

HƯỚNG DẪN

Phương pháp xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Căn cứ Luật Khoáng sản năm 2010; Luật Giá năm 2012; Luật Xây dựng năm 2014; Luật Xây dựng năm 2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì xây dựng; Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính về quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành Định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Công văn số 1809/UBND-CNXD ngày 21/4/2022 của UBND tỉnh về việc rà soát, công bố đơn giá đất làm vật liệu đắp và san lấp trên địa bàn tỉnh.

Để việc xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình trên địa bàn tỉnh thống nhất, phù hợp với tình hình thực tế và các chế độ chính sách tại thời điểm. Sở Xây dựng Hướng dẫn phương pháp xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình tại các điểm mỏ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác để các tổ chức, đơn vị doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh căn cứ, xác định, xây dựng giá thành sản phẩm, kê khai giá với các Sở: Xây dựng, Tài chính, làm cơ sở Công bố giá và để Chủ đầu tư, các chủ thể có liên quan áp dụng, tham khảo trong lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

1. Phạm vi điều chỉnh

Hướng dẫn này quy định về phương pháp xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đối tượng áp dụng

- Hướng dẫn này áp dụng đối với cơ quan quản lý nhà nước; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị doanh nghiệp và các chủ thể có liên quan áp dụng, tham khảo trong việc xác định, xây dựng giá đất làm vật liệu đắp và san lấp tại các điểm mỏ để thực hiện kê khai giá, công bố giá phục vụ cho việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn

tính đối với dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư công.

- Các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị doanh nghiệp tham gia hoạt động khai thác đất làm vật liệu san lấp được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác không thông qua đấu giá áp dụng lập phương án giá xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình trên địa bàn tỉnh.

II. NGUYÊN TẮC CHUNG VÀ CƠ SỞ THỰC HIỆN

Phương pháp xác định giá đất làm vật liệu đắp và san lấp công trình trong Hướng dẫn này được thực hiện đảm bảo theo các nguyên tắc sau:

- Phù hợp với định mức vật tư trong xây dựng được Bộ Xây dựng ban hành;

- Các hao phí liên quan trong công tác khai thác đất làm vật liệu đắp và san lấp được áp dụng theo định mức dự toán trong xây dựng công trình căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng của Bộ Xây dựng, trên cơ sở đặc điểm, tính chất công việc, điều kiện khai thác tương tự và yêu cầu về hiệu quả kinh tế, phù hợp với điều kiện khai thác thực tế của từng điểm mỏ.

- Đáp ứng yêu cầu chi trả một số khoản chi phí thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà đầu tư, đơn vị, cá nhân tham gia hoạt động khai thác, chế biến vật liệu xây dựng theo quy định.

III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH, TÍNH TOÁN GIÁ ĐẤT LÀM VẬT LIỆU ĐẮP VÀ SAN LẤP

Giá đất làm vật liệu đắp và san lấp nằm trong chi phí vật liệu là một thành phần của chi phí trực tiếp thuộc khoản mục chi phí xây dựng và được dự tính trong tổng mức đầu tư/dự toán xây dựng công trình.

Giá đất làm vật liệu đắp san lấp trong Hướng dẫn này là giá tại mỏ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác, bao gồm chi phí xúc lên phương tiện vận chuyên, các khoản mục chi phí: Chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư; chi phí xây dựng, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác có liên quan (nếu có) và chưa có thuế Giá trị gia tăng, chưa có chi phí vận chuyên từ mỏ đến chân công trình. Cụ thể như sau:

1. Chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư: Được xác định theo các quy định hiện hành về chính sách bồi thường hỗ trợ và tái định cư trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Giá trị cụ thể phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để làm cơ sở đưa vào cơ cấu chi phí để tính toán giá đất làm vật liệu đắp và đất san lấp công trình (nếu có).

2. Chi phí xây dựng:

Chi phí xây dựng gồm: Chi phí phát, chặt cây, bóc bỏ tầng đất hữu cơ; chi phí làm đường vào mỏ và đường công vụ; chi phí xây dựng công trình phụ trợ (nếu có).

a) Chi phí phát, chặt cây, bóc bỏ tầng đất hữu cơ: Được xác định bằng dự toán xây dựng trên cơ sở định mức dự toán xây dựng đã được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng (phần định mức công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng) - Việc xác định cấp đất và áp dụng mã hiệu định mức hao phí phải phù hợp với tính chất, nội dung, thành phần công việc, đảm bảo theo quy định.

b) Chi phí làm đường vào mỏ và đường công vụ; chi phí xây dựng công trình phụ trợ (nếu có): Được xác định bằng dự toán xây dựng trên cơ sở định mức dự toán xây dựng đã được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng - Việc xác định cấp đất và áp dụng mã hiệu định mức hao phí phải phù hợp với tính chất, nội dung, thành phần công việc, đảm bảo theo quy định.

3. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm: Chi phí khảo sát địa hình, đo đạc bản đồ; chi phí thăm dò khoáng sản; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); chi phí lập hồ sơ khai thác (nếu có).

a) Chi phí khảo sát địa hình, đo đạc bản đồ: Được xác định bằng dự toán xây dựng trên cơ sở định mức dự toán khảo sát xây dựng đã được Bộ Xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng (áp dụng mã hiệu định mức hao phí phù hợp với tính chất, nội dung, thành phần công việc, đảm bảo theo quy định).

b) Chi phí thăm dò khoáng sản:

Áp dụng theo quy định tại Điều 6, Quyết định số 04/2018/QĐ-TTg ngày 23/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về Ban hành quy định phương pháp xác định chi phí đánh giá tiềm năng khoáng sản, chi phí thăm dò khoáng sản phải hoàn trả, phương thức hoàn trả; quy định chế độ thu, quản lý, sử dụng chi phí đánh giá tiềm năng khoáng sản, thăm dò khoáng sản do nhà nước đã đầu tư; Thông tư số 23/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về tổ chức xác định, thẩm định và phê duyệt kết quả xác định chi phí đánh giá tiềm năng khoáng sản, chi phí thăm dò khoáng sản phải hoàn trả do nhà nước đã đầu tư hoặc căn cứ theo Hợp đồng kinh tế giữa chủ khai thác mỏ và đơn vị tư vấn thực hiện nhiệm vụ lấy mẫu, khoan thăm dò, đánh giá trữ lượng chất lượng và được cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt trữ lượng.

c) Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM): Được quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Xác định bằng lập dự toán chi phí theo quy định tại Phụ lục số 8 (*ban hành kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng*) và các nội dung khác có liên quan. Trên cơ sở Quyết định phê duyệt kinh phí đánh giá tác động môi trường của cơ quan có thẩm quyền.

d) Chi phí lập hồ sơ khai thác (nếu có): Xác định bằng cách lập dự toán chi phí theo quy định tại Phụ lục số 8 (*ban hành kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng*) và các nội dung khác có liên quan. Trên cơ sở kết quả thẩm định báo cáo Kinh tế kỹ thuật hoặc dự án đầu tư của cơ quan quản lý nhà nước do chủ đầu tư trình.

4. Chi phí khác:

Chi phí khác gồm: Phí bảo vệ môi trường; thuế tài nguyên; tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; tiền đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng; tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi

môi trường; tiền thuê đất; tiền cấp giấy phép hoạt động khoáng sản và chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (nếu có).

c) Chi phí hỗ trợ địa phương và người dân nơi có khoáng sản được khai thác của tổ chức, cá nhân khai thác khoáng sản được hạch toán vào chi phí sản xuất: theo quy định tại khoản 3, Điều 16, Nghị định số 158/2016/NĐ-CP ngày 29/11/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Khoáng sản. Trên cơ sở xác nhận của chính quyền địa phương, đơn vị doanh nghiệp và các bên có liên quan.

d) Tiền thuê đất: Được xác định theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 12, Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm) được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Trên cơ sở Quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tiền thuê đất.

e) Mức thu phí thẩm định đánh giá trữ lượng khoáng sản; Lệ phí cấp giấy phép hoạt động khoáng sản đối với hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản (nếu có): Được quy định tại Biểu mức thu phí thẩm định đánh giá trữ lượng khoáng sản và lệ phí cấp giấy phép hoạt động khoáng sản, ban hành kèm theo Thông tư số 191/2016/TT-BTC ngày 08/11/2016 của Bộ Tài chính.

f) Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (nếu có): Được quy định tại Điều 3, Thông tư số 13/2019/TT-BNNPTNT ngày 25/10/2019 của Bộ Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn quy định về trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác. Dự toán chi phí được xác định theo Điều 5, Thông tư số 15/2019/TT-BNNPTNT ngày 30/10/2019 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn một số nội dung quản lý đầu tư công trình lâm sinh. Trên cơ sở quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

Lưu ý: Các chi phí: bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí tư vấn, chi phí khác... phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, thẩm định (nếu có) về cơ sở pháp lý qua Báo cáo Kinh tế kỹ thuật hoặc dự án đầu tư do chủ đầu tư trình.

5. Các chi phí hợp lý khác (nếu có)

Theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính về quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ.

6. Chi phí xúc đất lên phương tiện vận chuyển

Chi phí xúc đất lên phương tiện vận chuyển theo chi phí thực tế hoặc tham khảo định mức xây dựng theo Thông tư 12/2021/TT- BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành định mức xây dựng, giá ca máy theo Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh về việc công bố giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

7. Khấu hao tài sản, vật kiến trúc (nếu có)

Theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ trích khấu hao tài sản cố định; Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ

quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

8. Lợi nhuận

Mức lợi nhuận tối đa bằng 3% trên tổng chi phí (*áp dụng mục III Phụ lục III Phương pháp xác định chi phí xây dựng Ban hành kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*).

Ghi chú:

Khi có sự thay đổi về chế độ chính sách về: giá nhân công, ca máy, định mức, thuế, phí và các nội dung liên quan khác đề nghị các tổ chức, cá nhân cập nhật điều chỉnh cho phù hợp với quy định hiện hành.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Các chủ đầu tư, đơn vị doanh nghiệp tham gia hoạt động khai thác đất làm vật liệu san lấp được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác, căn cứ Hướng dẫn này để áp dụng, tham khảo xây dựng giá và thực hiện kê khai giá với các Sở: Tài chính, Xây dựng.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động khai thác đất làm vật liệu san lấp công trình trên địa bàn tỉnh phản ánh kịp thời bằng Văn bản về Sở Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư; Tài chính; Tài nguyên và Môi trường; Công Thương; Giao thông vận tải; Nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Ban QLDA các công trình XD DD&CN; Giao thông tỉnh;
- Các DN được cấp phép khai thác mỏ;
- GD, các PGĐ Sở;
- Website của Sở;
- Lưu VT, CL&VLK;

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Hữu Hồng