

Số: 1811/BXD-KTXD

Hà Nội, ngày 21 tháng 5 năm 2021

V/v hướng dẫn phương pháp xác định
tổng mức đầu tư xây dựng của các dự
án giao đất có thu tiền sử dụng đất

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh

Bộ Xây dựng đã nhận được văn bản số 1286/SXD-QLXD ngày 07/4/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh về việc đề nghị hướng dẫn phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định giá đất đối với các dự án Khu đô thị ngành Than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long và các dự án phát triển nhà ở tương tự trên địa bàn tỉnh. Về nội dung này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Việc xác định giá đất đối với các dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một hoặc kết hợp các phương pháp: phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án, phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng, phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện. Theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ: đối với trường hợp thiết kế cơ sở đủ điều kiện để xác định khối lượng các công tác, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình và giá xây dựng công trình tương ứng, phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án là *phương pháp cơ bản* để xác định tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Theo hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường tại văn bản số 770/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 29/4/2021, việc sử dụng kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của Sở Xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển giả định khi định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tại Điều 6 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường là có cơ sở. Do đó, để tham gia kiểm soát sự tuân thủ quy định của pháp luật về áp dụng định mức, đơn giá do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành trong việc xác định tổng mức đầu tư xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định việc giao cho Sở Xây dựng kiểm tra, xác định giá trị tổng mức đầu tư của dự án làm căn cứ ước

tính tổng chi phí phát triển giả định khi xác định giá đất đối với các dự án sử dụng vốn khác theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh nêu tại văn bản số 1286/SXD-QLXD.

4. Việc quyết toán nghĩa vụ tài chính dự án khi hoàn thành được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định của pháp luật có liên quan.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTr Lê Quang Hùng (đề b/c);
- Lưu: VT; Cục KTXD, (Th3).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ XÂY DỰNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG

(đã ký)

Trương Thị Thu Thanh