giá của các vị trí đất sau khi thu thập thông tin giá đất quy định tại Điều 19 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Mức giá của vị trí đất được xác định bằng bình quân số học mức giá của các thửa đất đã điều tra, khảo sát tại từng vị trí đất.

Đối với loại đất mà tại một hay một số vị trí đất không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì căn cứ vào giá đất trong bảng giá đất hiện hành, mức giá của các vị trí đất khác đã được xác định của loại đất đó, áp dụng phương pháp so sánh để xác định mức giá của các vị trí đất còn lại.

b) Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường, đặc khu thực hiện theo Mẫu số 04 của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá tổng quan về xã, phường, đặc khu;

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường, đặc khu; tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

- Đề xuất mức giá của các vị trí đất tại xã, phường, đặc khu.

c) Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường, đặc khu. Hồ sơ gồm có:

- Phiếu thu thập thông tin về xã, phường, đặc khu;

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất;

- Bảng thống kê giá đất tại xã, phường, đặc khu;

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

3.5. Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất và phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

a) Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh

b) Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành

- Đánh giá tình hình biến động và mức biến động (tăng hoặc giảm) giữa giá đất điều tra với giá đất cùng loại trong bảng giá đất hiện hành;

- Đánh giá các quy định trong bảng giá đất hiện hành.

3.6. Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

a) Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 12 đến Mẫu số 15 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 71/2025/NĐ-CP.

b) Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, tình hình quản lý và sử dụng đất đai ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố;

- Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn thành phố; kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

- Đánh giá sự phù hợp hoặc chưa phù hợp của giá đất trong dự thảo bảng giá đất so với kết quả điều tra giá đất điều tra;

- Việc quy định khu vực, vị trí đất; áp dụng các phương pháp định giá đất và mức giá các loại đất trong dự thảo bảng giá đất; các phương án giá các loại đất (nếu có);

- Đánh giá tác động của dự thảo bảng giá đất đến tình hình kinh tế - xã hội, môi trường đầu tư, việc thực hiện chính sách tài chính về đất đai và thu nhập, đời sống của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

3.7. Hoàn thiện Dự thảo xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất; dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

3.8. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất

4. Sản phẩm giao nộp:

Sản phẩm của Dự án bao gồm 05 Chứng thư định giá đất và 05 Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất (mẫu số 16 và mẫu số 17) (file giấy và file word, excel) và 01 bản của các mẫu còn lại (file giấy và/hoặc file word/ excel/ pdf) theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai như sau:

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 29	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/...
2	Mẫu số 30	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Áp dụng đối với đất nông nghiệp)
3	Mẫu số 31	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất (Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)
4	Mẫu số 32	Bảng thống kê giá đất tại xã/phường/...
6	Mẫu số 34	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh (Áp dụng đối với đất nông nghiệp)
7	Mẫu số 35	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh (Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại nông thôn)
8	Mẫu số 36	Bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh (Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp tại đô thị)
9	Mẫu số 37	Bảng giá đất nông nghiệp
10	Mẫu số 38	Bảng giá đất phi nông nghiệp tại nông thôn
11	Mẫu số 39	Bảng giá đất phi nông nghiệp tại đô thị
12	Mẫu số 41	Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất
13	Mẫu số 42	Chứng thư định giá đất
14		Hồ sơ tài liệu khác có liên quan

5. Các quy định hiện hành của Pháp luật, cụ thể:

- Luật Đấu thầu ngày 23/06/2023;

- Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu;

- Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật quản lý; sử dụng tài sản công;

- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính Phủ về Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

- Các Nghị định của Chính phủ: số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định về giá đất; số 226/2005/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác trong quá trình thực hiện.

5. Trách nhiệm của nhà thầu.

- Đảm bảo chất lượng và hoàn thành công việc xây dựng Bảng giá đất theo đúng yêu cầu khi chủ đầu tư đã cung cấp đầy đủ hồ sơ và tài liệu phục vụ cho công tác xây dựng Bảng giá đất.

- Công việc xây dựng Bảng giá đất được tiến hành trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký hợp đồng và nhà thầu nhận đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến công việc xây dựng Bảng giá đất.

- Nhà thầu có trách nhiệm cung cấp 05 bản chính (hoặc nhiều hơn) và Dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng Bảng giá đất để phục vụ mục đích của chủ đầu tư.

- Nhà thầu thực hiện đúng trình tự, thủ tục xây dựng Bảng giá đất theo quy định hiện hành.

- Nhà thầu phối hợp cùng chủ đầu tư trong quá trình báo cáo Hội đồng thẩm định Bảng giá đất thành phố.

6. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: ngay sau khi ký hợp đồng tư vấn

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

Trong suốt quá trình thực hiện công việc của gói thầu này đơn vị tư vấn phải báo cáo hàng tuần, báo cáo đột xuất khi có yêu cầu của Chủ đầu tư và báo cáo tổng hợp khi bàn giao sản phẩm hoàn thành, nội dung báo cáo cụ thể như sau:

- Báo cáo kết quả thực hiện
- Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành,
- Các yêu cầu, vướng mắc phát sinh (nếu có).

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu cần căn cứ vào thang điểm, tiêu chí đánh giá tại Chương III. Tiêu chuẩn đánh giá E-HSĐT của E-HSMT để xác định và bố trí nhân sự chủ chốt nhằm đáp ứng các tiêu chuẩn của E-HSMT.

Ghi chú: Nhà thầu cần chuẩn bị sẵn sàng tài liệu, hồ sơ bản gốc của từng nhân sự, trường hợp Bên mời thầu yêu cầu làm rõ, Nhà thầu cần có đầy đủ hồ sơ gốc phục vụ kiểm tra, đối chiếu. Các tài liệu cần cung cấp của Nhân sự chủ chốt quy định tại Chương II. Bảng dữ liệu đấu thầu của E-HSMT.

V. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Cung cấp trung thực và đầy đủ cho nhà thầu toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến việc xây dựng Bảng giá đất. Chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, tài liệu đã cung cấp.

- Tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu tiến hành khảo sát và thu thập thông tin đối với tài sản yêu cầu định giá.

- Cử cán bộ hỗ trợ khi nhà thầu tư vấn tiếp cận với dự án, thực địa và triển khai công việc.