

PHẦN 2. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

“Điều khoản tham chiếu” bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

I. Giới thiệu

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

1.1. Giới thiệu về dự án

a. *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 tỉnh Cao Bằng.

b. *Chủ đầu tư:* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Cao Bằng.

c. *Mục tiêu của dự án:* Xây dựng bảng giá đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng theo khu vực, tuyến đường, vị trí theo nguyên tắc thị trường, đảm bảo hài hoà lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đất đai để công bố và áp dụng thực hiện từ ngày 01/01/2026.

d. *Thời gian thực hiện:* năm 2025.

1.2. Giới thiệu về gói thầu

- *Tên gói thầu:* 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 tỉnh Cao Bằng.

- *Tóm tắt công việc chính của gói thầu:* 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 tỉnh Cao Bằng.

- *Giá gói thầu:* 1.666.566.849 VND

- *Hình thức lựa chọn nhà thầu:* Đấu thầu rộng rãi trong nước, qua mạng;

- *Phương thức lựa chọn nhà thầu:* Một giai đoạn hai túi hồ sơ;

- *Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu:* Quý IV/2025;

- *Loại hợp đồng:* Hợp đồng trọn gói;

- *Thời gian thực hiện hợp đồng:* 30 ngày.

- *Tùy chọn mua thêm:* Không áp dụng.

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 tỉnh Cao Bằng.

II. Phạm vi công việc

1. **Mô tả chi tiết phạm vi công việc đối với nhà thầu, nguồn vốn, tên cơ quan thực hiện dự án, thời gian, tiến độ thực hiện**

1.1. Phạm vi công việc

Thực hiện tại các xã, phường theo Nghị quyết số 1657/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội để xây dựng Bảng giá các loại đất lần đầu năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng. Sau sáp nhập tỉnh Cao Bằng có 56 đơn vị hành chính cấp xã.

1.2. Nguồn vốn thực hiện: Nguồn Ngân sách nhà nước.

1.3. Thời gian thực hiện: tối đa 30 ngày (kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, kể cả ngày lễ, thứ 7, Chủ nhật).

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

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

2.1.1. 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 .

2.1.2. 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.

2.1.3. Xác định loại đất trong xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

2.1.4. Xác định khu vực trong xây dựng điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

2.1.5. Xác định vị trí đất trong xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

2.1.6.- Kiểm tra, rà soát và phân loại toàn bộ phiếu điều tra.

2.1.7. Xác định mức giá của các vị trí đất trong xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất.

2.1.8. Thống kê giá đất đầu vào tại xã, phường,

2.1.9. Xây dựng báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất tại xã, phường.

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

2.3. Phân tích, đánh giá kết quả thực hiện Bảng giá đất hiện hành

2.4. Xây dựng dự thảo bảng giá đất

2.4.1. Giá đất trồng cây hằng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác.

2.4.2. Giá đất trồng cây lâu năm

2.4.3. Giá đất rừng sản xuất

2.4.4. Giá đất nuôi trồng thủy sản

2.4.5. Giá đất ở tại nông thôn

2.4.6. Giá đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn

2.4.7. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại nông thôn

2.4.8. Giá đất ở tại đô thị

2.4.9. Giá đất thương mại, dịch vụ tại đô thị

2.4.10. Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại đô thị

2.4.11. Giá các loại đất khác theo phân loại đất quy định tại Điều 9 Luật Đất đai

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

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

2.7. In, sao, lưu trữ, phát hành Bảng giá đất

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

Các chuyên gia bắt đầu thực hiện công việc tư vấn ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực.

III. Báo cáo và thời gian thực hiện:

1. Báo cáo

Báo cáo định kỳ hàng tuần, hàng tháng theo yêu cầu của Chủ đầu tư về tiến độ triển khai, chất lượng, khối lượng công việc do Nhà thầu thực hiện.

2. Sản phẩm giao nộp

- Phiếu thu thập thông tin giá đất thị trường; bảng tổng hợp thống kê giá đất tại xã, phường; báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất; báo cáo về tình hình và kết quả điều tra giá đất thị trường; báo cáo phân tích, đánh giá kết quả thực hiện bảng giá đất hiện hành; bảng tổng hợp giá đất cấp tỉnh: 05 bộ;

- Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin: 01 bộ;

- Báo cáo thuyết minh xây dựng bảng giá đất: 05 bộ;

Chương V_4

- Dự thảo bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng (sau đây gọi chung là Bảng giá đất): 03 bộ;

- USB ghi toàn bộ dữ liệu về báo cáo đánh giá, báo cáo thuyết minh, bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng: 01 bộ.

3. Thời gian thực hiện: tối đa là 30 ngày.

IV. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Nhà thầu phải cung cấp các tài liệu chứng minh về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thực hiện các công việc tương tự, khả năng huy động nhân sự và Điều kiện hành nghề tư vấn xác định giá đất theo quy định hiện hành để chứng minh theo yêu cầu tại Mục 2, Chương III của E-HSMT.

V. Trách nhiệm của chủ đầu tư:

Dự kiến khả năng 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.