

Số: /HD-SXD

Bình Định, ngày tháng 3 năm 2021

**HƯỚNG DẪN**  
**Phương pháp tính toán giá đất san lấp**

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 17/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đo bóc khối lượng xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20/7/2020 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;

Căn cứ Công văn số 6632/UBND-KT ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Bình Định công bố Đơn giá nhân công xây dựng tỉnh Bình Định năm 2020;

Căn cứ Công văn số 6633/UBND-KT ngày 02/10/2020 của UBND tỉnh Bình Định công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng tỉnh Bình Định năm 2020;

Căn cứ Biên bản cuộc họp liên ngành ngày 09/3/2021 về việc đề xuất giá đất cấp phối đồi tại mỏ để phục vụ công tác lập dự toán xây dựng;

Sở Xây dựng hướng dẫn phương pháp tính toán giá đất san lấp là đất cấp phối đồi tại mỏ để phục vụ công tác lập dự toán xây dựng các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh, cụ thể như sau:

## I. PHẠM VI ÁP DỤNG

Hướng dẫn này dùng để tham khảo, áp dụng trong việc tính toán giá đất cấp phối đồi tại mỏ để phục vụ công tác lập dự toán xây dựng các công trình xây dựng thuộc dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP trên địa bàn tỉnh Bình Định.

## II. PHƯƠNG PHÁP TÍNH TOÁN GIÁ ĐẤT SAN LẤP

Giá đất 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 san lấp trong hướng dẫn này là giá đất cấp phối đồi tại mỏ đã được cấp phép khai thác, chưa tính đến công tác đào xúc đất tại mỏ lên phương tiện vận chuyển bên mua, chưa tính thuế giá trị gia tăng (VAT), bao gồm 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.

Đơn giá tính toán: đồng/m<sup>3</sup>.

**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 Bình Định. 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 san lấp.

### 2. Chi phí xây dựng:

Chi phí xây dựng gồm: Chi phí phát rừng, 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 rừng, 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 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 (phần định mức công tác chuẩn bị mặt bằng xây dựng).

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 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019.

### 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 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019.

b) Chi phí thăm dò khoáng sản: Được vận dụng theo quy định tại Điều 6 của 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, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2018/QĐ-TTg ngày 23/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ và 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.

c) Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM): Được quy định tại Điều 20 Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường. Hướng dẫn xác định dự toán chi phí theo quy định tại Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

d) Chi phí lập hồ sơ khai thác (nếu có): Hướng dẫn xác định dự toán chi phí theo quy định tại Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

#### **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).

a) Phí bảo vệ môi trường: Được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 164/2016/NĐ-CP ngày 24/12/2016 của Chính phủ về phí bảo vệ môi trường đối với khai thác khoáng sản, theo công thức như sau:

$$F = [(Q1 \times f1) + (Q2 \times f2)] \times K$$

Trong đó:

F - Phí bảo vệ môi trường phải nộp trong kỳ.

Q1 - Số lượng đất đá bốc xúc thải ra trong kỳ nộp phí ( $m^3$ ).

Q2 - Số lượng quặng khoáng sản nguyên khai khai thác trong kỳ ( $m^3$ ).

f1 - Mức phí đối với số lượng đất đá bốc xúc thải ra là 200 đồng/ $m^3$ .

f2 - Mức phí tương ứng của từng loại khoáng sản khai thác, bằng 2.000 đồng/ $m^3$ , theo quy định tại Quyết định số 75/2016/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Bình Định quy định các loại phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Bình Định.

K - Hệ số tính phí theo phương pháp khai thác (Khai thác lộ thiên - bao gồm cả khai thác bằng sức nước như khai thác titan, cát, sỏi lòng sông,  $K = 1,1$ ; Khai thác hầm lò và các hình thức khai thác khác - khai thác dầu thô, khí thiên nhiên, nước khoáng thiên nhiên và các trường hợp còn lại,  $K = 1$ ).

b) Thuế tài nguyên: Được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư số 152/2015/TT-BTC ngày 02/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế tài nguyên, theo công thức như sau:

Thuế tài nguyên = Giá tính thuế đơn vị tài nguyên x Thuế suất

- Giá tính thuế đơn vị tài nguyên: Được xác định là 27.000 đồng/m<sup>3</sup>, theo quy định tại Quyết định số 02/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Bảng giá tính thuế tài nguyên và hệ số quy đổi một số loại tài nguyên trên địa bàn tỉnh Bình Định năm 2021.

- Thuế suất: Được xác định là 7%, theo quy định tại Nghị quyết số 1084/2015/UBTVQH13 ngày 10/12/2015 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành biểu mức thuế suất thuế tài nguyên.

c) Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản: Được xác định theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 67/2019/NĐ-CP ngày 31/7/2019 của Chính phủ quy định về phương pháp tính, mức thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản, theo công thức như sau:

$$T = Q \times G \times K_1 \times K_2 \times R$$

Trong đó:

T - Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; đơn vị tính đồng Việt Nam.

Q - Trữ lượng tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản 1m<sup>3</sup>.

G - Giá tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản là trị giá đơn vị khoáng sản nguyên khai, sau khai thác, được xác định trên cơ sở giá tính thuế tài nguyên theo quy định của pháp luật về thuế tài nguyên tại thời điểm tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản, có đơn vị tính là đồng/đơn vị trữ lượng và được quy định cụ thể theo công thức như sau:

$$G = G_{tn} \times K_{qd}$$

Trong đó:

- G là giá tính tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; đơn vị tính là đồng/đơn vị trữ lượng.

- G<sub>tn</sub> là giá tính thuế tài nguyên: Được xác định là 27.000 đồng/m<sup>3</sup>, theo quy định tại Quyết định số 02/2021/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành Bảng giá tính thuế tài nguyên và hệ số quy đổi một số loại tài nguyên trên địa bàn tỉnh Bình Định năm 2021.

- K<sub>qd</sub> là hệ số quy đổi: Được xác định theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 67/2019/NĐ-CP ngày 31/7/2019 của Chính phủ.

Theo đó, K<sub>qd</sub>=H<sub>n</sub>.

Hệ số nở ròi H<sub>n</sub> được xác định trong Báo cáo kết quả thăm dò khoáng sản được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trữ lượng khoáng sản; trong trường hợp khu vực được cấp phép khai thác khoáng sản mà chưa có hệ số nở ròi thì áp dụng theo Tiêu chuẩn Quốc gia số TCVN 4447:2012 – Công tác đất – Thi

công và nghiệm thu do Bộ Khoa học và Công nghệ công bố tại Phụ lục C - Bảng C1 - Hệ số chuyển thể tích từ đất tự nhiên sang đất tơi.

$K_1$  - Hệ số thu hồi khoáng sản liên quan đến phương pháp khai thác,  $K_1=0,9$  (Khai thác lộ thiên).

$K_2$  - Hệ số liên quan đến điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và đặc biệt khó khăn áp dụng theo Danh mục địa bàn ưu đãi đầu tư được quy định tại Phụ lục II Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Đối với địa bàn tỉnh Bình Định được phân thành 03 khu vực như sau: Khu vực khai thác khoáng sản thuộc vùng kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (Các huyện An Lão, Vĩnh Thạnh, Vân Canh, Phù Cát, Tây Sơn, Hoài Ân, Phù Mỹ),  $K_2=0,9$ ; khu vực khai thác khoáng sản thuộc vùng kinh tế - xã hội khó khăn (huyện Tuy Phước),  $K_2=0,95$ ; các khu vực khai thác khoáng sản thuộc vùng còn lại (thành phố Quy Nhơn, thị xã An Nhơn, thị xã Hoài Nhơn),  $K_2=1,0$ .

$R$  - Mức thu tiền cấp quyền khai thác khoáng sản; đơn vị tính là phần trăm (%): Được xác định theo Phụ lục I Nghị định số 67/2019/NĐ-CP ngày 31/7/2019 của Chính phủ,  $R=3\%$ .

d) Tiền đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng: Được xác định là 1.000 đồng/m<sup>3</sup>, theo quy định tại Quyết định số 4724/QĐ-UBND ngày 18/12/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc quy định về mức đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng trong khai thác khoáng sản trên địa bàn tỉnh Bình Định.

đ) Tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường: Được xác định bằng việc lập dự toán chi phí cải tạo, phục hồi môi trường theo quy định tại Phụ lục 11 Thông tư số 38/2015/TT-BTNMT ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác khoáng sản.

Trong quá trình lập dự toán có thể vận dụng tạm tính khoản mục chi phí này theo Văn bản số 2678/UBND-KTN ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Bình Định về việc giải quyết hồ sơ khai thác đất, cát phục vụ thi công công trình mở rộng Quốc lộ 1A, được tính trung bình đối với tuổi thọ mỏ dưới 03 năm (theo tiến độ thực hiện của dự án) để khai thác phục vụ công trình, giá trị tiền ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường tạm tính là 190.000.000 đồng/ha, cụ thể như sau:

$M_{cp} = 190.000.000 \text{ đồng/ha} \times \text{Diện tích mỏ đất khai thác (ha)} / \text{Khối lượng đất dự kiến khai thác (m}^3\text{)}$ .

e) 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.

g) Tiền cấp giấy phép hoạt động khoáng sản: 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.

h) Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (nếu có): Được quy định 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.

### **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**1.** Các chủ đầu tư có trách nhiệm xác định vị trí mỏ đất dự kiến khai thác phục vụ công trình đảm bảo tiết kiệm, hợp lý, đáp ứng yêu cầu hiệu quả kinh tế xã hội, tổ chức thực hiện việc tính toán giá đất cấp phối đồi tại mỏ để phục vụ công tác lập dự toán các công trình xây dựng do mình làm chủ đầu tư.

**2.** Giá đất cấp phối đồi tại mỏ do chủ đầu tư tính toán được trình thẩm định cùng với Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở và dự toán xây dựng theo quy định. Trường hợp giá đất cấp phối đồi tại mỏ sau khi tính toán thấp hơn giá đất san lấp trong Thông báo giá của Liên Sở Tài chính - Xây dựng Bình Định công bố thì chủ đầu tư sử dụng giá đất này trong việc lập dự toán xây dựng mà không được áp dụng giá đất san lấp trong Thông báo giá của Liên Sở Tài chính - Xây dựng Bình Định công bố.

**3.** Đối với các dự án có quy mô nhỏ, khối lượng đất cần để san lấp ít, không thực hiện các thủ tục cấp phép khai thác mỏ đất thì chủ đầu tư tham khảo, áp dụng giá đất san lấp trong Thông báo giá của Liên Sở Tài chính - Xây dựng tỉnh Bình Định để lập dự toán xây dựng.

Trong quá trình thực hiện, nếu có nội dung còn vướng mắc, thì các chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trên địa bàn tỉnh phản ánh kịp thời về Sở Xây dựng (địa chỉ: Số 32 Lý Thường Kiệt, thành phố Quy Nhơn) để hướng dẫn giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét quyết định./.

#### ***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các Sở, ban, ngành;
- Ban GPMB, Ban QLKKT;
- Các BQLDA tỉnh: DD&CN, GT, NN&PTNT;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Các PCM (để biết);
- VP Sở, Thanh tra Sở (để biết);
- Website Sở (đăng tin);
- Lưu: VT, P.QLXD&VLXD.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Anh Sơn**