

Số: **3267** /BXD-KTXD

Hà Nội, ngày **25** tháng **7** năm 2023

V/v trả lời kiến nghị, đề xuất
của địa phương

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị, đề xuất của Ủy ban nhân dân Hòa Bình kèm theo công văn số 542/TTg-QHĐP ngày 14/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ; nội dung kiến nghị:

Việc xác định giá đất cụ thể của các dự án được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất chủ yếu sử dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT. Vương mắc của phương pháp này chính là việc xác định chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình khi đưa vào tính trong chi phí phát triển của các dự án. Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021, không được sử dụng để xác định giá trị quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Để được thẩm định dự toán chi phí xây dựng, việc lập hồ sơ thiết kế cơ sở, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình...theo quy định của pháp luật xây dựng, nhà đầu tư phải mất rất nhiều thời gian mới hoàn thiện được hồ sơ đủ điều kiện để Sở Xây dựng cho ý kiến thẩm định (có thể kéo dài từ vài tháng đến 01 năm). Dẫn tới nhiều dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng chưa thực hiện được việc xác định giá đất cụ thể của dự án (stt 39 Phụ lục VII kèm theo công văn số 542/TTg-QHĐP).

Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1698/BXD-KTXD ngày 18/5/2022 trả lời Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình, Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình về những nội dung liên quan, cụ thể như sau:

a) Theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, suất vốn đầu tư xây dựng là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình theo thiết kế, là căn cứ để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư.

b) Pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng không quy định việc sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình để tính toán chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư để xác định giá đất. Việc sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình để

xác định chi phí phát triển trong phương án định giá đất (nếu có) thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp pháp luật về đất đai quy định được sử dụng suất vốn đầu tư xây dựng để xác định giá đất cụ thể, cần căn cứ các hướng dẫn của pháp luật về đất đai để thực hiện.

Lưu ý: khi sử dụng suất vốn đầu tư phải căn cứ tiêu chuẩn thiết kế, kết cấu, giải pháp kỹ thuật, địa điểm, thời gian thực hiện dự án,... để thực hiện điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư theo thuyết minh hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định công bố suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật áp dụng cho dự án.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình nghiên cứu, chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- BT Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- TT Bùi Hồng Minh (để b/c);
- Văn phòng Bộ Xây dựng (để t/h);
- Lưu: VT, Cục KTXD; P2(Ng).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ XÂY DỰNG**



Đàm Đức Biên