

## PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

### CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

#### I. Giới thiệu và phạm vi

Tên Dự án: **Xây dựng Bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

Mô tả mục đích tuyển chọn nhà thầu:

Nhà thầu tư vấn được lựa chọn thực hiện nhiệm vụ Xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai (gồm 89 xã và 10 phường). Theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ và tình hình sử dụng đất thực tế tại địa phương, bảng giá đất được xây dựng cho các loại đất sau:

- Đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác;
- Đất trồng cây lâu năm;
- Đất rừng sản xuất;
- Đất nuôi trồng thủy sản;
- Đất ở tại nông thôn;
- Đất ở tại đô thị;
- Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp;
- Đất thương mại, dịch vụ;
- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
- Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;
- Các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai theo yêu cầu quản lý của địa phương;
- Xác định giá đất đối với một số loại đất khác trong bảng giá đất.

#### II. Trình tự thực hiện

Tên cơ quan thực hiện dự án/dự toán mua sắm: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lào Cai.

Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước tỉnh năm 2025.

Thời gian thực hiện: 60 ngày.

##### 1. Công tác chuẩn bị

**\* Xác định loại đất trong xây dựng bảng giá đất**

Xác định các loại đất trong xây dựng bảng giá đất theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

**\* Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất**

- Các loại đất cần xác định khu vực trong bảng giá đất bao gồm: đất nông nghiệp, đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn.

- Khu vực trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng đơn vị hành chính cấp xã và căn cứ vào năng suất, cây trồng, vật nuôi, khoảng cách đến nơi sản xuất, tiêu thụ sản phẩm, điều kiện giao thông phục vụ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm (đối với đất nông nghiệp); 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 (đối với đất ở tại nông thôn; đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn; đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sử dụng vào mục đích công cộng và đất phi nông nghiệp khác tại nông thôn) và thực hiện theo quy định sau:

+ Khu vực 1 là khu vực có khả năng sinh lợi cao nhất và điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi nhất;

+ Các khu vực tiếp theo là khu vực có khả năng sinh lợi thấp hơn và kết cấu hạ tầng kém thuận lợi hơn so với khu vực liền kề trước đó.

**\* Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất**

- Căn cứ xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất

+ Đối với nhóm đất nông nghiệp: Vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất được xác định theo từng khu vực và thực hiện như sau:

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.

+ 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 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 và thực hiện như sau:

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.

- Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tiêu chí cụ thể để xác định vị trí đối với từng loại đất, số lượng vị trí đất trong bảng giá đất đồng thời với việc quyết định bảng giá đất. Đối với thửa đất, khu đất có yếu tố thuận lợi hoặc kém thuận lợi trong việc sử dụng đất, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để quy định tăng hoặc giảm mức giá đối với một số trường hợp sau:

+ Đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh, thương mại và dịch vụ; đất nông nghiệp trong khu dân cư, trong địa giới hành chính phường; đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở.

+ Thửa đất ở có các yếu tố thuận lợi hơn hoặc kém thuận lợi hơn về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất so với các thửa đất ở có cùng vị trí đất trong bảng giá đất.

*\* Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra.*

**2. Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp xã**

*\* Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin*

- 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 theo mẫu số 29 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Thu thập thông tin đầu vào theo quy định tại điểm 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. Trường hợp thông tin có cùng thời điểm phát sinh thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

- 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.

Việc điều tra, khảo sát, thu thập thông tin quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thực hiện theo mẫu số 30, mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

***\* Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp xã***

- 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 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 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.

Đối với loại đất mà không có thông tin về giá đất quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP thì giá đất được xác định bằng phương pháp thu nhập dựa trên thông tin quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

- Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường thực hiện theo Mẫu số 32 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường. Báo cáo gồm các nội dung chủ yếu sau:

- + Đánh giá tổng quan về xã, phường.
- + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường; 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.
- Hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra khảo sát, thu thập thông tin giá đất tại xã, phường. Hồ sơ gồm có:

- + Phiếu thu thập thông tin về xã, phường.
- + Phiếu thu thập thông tin về thửa đất.
- + Bảng thống kê giá đất tại xã, phường.
- + Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

### **3. Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh**

- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 34 đến Mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.
- 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.

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

- Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ Mẫu số 37 đến Mẫu số 39 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.
- 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 cấp tỉnh.
  - + Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất trên địa bàn cấp tỉnh; 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.

**5. Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất**

**6. In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất**

### **III. Chi tiết các bước công việc như sau**

<b>STT</b>	<b>Danh mục công việc</b>
<b>1</b>	<b>Công tác chuẩn bị</b>
1.1	Xác định loại đất trong xây dựng bảng giá đất
1.2	Xác định khu vực trong xây dựng bảng giá đất
1.3	Xác định vị trí đất trong xây dựng bảng giá đất
1.4	Chuẩn bị biểu mẫu, phiếu điều tra
<b>2</b>	<b>Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin; Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp xã</b>
2.1	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

STT	Danh mục công việc
2.2	Điều tra, khảo sát thu thập thông tin đầu vào về giá đất thị trường theo mẫu phiếu điều tra; 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
2.3	Kiểm tra, rà soát toàn bộ phiếu điều tra
2.4	Thống kê giá đất đầu vào tại các xã, phường
2.5	Xác định mức giá của các vị trí đất trong xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất
2.6	Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường
<b>3</b>	<b>Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh</b>
3.1	Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp tỉnh
3.2	Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành
<b>4</b>	<b>Xây dựng dự thảo bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất</b>
<b>4.1</b>	<b><i>Xây dựng Bảng giá đất</i></b>
4.1.1	Bảng giá trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác
4.1.2	Bảng giá trồng cây lâu năm
4.1.3	Bảng giá nuôi trồng thủy sản
4.1.4	Bảng giá rừng sản xuất
4.1.5	Bảng giá ở tại nông thôn
4.1.6	Bảng giá ở tại đô thị
4.1.7	Bảng giá khu công nghiệp, cụm công nghiệp

<b>STT</b>	<b>Danh mục công việc</b>
4.1.8	Bảng giá thương mại, dịch vụ tại nông thôn
4.1.9	Bảng giá thương mại, dịch vụ tại đô thị
4.1.10	Bảng giá cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn
4.1.11	Bảng giá cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị
4.1.12	Bảng giá sử dụng cho hoạt động khoáng sản
4.1.13	Bảng giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai
<b>4.2</b>	<b><i>Xây dựng dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất</i></b>
<b>5</b>	<b>Hoàn thiện dự thảo Bảng giá đất, dự thảo Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí đất</b>
<b>6</b>	<b>In, sao, lưu trữ, phát hành bảng giá đất</b>

#### **IV. Báo cáo và thời gian thực hiện:**

*Các báo cáo phải nộp và tiến độ nộp báo cáo: Theo yêu cầu của Chủ đầu tư trong thời gian thực hiện gói thầu.*

#### **V. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:**

*Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí: Được nêu chi tiết tại Mục 2. Tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật.*

#### **VI. Trách nhiệm của chủ đầu tư:**

- Là cơ quan đầu mối và chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án. Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt kết quả của dự án.

- Hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ cho các đơn vị khi triển khai, thực hiện dự án.

- Phối hợp với các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường và các đơn vị liên quan khi điều tra thực địa.

- Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu để thực hiện dự án.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cung cấp các hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, tổ chức đối với các loại đất (đất ở; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất nông nghiệp) trên địa bàn tỉnh.

- Trên cơ sở dự toán kinh phí được phê duyệt, tổ chức thuê đơn vị tư vấn giám sát kiểm tra, nghiệm thu xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định hiện hành.

## **VII. Sản phẩm của dự án**

Sản phẩm của dự án Xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai, bao gồm:

- Bảng giá đất được xây dựng theo khu vực, vị trí đất thực hiện theo mẫu biểu từ mẫu số 37 đến mẫu số 39 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

- Phiếu thu thập thông tin theo mẫu phiếu từ mẫu số 29 đến mẫu số 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Bảng thống kê giá đất, bảng tổng hợp giá đất theo mẫu số 32, mẫu số 34 đến mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ.

- Báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường; báo cáo phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành.

### **Sản phẩm trung gian:**

Khối lượng phiếu điều tra:

TT	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Căn cứ xác định
1	Số đơn vị hành chính cấp xã	Xã, phường	99	Nghị quyết số 1673/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025
2	Số phiếu điều tra thông tin thửa đất	Phiếu	39.072	
+	Đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm	Phiếu	4.455	9 phiếu/1 loại đất/1 ĐVHC cấp xã x 99 ĐVHC cấp xã
+	Đất ở tại nông thôn	Phiếu	9.576	3.192 đoạn theo bảng giá hiện hành x 3 phiếu/1 vị trí
+	Đất ở tại đô thị	Phiếu	11.013	3.671 đoạn theo bảng giá hiện hành x 3 phiếu/1 vị trí
+	Các đoạn bổ sung do phát sinh, tách đoạn	Phiếu	11.880	Dự kiến 40 đoạn/01 ĐVHC cấp xã x 3 phiếu
+	Đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản	Phiếu	243	81 xã, phường x 3 phiếu/1 loại đất
+	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn	Phiếu	801	9 phiếu/1 xã x 89 xã
+	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị	Phiếu	90	9 phiếu/1 phường x 10 phường
+	Đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn	Phiếu	801	9 phiếu/1 xã x 89 xã
+	Đất thương mại, dịch vụ tại đô thị	Phiếu	90	9 phiếu/1 phường x 10 phường
+	Đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp	Phiếu	123	41 khu, cụm theo bảng giá hiện hành, theo quy hoạch x 3 phiếu/01 khu, cụm

***Bộ dữ liệu cho 01 đơn vị cấp tỉnh và 99 xã với 39.072 phiếu (căn cứ theo quy định tại Điều 4, Chương I, phần II của Định mức Kinh tế - kỹ thuật xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất theo khu vực, vị trí của Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 27/6/2025 của UBND tỉnh Lào Cai).***