

CHƯƠNG V. ĐIỀU KHOẢN THAM CHIẾU

I. Giới thiệu:

1. Mô tả khái quát về dự án/dự toán mua sắm và gói thầu.

1.1 Khái quát về dự án/dự toán mua sắm:

- Tên dự án: Khảo sát, lập Thiết kế kỹ thuật và Dự toán đo đạc, lập Bản đồ địa chính; Chinh lý Bản đồ địa chính; Đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi.

- Chủ đầu tư: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi.
- Nguồn vốn: Ngân sách địa phương.
- Hình thức lựa chọn nhà thầu: Đấu thầu rộng rãi trong nước.
- Phương thức lựa chọn nhà thầu: Một giai đoạn, 2 túi hồ sơ.
- Thời gian tổ chức lựa chọn nhà thầu: Không quá 60 ngày.
- Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà thầu: Từ quý IV năm 2025.
- Loại hợp đồng: Trọn gói.
- Thời gian thực hiện gói thầu: 90 ngày.
- Địa điểm thực hiện: tỉnh Quảng Ngãi.

1.2 Khái quát về gói thầu:

- Tên gói thầu: Gói thầu: Khảo sát, lập Thiết kế kỹ thuật và Dự toán đo đạc, lập Bản đồ địa chính; Chinh lý Bản đồ địa chính; Đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi.

Phạm vi, quy mô công việc của gói thầu: Khảo sát, lập thiết kế kỹ thuật và dự toán đo đạc, lập bản đồ địa chính; chinh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Mục tiêu

Nêu rõ mục đích của công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính; chinh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi, nhằm:

- Xác định đầy đủ, rõ ràng, chính xác về ranh giới, diện tích, loại đất từng thửa đất trên thực địa của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp xã;

- Xác lập tính pháp lý của từng thửa đất và chủ sử dụng đất;
- Hỗ trợ cho công tác quản lý nhà nước về đất đai được thuận tiện và có hiệu quả;
- Làm cơ sở để xây dựng hoạch định chính sách và theo dõi việc thực hiện chính sách;
- Phục vụ tốt nhất việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất một cách nhanh, gọn và minh bạch.

2. Yêu cầu

Nội dung Thiết kế kỹ thuật và dự toán phải đảm bảo về việc quy định các nội dung sau:

- Hệ thống lưới địa chính, bản đồ địa chính được thành lập theo hệ thống tọa độ Quốc gia VN2000, độ cao nhà nước; kinh tuyến trục $108^{\circ}00'$, múi chiếu 3° ;
- Các chỉ tiêu kỹ thuật của lưới địa chính, bản đồ địa chính phải tuân thủ các quy định theo Thông tư hiện hành của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về xây dựng lưới địa chính và đo đạc, lập bản đồ địa chính;
- Công tác xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính, cấp mới, cấp đổi GCN quyền sử dụng đất của cấp xã sẽ được thực hiện ngay sau khi bản đồ địa chính được thành lập. Đảm bảo các yêu cầu trong công tác quản lý đất đai theo Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản pháp quy hiện hành của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai phải được lập theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền phân cấp quản lý và phải đúng với nội dung đã nêu trong Luật Đất đai năm 2024, Nghị định của Chính phủ, các Thông tư hướng dẫn của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã ban hành tại thời điểm hiện tại. Đảm bảo đúng chế độ, chính sách của Nhà nước;
- Về khối lượng và chất lượng sản phẩm: Xác định khối lượng và sản phẩm từng hạng mục công việc sẽ thực hiện và chất lượng của từng sản phẩm đầu ra theo quy định;
- Về thời gian thực hiện: Xác định thời gian bắt đầu và kết thúc của việc thực hiện Thiết kế kỹ thuật và dự toán.

II. Phạm vi, đối tượng thực hiện:

1. Phạm vi thực hiện

Khảo sát, lập Thiết kế kỹ thuật và dự toán đo đạc, lập bản đồ địa chính; chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi, với phạm vi nhiệm vụ sau:

- Lưới địa chính: Bố trí lưới địa chính đủ mật độ để đảm bảo phát triển lưới không chế đo vẽ, đo đạc chi tiết, thành lập bản đồ địa chính, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính các tỷ lệ trên địa bàn cấp xã; xác định mức khó khăn của các điểm lập mới và tiếp điểm;

- Đo đạc, lập bản đồ địa chính: Xác định rõ phạm vi và tổng diện tích cần đo vẽ, thành lập bản đồ địa chính của cấp xã (xác định cho từng tỷ lệ bản đồ); phân loại mức khó khăn của từng tỷ lệ bản đồ;

- Đo đạc, chỉnh lý bản đồ địa chính: Xác định rõ phạm vi khu vực cần đo đạc chỉnh lý biến động bản đồ địa chính; tổng số thửa đất/tổng diện tích cần chỉnh lý biến động bản đồ (theo từng tỷ lệ bản đồ); phân loại khó khăn cho khối lượng thửa đất cần chỉnh lý biến động (theo từng tỷ lệ bản đồ);

- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Xác định rõ tổng số thửa đất không thuộc diện cấp Giấy CNQSD đất và tổng số thửa đất thuộc diện cấp Giấy CNQSD đất; tổng số giấy chứng nhận dự kiến sẽ cấp mới và cấp đổi theo đơn vị hành chính cấp xã; phân loại khó khăn cho khối lượng hồ sơ cần cấp mới, cấp đổi GCN;

- Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai:

+ Xác định rõ các tài liệu, sản phẩm cần phải thu thập để phục vụ việc xây dựng cơ sở dữ liệu;

+ Xác định cụ thể khối lượng từng hạng mục công việc cần phải thực hiện;

+ Xác định rõ nội dung chi tiết các bước công việc phải thực hiện và yêu cầu kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Cơ sở pháp lý và đối tượng thực hiện

Ngoài việc khảo sát, thu thập đầy đủ các thông tin về vị trí địa lý, đặc điểm tình hình tự nhiên, kinh tế, xã hội, hiện trạng sử dụng đất của địa phương thuộc phạm vi khu vực lập thiết kế kỹ thuật - dự toán; công tác khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, dữ liệu, thông tin có liên quan theo từng hạng mục công việc phải đảm bảo căn cứ và tuân thủ quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật sau:

4.1. Đối với hạng mục đo đạc, lập bản đồ địa chính; đo đạc bổ sung, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính: Căn cứ quy định của Luật Đo đạc và bản đồ ngày 14/6/2018; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024; Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024;

4.2. Đối với hạng mục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ quy định của Luật Đất đai 2024; Nghị định số

102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024; Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024;

4.3. Đối với hạng mục xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai: Căn cứ quy định của Luật Đất đai 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024; Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024; Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024; Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024; Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024.

Ngoài ra, trong quá trình triển khai thực hiện còn phải áp dụng các văn bản, tài liệu khác có liên quan.

III. Cơ sở pháp lý

- Luật an toàn, vệ sinh lao động năm 2015; Luật Bảo hiểm xã hội năm 2024; Luật việc làm năm 2025; Căn cứ các Nghị định số 157/2025/NĐ-CP ngày 25/6/2025, Nghị định số 158/2025/NĐ-CP ngày 25/6/2025, Nghị định số 159/2025/NĐ-CP ngày 25/6/2025;

- Luật Đo đạc và bản đồ ngày 14/6/2018;

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ Quy định hệ thống thang lương, bảng lương và chế độ phụ cấp lương trong các công ty nhà nước;

- Nghị định số 73/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ quy định mức lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Thông tư số 11/2005/TTLT-BNV-BLĐTBXH-BTC-UBND ngày 05/01/2005 của Bộ Nội vụ, Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội, Bộ Tài chính và Ủy ban dân tộc, hướng dẫn thực hiện chế độ phụ cấp khu vực;

- Thông tư số 136/2017/TT-BTC ngày 22/12/2017 của Bộ Tài chính Quy định lập, quản lý, sử dụng kinh phí chi hoạt động kinh tế đối với các nhiệm vụ chi về tài nguyên môi trường;

- Thông tư số 10/2020/TT-BLĐTBXH của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội: Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Bộ luật Lao động về nội dung của hợp đồng lao động, Hội đồng thương lượng tập thể và nghề, công việc có ảnh hưởng xấu tới chức năng sinh sản, nuôi con;

- Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

- Thông tư số 09/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

- Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26/11/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai;

- Thông tư số 08/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất;

- Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (nay là Bộ Nông nghiệp và Môi trường) quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

- Quyết định số 27/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Định mức kinh tế kỹ thuật đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Quyết định số 29/2025/QĐ-UBND ngày 15/4/2025 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

- Công văn số 3303/UBND-NNMT ngày 08/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc phương án thực hiện đo đạc, lập bản đồ địa chính; chỉnh

lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy CNQSD đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi;

- Công văn số 3188/STC-HCSN ngày 20/10/2025 của Sở Tài chính về việc kinh phí thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính, chỉnh lý bản đồ địa chính, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

- Các văn bản, tài liệu khác có liên quan.

IV. Đo đạc, lập bản đồ địa chính; chỉnh lý bản đồ địa chính; đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
I	Chi phí lập lưới địa chính, đo đạc, chỉnh lý, đăng ký cấp giấy CNQSD đất và xây dựng cơ sở dữ liệu		
1	Lập lưới địa chính GPS và đo tiếp điểm		839
-	Lập lưới địa chính GPS - KK3	điểm	656
-	Tiếp điểm -KK3	điểm	183
2	Đo đạc bản đồ địa chính		71.060
-	Tỷ lệ 1/500		732
+	KK1	ha	293
+	KK2	ha	439
-	Tỷ lệ 1/1000		13.398
+	KK1	ha	2.680
+	KK2	ha	2.680
+	KK3	ha	8.038
-	Tỷ lệ 1/2000		55.800
+	KK1	ha	10.799
+	KK2	ha	17.101
+	KK3	ha	27.900
-	Tỷ lệ 1/5000		1.131
+	KK2	ha	339
+	KK3	ha	566
+	KK4	ha	226
3	Đo đạc, chỉnh lý BĐ ĐC		83.504
-	Tỷ lệ 1/1000		2.964

+	KK1	thửa	593
+	KK2	thửa	593
+	KK3	thửa	1.778
-	Tỷ lệ 1/2000		70.505
+	KK1	thửa	17.626
+	KK2	thửa	10.576
+	KK3	thửa	42.303
-	Tỷ lệ 1/5000		10.035
+	KK2	thửa	3.009
+	KK3	thửa	5.018
+	KK4	thửa	2.008
4	Cập nhật hồ sơ địa chính		280.610
-	Cập nhật hồ sơ địa chính 1/1000-KK3	thửa	22.329
-	Cập nhật hồ sơ địa chính 1/2000-KK3	thửa	205.389
-	Cập nhật hồ sơ địa chính 1/5000-KK4	thửa	52.892
5	Đăng ký đất đai cấp GCNQSD -KK3		669.298
-	Cấp lần đầu	hồ sơ	94.121
-	Cấp đổi	hồ sơ	575.177
-	Đăng ký đổi với trường hợp không cấp GCN	hồ sơ	220.348
6	Xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai	Thửa	1.139.707
II	Phí khai thác thông tin bản đồ địa chính file số		
1	Khai thác thông tin bản đồ dạng số (file số)		
-	Tỷ lệ 1/1000	tờ	1.500
-	Tỷ lệ 1/2000	tờ	1.400
-	Tỷ lệ 1/5000	tờ	100
2	Khai thác thông tin điểm tọa độ	điểm	50
III	Lệ phí cấp giấy CNQSD đất và phí thẩm định hồ sơ cấp giấy CNQSD đất		
1	Lệ phí cấp giấy CNQSD đất		
-	Cấp mới	hồ sơ	94.121
-	Cấp đổi	hồ sơ	575.177
2	Phí thẩm định hồ sơ cấp giấy CNQSD đất		
-	Cấp mới	hồ sơ	94.121
-	Cấp đổi	hồ sơ	575.177

PHẦN III. NỘI DUNG THỰC HIỆN

I. Giải pháp về nhân lực và Thời gian thực hiện

1. Giải pháp về nhân lực

Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức thực hiện để lựa chọn tổ chức tư vấn có đủ năng lực, uy tín (sau đây gọi là Đơn vị tư vấn) để ký hợp đồng thực hiện Khảo sát, lập Thiết kế kỹ thuật và Dự toán đo đạc, lập Bản đồ địa chính; Chinh lý Bản đồ địa chính; Đăng ký đất đai, lập Hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Xây dựng Cơ sở dữ liệu đất đai trên địa bàn 25 xã, phường, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định.

II. Trách nhiệm của đơn vị kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm

Đơn vị thực hiện có trách nhiệm kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm của đơn vị tư vấn trước khi báo cáo chủ đầu tư.

III. Dự kiến thời gian chuyên gia bắt đầu thực hiện dịch vụ tư vấn: Ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực.

IV. Báo cáo và thời gian thực hiện:

- Các báo cáo và tiến độ nộp báo cáo theo quy định của hợp đồng

V. Kinh nghiệm và nhân sự của nhà thầu:

Yêu cầu về nhân sự cần thiết cho gói thầu và cho từng vị trí: Phải thỏa mãn yêu cầu nêu tại Mục 2 chương III.

VI. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

Cử cán bộ hỗ trợ, phối hợp với nhà thầu tư vấn trong việc thực hiện hợp đồng; cung cấp những tài liệu có liên quan đến nhiệm vụ của tư vấn, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà thầu tư vấn thực hiện nhiệm vụ của mình; Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.