

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Thông tin dự toán, gói thầu

- Tên chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Cần Thơ - Số 04 Nguyễn Trãi, Phường Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ.
- Tên gói thầu: Gói thầu số 04: Tư vấn Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Tên dự án/dự toán mua sắm: Dự án xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Nguồn vốn: Ngân sách thành phố (theo Quyết định số 1398/QĐ-SNNMT ngày 03 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ).
- Thời gian thực hiện gói thầu: 60 ngày.
- Loại hợp đồng: Trọn gói.
- Địa điểm thực hiện: thành phố Cần Thơ.

2. Mục tiêu của gói thầu

- Nhằm lựa chọn được đơn vị có đầy đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện gói thầu, đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ và hiệu quả kinh tế.
- Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ. Trong đó, đảm bảo sự phù hợp với thực tế giá đất thị trường, phù hợp với các quy định của Luật đất đai năm 2024.

II. Phạm vi công việc:

1. Phạm vi:

- Phạm vi thực hiện: Dự án Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ được thực hiện trên phạm vi toàn thành phố Cần Thơ.

2. Các nhiệm vụ cụ thể do nhà thầu phải tiến hành trong thời gian thực hiện hợp đồng tư vấn

- Điều tra, khảo sát, thu thập thông tin;
- Tổng hợp, hoàn thiện hồ sơ kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin tại xã, phường;
- Tổng hợp kết quả điều tra, thu thập thông tin giá đất tại cấp thành phố;
- Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành;

- Xây dựng dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất;
- Xây dựng dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất;
- Hoàn thiện dự thảo hệ số điều chỉnh giá đất, dự thảo báo cáo thuyết minh xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất theo khu vực, vị trí đất;
- In, sao, lưu trữ, phát hành hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện DVTV: Ngay sau khi nhà thầu ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Sản phẩm chính

- Quy định về Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ (kèm theo bảng hệ số giá các loại đất).
- Báo cáo thuyết minh xây dựng được xây dựng Hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

2. Sản phẩm trung gian

- Phiếu thu thập thông tin theo mẫu phiếu số 30, 31 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ (sửa đổi nội dung theo mẫu tại Phụ lục 01).

Khối lượng phiếu thu thập thông tin dự kiến:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Khối lượng	Căn cứ xác định
1	Số đơn vị hành chính cấp xã	Xã	103	Nghị quyết số 1668/NQ-UBTVQH15
+	Số đơn vị hành chính xã	Xã	72	
+	Số đơn vị hành chính phường	Phường	31	
2	Số phiếu điều tra thông tin thửa đất	Phiếu	19.260	
-	Số lượng phiếu điều tra Hệ số điều	Phiếu	19.260	Tổng số lượng hồ sơ chuyển nhượng từ ngày 01/8/2023

	chỉnh mức biến động thị trường			đến ngày 15/9/2025 là 96.318 hồ sơ, số lượng hồ sơ trung bình/ tháng = $96.318 \text{ hồ sơ} / 25 \text{ tháng} = 3.852 \text{ hồ sơ} / \text{tháng}$. Khối lượng phiếu điều tra bổ sung giá đất thị trường (xác định Hệ số điều chỉnh mức biến động thị trường) từ 01/11/2025 đến 31/3/2026 (05 tháng) làm cơ sở ước tính là: $5 \times 3.852 = 19.260 \text{ hồ sơ}$
	Số lượng phiếu điều tra bổ sung phục vụ xây dựng Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch và Hệ số điều chỉnh theo yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Phiếu	Chưa xác định	Trong trường hợp cần điều tra bổ sung phục vụ việc áp dụng các phương pháp định giá đất và xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định hệ số điều chỉnh giá đất

(Số lượng phiếu thu thập thông tin có thể thay đổi trong quá trình điều tra, khảo sát, thu thập thông tin thực tế. Căn cứ vào kết quả thực tế khi thực hiện dự án để xác định cụ thể số lượng phiếu thu thập thông tin theo từng loại đất phục vụ Xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn thành phố Cần Thơ).

- Bảng thống kê giá đất, bảng tổng hợp hệ số điều chỉnh giá đất theo mẫu tại Phụ lục 01 (vận dụng mẫu số 32, mẫu số 34, mẫu số 35, mẫu số 36 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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.

* Chủ đầu tư và nhà thầu thống nhất chi tiết khi hoàn thiện hợp đồng.

VI. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải đáp ứng yêu cầu tại Chương III, E-HSMT

VII. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Chủ đầu tư cung cấp 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.

- Chủ đầu tư sẽ cử cán bộ theo dõi, phối hợp với nhà thầu và cung cấp các 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.

- Theo dõi, đôn đốc đảm bảo chất lượng, khối lượng và tiến độ của công việc do Nhà thầu tư vấn thực hiện đồng thời cùng với Nhà thầu xử lý các tình huống cần thiết hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng.

- Cử cán bộ chuyên trách phối hợp với nhà thầu trong công tác liên hệ địa phương, tổ chức hội thảo, phục vụ nghiệm thu và phê duyệt sản phẩm.

- Chủ đầu tư và nhà thầu thống nhất chi tiết khi hoàn thiện hợp đồng.