

BIÊN BẢN HỌP TỔ THẨM ĐỊNH

Về việc thẩm định nội dung nhiệm vụ và dự toán gói thầu: Tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biên, phường Yên Dũng

Hôm nay, ngày 01 tháng 6 năm 2026, Tổ thẩm định tiến hành thẩm định nội dung nhiệm vụ, dự toán gói thầu: Tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biên, phường Yên Dũng. Cụ thể như sau:

A. Thành phần tham dự:

1. Ông: Bùi Quang Huy - Chức vụ: Phó Giám đốc Sở - Tổ trưởng;
2. Ông: Nguyễn Đình Thắng - Chức vụ: Trưởng phòng QLDD - Tổ phó;
3. Bà: Nguyễn Thị Phương Dung - Chức vụ: Trưởng phòng KHTC - Tổ phó;
4. Bà: Nguyễn Thị Thắm - Chức vụ: Phó TP KHTC - Tổ viên;
5. Bà: Nguyễn Thị Tuyết - Chức vụ: Phó TP QLDD - Tổ viên;
6. Ông: Dương Nguyên Quang - Chức vụ: Chuyên viên P.KHTC - Tổ viên
7. Bà: Nguyễn Thị Hạnh - Chức vụ: Phụ trách kế toán Sở - Tổ viên.

B. Nội dung:

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai năm 2024;
- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15;
- Các Nghị định của Chính phủ số: 71/2024/NĐ-CP Quy định về giá đất; số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 151/2025/NĐ-CP Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

- Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;

- Quyết định số 500/QĐ-UBND 10/12/2025 của UBND tỉnh Về việc giao dự toán thu, chi ngân sách nhà nước năm 2026;

- Nghị quyết số 128/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân 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 và quyết định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh; Công văn số 63/UBND-KTTH ngày 06/02/2026 của UBND tỉnh V/v đồng ý xác định giá đất cụ thể theo quy định của Luật Đất đai;

- Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng (dự án gồm 96 căn xây thô); Công văn số 437/UBND-KTTH ngày 26/5/2026 của UBND tỉnh V/v xác định giá khởi điểm để đấu giá lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện các dự án Nhà ở thương mại.

- Tờ trình của phòng Quản lý đất đai số số 19/TTr-QLĐĐ ngày 29/5/2026 về việc đề nghị phê duyệt dự toán và kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu: Tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng;

- Hướng dẫn liên ngành số 01/HDLN: TN&MT-TC-XD-KHĐT-CT ngày 04/01/2021 của Liên ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh;

- Bảng tính chi phí tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng do phòng Quản lý đất đai đề xuất.

2. Nội dung thẩm định

2.1. Nội dung nhiệm vụ

- Mục đích, yêu cầu: Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng làm cơ sở để Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất của tỉnh thẩm định; Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Phạm vi, khối lượng và trình tự thực hiện nhiệm vụ phải đảm bảo đúng theo yêu cầu và được phòng Quản lý đất đai kiểm tra, rà soát và thống nhất. Nội dung công việc cụ thể:

+ Xác định mục đích định giá đất; thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá; rà soát, tổng hợp thông tin; lập hồ sơ thửa đất;

+ Điều tra, tổng hợp điều tra, khảo sát điều tra, khảo sát các thông tin Tổng hợp; phân tích kiểm tra, đánh giá

+ Áp dụng phương pháp; hiệu chỉnh; xây dựng chứng thư; xây dựng phương án giá; xây dựng báo cáo thuyết minh;

+ Hoàn thiện dự thảo; In sao.

- Sản phẩm của nhiệm vụ: Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và các tài liệu khác liên quan (phiếu điều tra, khảo sát, phiếu chuyển thông tin địa chính, các biểu tính toán...) (10 bộ).

2.2. Dự toán gói thầu:

Dự toán gói thầu: Tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng được xác định căn cứ vào khối lượng được phê duyệt tại Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng (dự án gồm 96 căn xây thô); Định mức kinh tế - kỹ thuật tại Quyết định số 25/2025/QĐ-UBND ngày 11/9/2025 của UBND tỉnh về việc ban hành định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán xây dựng, sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh và giá các thiết bị, vật tư, công cụ, dụng cụ theo Hướng dẫn liên ngành số 01/HDLN: TN&MT-TC-XD-KHĐT-CT ngày 04/01/2021 của Liên ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và đầu tư, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh Bắc Ninh (cũ).

Tổng dự toán gói thầu: **141.723.000 đồng** (Một trăm bốn mươi một triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng). Đã bao gồm thuế VAT. (Kèm theo dự toán chi tiết)

3. Sau khi nghe ý kiến của thành viên tham dự, Tổ thống nhất, kết luận:

- Thống nhất với nội dung nhiệm vụ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà

ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng của Phòng Quản lý đất đai trình.

- Thống nhất giá gói thầu: Dịch vụ tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng: **141.723.000 đồng** (Một trăm bốn mươi một triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng). Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Biên bản kết thúc vào hồi 15 giờ 30 ngày 01 tháng 6 năm 2026, được lập thành 02 bản, thông qua các thành viên thống nhất và ký tên dưới đây./.

TỔ THẨM ĐỊNH		
Họ và tên	Chức vụ	Ký tên
1. Ông: Bùi Quang Huy	- Tổ trưởng	
2. Ông: Nguyễn Đình Thắng	- Tổ phó	
3. Bà: Nguyễn Thị Phương Dung	- Tổ phó	
4. Bà: Nguyễn Thị Thắm	- Tổ viên	
5. Bà: Nguyễn Thị Tuyết	- Tổ viên	
6. Ông: Dương Nguyên Quang	- Tổ viên	
7. Bà: Nguyễn Thị Hạnh	- Tổ viên	

DỰ TOÁN CHI PHÍ THẨM ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐỀ ĐẦU GIÁ QSD ĐẤT LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ

Dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đô thị số 1, số 2 Nham Biền, phường Yên Dũng

(Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 01/6/2026 của Tổ thẩm định nhiệm vụ, dự toán)

STT	Nội dung công việc	Chi phí nhân công		Chi phí thiết bị		Chi phí vật liệu		Chi phí công cụ		Tổng chi phí		Hệ số điều chỉnh	Tổng chi phí (sau khi nhân hệ số điều chỉnh)	
		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp	Nội nghiệp	Ngoại nghiệp		Nội nghiệp	Ngoại nghiệp
													89.160.603	42.064.616
1	Xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất/khu đất cần định giá	4.630.500		24.609	5.131	97.757	22.687	44.640	98.161	4.797.506	125.979	2.24	10.746.414	282.193
1.1	Thu thập thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	2.646.000								2.646.000				
1.2	Rà soát, tổng hợp các thông tin chung tại khu vực có thửa đất cần định giá	1.984.500								1.984.500				
2	Thu thập tổng hợp phân tích thông tin	10.468.238	18.144.945	73.874	11.033	293.457	48.780	134.005	211.056	10.969.574	18.415.813	2.24	24.571.846	41.251.422
2.1	Thu thập thông tin về thửa đất cần định giá		5.583.060								5.583.060			
2.2	Thu thập T.tin đầu vào để áp dụng các phương pháp định giá đất		12.561.885								12.561.885			
2.3	Kiểm tra, rà soát, phân loại phiếu điều tra, các tài liệu T.tin đầu vào	3.489.413								3.489.413				
2.4	Tổng hợp, phân tích các thông tin để xác định giá đất theo các phương pháp định giá đất	6.978.825								6.978.825				
3	Lựa chọn phương pháp định giá đất	10.468.238		26.574	5.771	105.563	25.517	48.205	110.404	10.648.579	141.692	2.24	23.852.817	317.391
3.1	Áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất	6.978.825								6.978.825				
3.2	Rà soát kết quả xác định giá đất	3.489.413								3.489.413				

