BỘ XÂY DỰNG _____ Số: 36/2026/TT-BXD	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc _____ Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2026

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng cho các đối tượng quy định tại Điều 2 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

Điều 3. Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 4 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại phần I Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 4. Xác định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm các khoản mục chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị (nếu có); chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng. Nội dung các khoản mục chi phí được quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và một số quy định cụ thể tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này.

2. Chi phí xây dựng được quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP gồm chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án; chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Trong đó chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công bao gồm một hoặc một số các chi phí sau: chi phí nhà tạm để ở và điều hành

thi công; chi phí kho bãi chứa vật liệu (nếu có); chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy (nếu có); chi phí lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy thi công (nếu có); chi phí công trình giao thông (cầu, đường …) phục vụ thi công (nếu có); bãi đúc dầm, trạm trộn bê tông (nếu có) và chi phí một số công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công khác theo phương án tổ chức thi công dự kiến của dự án, công trình (nếu có).

3. Chi phí quản lý dự án được quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc sau:

b) Thực hiện các công việc: giám sát, đánh giá đầu tư; theo dõi, kiểm tra chi phí đầu tư xây dựng; kiểm tra, rà soát và thẩm định các nội dung tính toán, xác định tổng mức đầu tư xây dựng trước khi trình thẩm định và hoàn thiện tổng mức đầu tư xây dựng theo ý kiến của cơ quan thẩm định để trình người quyết định đầu tư phê duyệt; thẩm định một số nội dung đối với dự án đầu tư lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc dự án lập thiết kế bản vẽ thi công tại Báo cáo kinh tế - kỹ thuật khi được người quyết định đầu tư giao (nếu có); thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và thẩm định dự toán xây dựng; xác định dự toán gói thầu xây dựng (trong trường hợp xác định từ sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt) và thực hiện các công việc cần thiết khác thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.

4. Chi phí tư vấn xây dựng được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP gồm:

a) Lập nhiệm vụ, lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, lập nhiệm vụ thiết kế; thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng; lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

b) Thẩm tra Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; thẩm tra thiết kế công nghệ của dự án (nếu có); thi tuyển phương án kiến trúc; thiết kế xây dựng công trình; thẩm tra thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;

c) Lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;

đ) Tư vấn quản lý dự án (trong trường hợp thuê tư vấn); quản lý hợp đồng (nếu có); thí nghiệm chuyên ngành xây dựng; kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có); quan trắc biến dạng công trình; kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình (nếu có); giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trong trường hợp thuê tư vấn);

e) Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường sơ bộ, báo cáo đánh giá tác động môi trường, quan trắc và giám sát môi trường trong quá trình thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;

g) Các công việc tư vấn khác có liên quan.

6. Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính trên tổng chi phí của các khoản mục chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác.

7. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo phương pháp hướng dẫn tại phần II Phụ lục I Thông tư này.

Điều 5. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 75 Luật Xây dựng. Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 10 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và một số quy định cụ thể tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp dự án điều chỉnh khi đã triển khai các công việc thuộc giai đoạn thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, chủ đầu tư thực hiện xác định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh như sau:

a) Đối với công trình, gói thầu thuộc dự án không có nội dung điều chỉnh, thay đổi: Chủ đầu tư được tổng hợp dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt (nếu có), hoặc dự toán gói thầu đã được cập nhật theo quy định (nếu có); giá trị quyết toán hợp đồng (nếu có); giá trị các chi phí thuộc khoản mục chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt hoặc đã được quyết toán (nếu có) vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh, bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án;

b) Đối với công trình, gói thầu thuộc dự án đã phê duyệt dự toán xây dựng và có nội dung điều chỉnh, thay đổi: Chủ đầu tư xác định giá trị điều chỉnh trên cơ sở điều chỉnh dự toán xây dựng đã phê duyệt theo nội dung điều chỉnh, mặt bằng giá, các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh và tổng hợp vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh;

c) Đối với công trình, gói thầu thuộc dự án chưa phê duyệt dự toán xây dựng và có nội dung điều chỉnh, thay đổi: Chủ đầu tư xác định giá trị điều chỉnh trên cơ sở phạm vi tương ứng trong tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt, theo nội dung điều chỉnh, mặt bằng giá, các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh và tổng hợp vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh. Trường hợp công trình, gói thầu trong tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt được xác định bằng suất vốn đầu tư hay dữ liệu chi phí dự án, công trình tương tự thì chủ đầu tư xác định giá trị điều chỉnh trên cơ sở

suất vốn đầu tư hoặc dữ liệu chi phí dự án, công trình tương tự tại thời điểm điều chỉnh, tương ứng với nội dung điều chỉnh;

d) Đối với công trình, gói thầu đã quyết toán hợp đồng: Chủ đầu tư tổng hợp giá trị quyết toán hợp đồng vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh.

Điều 6. Xác định, điều chỉnh dự toán xây dựng công trình

1. Dự toán xây dựng công trình được xác định theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại Mục 1 Phụ lục II Thông tư này. Các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng.

2. Chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại Phụ lục III Thông tư này.

3. Chi phí thiết bị trong dự toán xây dựng công trình được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, hướng dẫn chi tiết tại khoản 2 Mục 1 Phụ lục II Thông tư này và một số quy định cụ thể sau:

a) Các khoản mục chi phí: chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có); chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí vận chuyển; chi phí bảo hiểm; thuế và các loại phí, các chi phí khác có liên quan, được xác định bằng định mức tỷ lệ (%) (nếu có) hoặc bằng cách lập dự toán hoặc căn cứ quy định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

b) Chi phí lắp đặt thiết bị xác định bằng dự toán như đối với dự toán chi phí xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này;

c) Chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh, chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật (nếu có) xác định bằng dự toán phù hợp nội dung công việc thực hiện.

4. Chi phí quản lý dự án trong dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại khoản 3 Mục 1 Phụ lục II Thông tư này, phù hợp với chi phí quản lý dự án trong tổng mức đầu tư được duyệt và nội dung chi phí quản lý dự án tại khoản 3 Điều 4 Thông tư này.

5. Chi phí tư vấn xây dựng trong dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, Điều 14 Thông tư này và nội dung chi phí tư vấn quy định tại khoản 4 Điều 4 Thông tư này. Chi phí tư vấn xây dựng trong dự toán xây dựng công trình không bao gồm các chi phí tư vấn tính chung cho cả dự án.

6. Chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình quy định tại khoản 5 Điều 4 Thông tư này và một số quy định cụ thể sau:

a) Chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của cấp có thẩm quyền; hoặc xác định bằng dự toán; hoặc ghi theo giá trị hợp đồng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật (nếu có);

hoặc được dự tính trong dự toán xây dựng công trình phù hợp với tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trong trường hợp chưa đủ cơ sở để xác định;

b) Chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình không bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí kiểm toán; thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; chi phí nghiên cứu khoa học công nghệ, áp dụng, sử dụng vật liệu mới liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải dây chuyền công nghệ, sản xuất theo quy trình trước khi bàn giao; chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; các khoản thuế tài nguyên, các khoản phí, lệ phí và một số khoản mục chi phí khác có liên quan tính chung cho cả dự án.

7. Chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng công trình được xác định theo quy định tại khoản 7 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được tính bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác;

8. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 18 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và một số quy định cụ thể sau:

Đối với một số công việc trong dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt dự toán hoặc đã quyết toán hợp đồng thì được cập nhật giá trị quyết toán hợp đồng (nếu có) hoặc giá trị dự toán đã phê duyệt vào dự toán xây dựng công trình điều chỉnh;

b) Đối với công trình, gói thầu đã ký hợp đồng:

Chủ đầu tư tổ chức xác định dự toán xây dựng điều chỉnh căn cứ vào nội dung hợp đồng xây dựng phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng; quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh để xác định dự toán xây dựng điều chỉnh theo nội dung điều chỉnh, đảm bảo hiệu quả, mục tiêu, tiến độ của dự án.

Trường hợp các nội dung điều chỉnh dẫn đến hình thành gói thầu mới, chủ đầu tư tổ chức xác định dự toán xây dựng cho hạng mục, phần việc điều chỉnh theo các nội dung điều chỉnh, quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh.

Điều 7. Xác định, điều chỉnh dự toán gói thầu xây dựng

1. Dự toán gói thầu xây dựng xác định theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP. Chủ đầu tư căn cứ vào nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của từng gói thầu, xác định các khoản mục chi phí thuộc dự toán gói thầu xây dựng.

3. Dự toán gói thầu xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP được xác định theo hướng dẫn tại Mục 2 Phụ lục II Thông tư này.

4. Điều chỉnh dự toán gói thầu thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Thông tư này.

Điều 8. Xác định, điều chỉnh dự toán công việc xây dựng

1. Dự toán công việc xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại Mục 3 Phụ lục II Thông tư này.

2. Dự toán công việc xây dựng được điều chỉnh khi thay đổi về nhiệm vụ, phạm vi, nội dung công việc. Chủ đầu tư xem xét, quyết định việc điều chỉnh dự toán công việc xây dựng.

Điều 9. Xác định chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách và dự án đầu tư công đặc biệt

1. Việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có), tổng mức đầu tư xây dựng đối với các dự án, công trình quy định tại Điều này được thực hiện phù hợp với yêu cầu triển khai dự án, mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế. Phương pháp xác định thực hiện theo quy định tại Phụ lục I Thông tư này.

2. Căn cứ yêu cầu, tiến độ thực hiện và biện pháp tổ chức thi công thực tế, dự toán xây dựng được phép lập, thẩm định và phê duyệt cho toàn bộ dự án, hoặc lập cho từng dự án thành phần (nếu có), từng công trình, hạng mục, bộ phận công trình hoặc từng gói thầu xây dựng để đáp ứng yêu cầu triển khai thi công song song, đồng thời.

3. Phương pháp xác định dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại Phụ lục II Thông tư này, căn cứ yêu cầu triển khai của dự án, chủ đầu tư quyết định việc lựa chọn thời điểm xác định giá làm cơ sở lập dự toán xây dựng; ưu tiên sử dụng báo giá, dữ liệu công trình tương tự và được vận dụng, điều chỉnh định mức để phù hợp với điều kiện, biện pháp thi công thực tế của dự án, công trình.

Trường hợp chưa đủ cơ sở xác định một số khoản mục chi phí thì được ước tính chi phí đầu tư xây dựng. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và nhà thầu xây dựng có trách nhiệm làm rõ các nội dung chi phí ước tính; xác nhận các nội dung thay đổi, phát sinh trong quá trình triển khai dự án, công trình làm cơ sở điều chỉnh dự toán xây dựng.

4. Việc thẩm định, phê duyệt và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách và dự án đầu tư công đặc biệt được thực hiện theo các quy định quản lý đầu tư xây dựng các dự án, công trình này tại Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được giao quản lý thực hiện dự án, công trình tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán xây dựng làm cơ sở để quản lý chi phí, quản lý hợp đồng và thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng.

Điều 10. Quản lý định mức xây dựng

1. Định mức dự toán theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP do các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, rà soát và gửi hồ sơ báo cáo kết quả xác định định mức về Bộ Xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 hướng dẫn phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

Đối với các định mức dự toán xây dựng do các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành trước ngày 01 tháng 7 năm 2026, thực hiện chuyển đổi thành phần hao phí nhân công theo nhóm nhân công quy định tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD trước ngày 01 tháng 9 năm 2026.

2. Định mức dự toán công trình theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP do chủ đầu tư tổ chức xác định. Phương pháp xác định và hồ sơ báo cáo kết quả xác định định mức theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD.

3. Định mức nước ngoài quy định tại điểm d khoản 5 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP do chủ đầu tư tổ chức thu thập, biên dịch, phân tích, đánh giá và đề xuất các nội dung áp dụng cho dự án theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD.

1. Suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình do cơ quan quản lý nhà nước công bố quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP được tổ chức xây dựng và công bố theo định kỳ hàng năm. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình theo hướng dẫn tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD.

2. Thông tin về giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng trên địa bàn tỉnh do Sở Xây dựng công bố định kỳ theo quy định tại khoản 3 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này.

3. Quản lý, công bố thông tin giá vật liệu xây dựng:

a) Giá vật liệu xây dựng là giá bình quân trong tháng của loại vật liệu theo thương hiệu, nhà sản xuất trên cơ sở giá của các đơn vị cung cấp thông tin về giá vật liệu xây dựng trên thị trường, giá do Sở Xây dựng tổ chức khảo sát, thu thập (nếu có), phù hợp với giá thị trường, tiêu chuẩn chất lượng, nguồn gốc xuất xứ. Danh mục vật liệu xây dựng công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục vật liệu xây dựng có trong hệ thống định mức do cơ quan có thẩm quyền ban hành và phổ biến trên địa bàn;

c) Thông tin giá các loại vật liệu xây dựng được thu thập, tổng hợp hàng tháng và công bố theo định kỳ hàng tháng hoặc hàng quý; đối với những loại vật liệu xây dựng có biến động bất thường, Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng theo tháng. Thời điểm công bố giá vật liệu xây dựng theo quý là trước ngày 15 tháng đầu quý sau, theo tháng là trước ngày 10 tháng sau. Trường hợp giá vật liệu xây dựng của kỳ công bố sau không có biến động so với kỳ công bố trước thì hướng dẫn tham khảo thông tin công bố giá vật liệu xây dựng của kỳ trước đó.

4. Quản lý, công bố giá nhân công xây dựng:

a) Giá nhân công xây dựng được công bố trên địa bàn phải phù hợp với giá nhân công xây dựng trên thị trường lao động của địa phương, phù hợp với đặc điểm, tính chất công việc của nhân công xây dựng; đã bao gồm lương, phụ cấp lương theo đặc điểm tính chất của sản xuất xây dựng và một số khoản chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động

phải trả theo quy định. Chi phí thuộc trách nhiệm của người lao động phải trả theo quy định gồm: bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn và một số khoản phải trả khác;

c) Thời điểm công bố đơn giá nhân công xây dựng theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo hoặc sớm hơn khi giá nhân công trên địa bàn có biến động bất thường.

5. Quản lý, công bố giá ca máy và thiết bị thi công:

a) Giá ca máy và thiết bị thi công được công bố theo chủng loại, công suất, các chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu và đặc điểm, tính chất của từng loại máy, thiết bị. Danh mục máy và thiết bị thi công công bố được lựa chọn trên cơ sở danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và danh mục máy và thiết bị thi công có trên thị trường;

c) Thời điểm công bố giá ca máy và thiết bị thi công theo năm là trước ngày 15 tháng 01 của năm tiếp theo hoặc sớm hơn cho các loại máy và thiết bị thi công mới chưa được công bố hoặc khi giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn có biến động bất thường.

6. Các doanh nghiệp xây dựng, doanh nghiệp sản xuất, cung ứng vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng, doanh nghiệp kinh doanh, cho thuê máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn; các chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng tại các dự án đầu tư công, dự án PPP trên địa bàn có trách nhiệm, nghĩa vụ chủ động tổng hợp, cung cấp thông tin về giá các yếu tố chi phí, các thông tin khác có liên quan (nếu có) theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

4. Chủ đầu tư gửi hồ sơ kết quả xác định giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công tại khoản 3 Điều này về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý. Trong quá trình xác định giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, Sở Xây dựng căn cứ phương pháp của Bộ Xây dựng để hướng dẫn khi chủ đầu tư có yêu cầu.

Điều 14. Xác định chi phí tư vấn xây dựng

1. Chi phí tư vấn xây dựng quy định tại Điều 26 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP xác định như sau:

a) Chi phí tư vấn xây dựng xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng;

b) Đối với công việc tư vấn xây dựng chưa có định mức hoặc đã có định mức nhưng chưa phù hợp thì chi phí tư vấn được xác định bằng dự toán phù hợp với nội dung công việc cần thực hiện theo hướng dẫn tại phần II Phụ lục VI Thông tư này;

c) Chi phí khảo sát xây dựng, thí nghiệm chuyên ngành xây dựng xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục V Thông tư này.

2. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP xác định theo hướng dẫn tại phần III Phụ lục VI Thông tư này.

Điều 15. Kiểm tra việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Người quyết định đầu tư tổ chức kiểm tra việc thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật. Nội dung kiểm tra bao gồm:

a) Việc thực hiện các quy định về nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

b) Việc xác định, thẩm định, phê duyệt và điều chỉnh dự toán xây dựng;

c) Việc quản lý, sử dụng chi phí dự phòng;

2. Chi phí công tác kiểm tra của người quyết định đầu tư thuộc chi phí khác trong tổng mức đầu tư xây dựng quy định tại khoản 5 Điều 4 Thông tư này, do chủ đầu tư tổ chức lập, phê duyệt và thanh toán khi kết thúc kiểm tra.

Điều 16. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Thông tư này bãi bỏ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 và Điều 1, Phụ lục III và Phụ lục V Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo; Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng;
- Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, Cục KTQLXD.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đã ký

Bùi Xuân Dũng

DANH MỤC PHỤ LỤC

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Phụ lục I	Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng
Phụ lục II	Phương pháp xác định dự toán xây dựng
Phụ lục III	Phương pháp xác định chi phí xây dựng
Phụ lục IV	Phương pháp xác định giá công tác xây dựng và giá nhóm công tác xây dựng
Phụ lục V	Phương pháp xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng và chi phí thí nghiệm chuyên ngành xây dựng
Phụ lục VI	Phương pháp xác định dự toán chi phí tư vấn xây dựng
Phụ lục VII	Mẫu công bố giá vật liệu xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công
Phụ lục VIII	Mẫu báo cáo thẩm tra, thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình

Phụ lục I PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở phương pháp quy định tại khoản 1, khoản 2 phần I Phụ lục này. Cơ quan được giao chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp đã xác định được đơn vị làm chủ đầu tư của dự án) và đơn vị tư vấn lựa chọn phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư trên cơ sở mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế sơ bộ, nội dung báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, thuyết minh thiết kế, tiêu chuẩn, phương án công nghệ dự kiến áp dụng cho dự án (nếu có). Việc lựa chọn phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư được thuyết minh trong hồ sơ xác định sơ bộ tổng mức đầu tư.

Dự kiến tổng mức đầu tư dự án nhóm B, nhóm C được xác định như sơ bộ tổng mức đầu tư.

1. Xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án

Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở suất vốn đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án như sau:

$$V^{SB} = G^{SB}_{BT,\,TĐC} + P \times S_{SVĐT} \times K_{ĐC} + G^{SB}_{DP} \quad (1.1)$$

Trong đó:

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án;

- $S_{SVĐT}$: suất vốn đầu tư xây dựng tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án do cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc tính toán suất vốn đầu tư xây dựng từ dữ liệu của các dự án tương tự;

- $k_{ĐC}$: hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng (nếu có). Căn cứ vào thời gian xác định, địa điểm xây dựng để xác định hệ số điều chỉnh;

- $G^{SB}_{BT,TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định theo quy định tại điểm 2.1 phần I Phụ lục này;

- C: các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất vốn đầu tư xây dựng (ví dụ chi phí phương án xử lý nền đất yếu…);

- G^{SB}_{DP}: chi phí dự phòng được xác định theo quy định tại điểm 2.5 phần I Phụ lục này.

2. Xác định trên cơ sở các khoản mục chi phí thuộc sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

Căn cứ thông tin từ phương án thiết kế sơ bộ của dự án về quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được ước tính trên cơ sở các khoản mục chi phí như sau:

$$V^{SB} = G^{SB}_{BT,TĐC} + G^{SB}_{XD} + G^{SB}_{TB} + G^{SB}_{QLDA} + G^{SB}_{TV} + G^{SB}_{K} + G^{SB}_{DP} \quad (1.2)$$

Trong đó:

- V^{SB}: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng;

- $G^{SB}_{BT,TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- G^{SB}_{XD}: chi phí xây dựng;

- G^{SB}_{TB}: chi phí thiết bị;

- G^{SB}_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;

- G^{SB}_{TV}: chi phí tư vấn xây dựng;

- G^{SB}_{K}: chi phí khác;

- G^{SB}_{DP}: chi phí dự phòng.

2.1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Căn cứ dự kiến về địa điểm, diện tích cần sử dụng cho dự án đầu tư xây dựng, chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được ước tính theo diện tích, khối lượng dự kiến cần bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ chính sách về bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại địa điểm dự kiến có dự án và các chế độ chính sách của Nhà nước có liên quan.

2.2. Chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở tổng chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án như sau:

$$G_{XD}^{SB} = \sum_{i=1}^{n} G_{XDCTi}^{SB} \quad (1.3)$$

Trong đó:

- G^{SB}_{XD}: Chi phí xây dựng công trình trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng.

- G^{SB}_{XDCTi}: Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n).

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

2.2.1. Xác định theo quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án và suất chi phí xây dựng công trình: được xác định theo hướng dẫn xác định chi phí xây dựng thuộc tổng mức đầu tư xây dựng, quy định tại điểm 2.1 phần II Phụ lục này.

a) Khối lượng của nhóm công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình, hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ (nếu có), hạng mục công trình, được dự tính hoặc ước tính trên cơ sở hồ sơ thiết kế, phương án công nghệ, thuyết minh báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo đề xuất chủ trương, thuyết minh thiết kế, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của dự án;

2.2.3. Đối với một số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án chưa đủ cơ sở để xác định theo tiết 2.2.1 và tiết 2.2.2 nêu trên, thì được ước tính, dự tính trên cơ sở dữ liệu chi phí của công trình, hạng mục công trình tương tự phù hợp với yêu cầu của dự án.

2.2.4. Đối với công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có) hoặc ước tính, dự tính trên cơ sở dữ liệu chi phí của công trình, hạng mục công trình tương tự phù hợp với yêu cầu của dự án.

2.3. Chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí thiết bị công trình và chi phí thiết bị công nghệ. Chi phí thiết bị được xác định trên cơ sở suất chi phí thiết bị của dự án, công trình hoặc từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (nếu có), báo giá của các nhà sản xuất, cung cấp thiết bị có liên quan (nếu có) hoặc dữ liệu giá, chi phí thiết bị của dự án tương tự đã thực hiện hoặc đang thực hiện (nếu có).

2.4. Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác

Chi phí quản lý dự án (G^{SB}_{QLDA}), chi phí tư vấn xây dựng (G^{SB}_{TV}) và chi phí khác (G^{SB}_{K}) được ước tính; hoặc xác định theo định mức tỷ lệ; hoặc bằng cách lập dự toán; hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện.

Trường hợp ước tính thì tổng giá trị các chi phí này ($G^{SB}_{QLDA} + G^{SB}_{TV} + G^{SB}_{K}$) không vượt quá 15% của tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án. Tỷ lệ ước tính chưa bao gồm chi phí lãi vay, vốn lưu động (nếu có) thuộc chi phí khác trong thời gian thực hiện dự án và một số chi phí cần thiết khác theo các quy định của điều ước quốc tế, thỏa thuận đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi đã được ký kết; hoặc theo quy định của

pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; hoặc theo pháp luật chuyên ngành (nếu có).

2.5. Chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng G^{SB}_{DP} bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh, chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá. Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh không quá 15% tổng chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định như quy định chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong tổng mức đầu tư xây dựng tại khoản 6 phần II Phụ lục này.

Bảng 1.1: TỔNG HỢP SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: .....

Địa điểm xây dựng: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư				$G^{SB}_{BT,\ TĐT}$
2	Chi phí xây dựng				G^{SB}_{XD}
3	Chi phí thiết bị				G^{SB}_{TB}
4	Chi phí quản lý dự án				G^{SB}_{QLDA}
5	Chi phí tư vấn xây dựng				G^{SB}_{TV}
6	Chi phí khác				G^{SB}_{K}
7	Chi phí dự phòng				G^{SB}_{DP}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)				$\mathbf{V^{SB}}$

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

3. Sơ bộ tổng mức đầu tư dự án thành phần

Trường hợp dự án được cấp có thẩm quyền quyết định việc phân tách dự án thành dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập khi quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư thì:

Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng dự án thành phần; dự án thành phần độc lập được xác định theo hướng dẫn tại khoản 1, khoản 2 phần I Phụ lục này.

Sơ bộ dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập được ước tính theo quy định tại điểm 2.1 phần I Phụ lục này.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng được tính như sau:

$$V_{TM} = G_{BT,\,TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP} \quad (1.4)$$

Trong đó:

- V_{TM}: tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;

- $G_{BT,\,TĐC}$: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

- G_{XD}: tổng chi phí xây dựng của các công trình;

- G_{TB}: tổng chi phí thiết bị của từng công trình, dự án;

- G_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;

- G_{TV}: chi phí tư vấn xây dựng;

- G_K: chi phí khác;

- G_{DP}: chi phí dự phòng.

1. Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xác định trên cơ sở thống kê sơ bộ khối lượng, diện tích để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và các quy định, chính sách hiện hành về giá bồi thường, mức hỗ trợ tái định cư tại địa phương nơi xây dựng công trình, được cấp có thẩm quyền ban hành hoặc phê duyệt.

Đối với các nội dung công việc có cấu phần xây dựng (như chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng…) thì được xác định chi phí như chi phí xây dựng.

2. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng của dự án (G_{XD}) bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

$$G_{XD} = \sum_{i=1}^{n} G_{XDCTi} \quad (1.5)$$

Trong đó:

- G_{XD}: Chi phí xây dựng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng.

- G_{XDCTi}: chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n);

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được xác định theo quy định tại điểm 2.1, điểm 2.2, điểm 2.3, điểm 2.4 phần II Phụ lục này. Việc lựa chọn phương pháp xác định được thuyết minh trong hồ sơ xác định tổng mức đầu tư, bảo đảm phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế, tương ứng với phạm vi, nội dung của thiết kế, nội dung thuyết minh trong Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (sau đây gọi tắt là nội dung thuyết minh của dự án) và các yêu cầu thực tế triển khai của dự án.

2.1. Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình tính theo quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án và suất chi phí xây dựng công trình, như sau:

$$G_{XDCTi} = P \times S_{XD} \times k_{ĐCXD} + C^{i}_{CT-SXD} \quad (1.6)$$

Trong đó:

- G_{XDCTi}: chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n);

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;

- P: quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án;

- S_{XD}: suất chi phí xây dựng theo công trình tính cho một đơn vị công suất hoặc năng lực phục vụ được công bố hoặc tính toán suất chi phí xây dựng từ dữ liệu của các dự án, công trình tương tự.

- $k_{ĐCXD}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí xây dựng. Căn cứ vào thời gian xác định, địa điểm xây dựng để xác định hệ số điều chỉnh.

- C^{i}_{CT-SXD}: là các chi phí cho các công việc xây dựng; bộ phận, kết cấu công trình; hạng mục công trình; hệ thống kỹ thuật thuộc chi phí xây dựng công trình chưa được tính trong suất chi phí xây dựng công trình. Các chi phí này được xác định hoặc ước tính trên cơ sở hồ sơ thiết kế, phương án công nghệ, nội dung thuyết minh của dự án, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của công trình.

$$G_{XDCTi} = \sum_{j=1}^{m} Q_{XDj} \times Z_j + C^{i}_{CT-SXD} \quad (1.7)$$

Trong đó:

- G_{XDCTi}: chi phí xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án (i = 1 ÷ n);

- n: số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;

- Q_{XDj}: Khối lượng của công tác xây dựng; nhóm công tác xây dựng; bộ phận, đơn vị kết cấu công trình; hệ thống kỹ thuật; dây chuyền công nghệ thứ j (j = 1 ÷ m) của công trình, hạng mục công trình thứ i thuộc dự án; được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế xây dựng; nội dung thuyết minh của dự án, phương án công nghệ dự kiến; hoặc từ mô hình thông tin công trình (BIM), dữ liệu từ phần mềm, công cụ số và các yêu cầu thực tế của công trình.

2.3. Đối với một số công trình, hạng mục công trình thuộc dự án chưa đủ cơ sở để xác định theo điểm 2.1 và điểm 2.2 thì được ước tính, dự tính trên cơ sở dữ liệu chi phí của công trình, hạng mục công trình tương tự phù hợp với yêu cầu của dự án.

2.4. Đối với công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng ban hành (nếu có) hoặc lập dự toán. Trường hợp không đủ điều kiện để lập dự toán thì được ước tính, dự

tính trên cơ sở dữ liệu chi phí tương tự hoặc phương án dự kiến phù hợp với yêu cầu của dự án.

3. Xác định chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được xác định trên cơ sở tổng chi phí thiết bị công nghệ của dự án, thiết bị của các công trình thuộc dự án (bao gồm thiết bị công trình và trang thiết bị rời (nếu có)).

$$G_{TB} = G_{TBCT} + G_{TBCN} \quad (1.8)$$

Trong đó:

G_{TB}: Chi phí thiết bị;

G_{TBCT}: Chi phí thiết bị công trình;

G_{TBCN}: Chi phí thiết bị công nghệ;

3.1 Chi phí thiết bị công trình được xác định theo quy định tại tiết 3.1.1, tiết 3.1.2, tiết 3.1.3 phần II Phụ lục này. Việc lựa chọn phương pháp xác định được thuyết minh trong hồ sơ xác định tổng mức đầu tư, bảo đảm phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế, tương ứng với phạm vi, nội dung của thiết kế, nội dung thuyết minh của dự án và các yêu cầu thực tế triển khai của dự án.

3.1.1. Xác định theo suất chi phí thiết bị của công trình:

$$G_{TBCT} = P \times S_{TB} \times k_{ĐCTB} + C_{CT\text{-}STB} \quad (1.9)$$

Trong đó:

- S_{TB}: suất chi phí thiết bị công trình tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình được công bố hoặc tính toán suất chi phí thiết bị từ dữ liệu của các dự án tương tự.

- $k_{ĐCTB}$: hệ số điều chỉnh suất chi phí thiết bị của công trình. Căn cứ vào thời gian xác định, địa điểm xây dựng để xác định hệ số điều chỉnh.

- $C_{CT\text{-}STB}$: các khoản mục chi phí thuộc chi phí thiết bị công trình chưa được tính trong suất chi phí thiết bị công trình.

3.1.2. Xác định trên cơ sở khối lượng và giá thiết bị của các công trình thuộc dự án.

a) Khối lượng thiết bị công trình được dự tính trên cơ sở danh mục thiết bị lắp đặt của công trình theo hồ sơ thiết kế, thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi, thuyết minh thiết kế, tiêu chuẩn áp dụng và các yêu cầu thực tế của dự án.

b) Giá thiết bị công trình được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (nếu có), báo giá của các nhà sản xuất, cung cấp thiết bị có liên quan (nếu có), chứng thư thẩm định giá của tổ chức (nếu có) hoặc dữ liệu giá thiết bị của dự án tương tự đã thực hiện hoặc đang thực hiện (nếu có) để lựa chọn giá phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ theo yêu cầu của dự án, công trình hoặc tính toán giá bình quân theo phương pháp trung bình số học đơn giản, làm cơ sở xác định giá thiết bị cho công trình.

c) Một số nội dung chi phí liên quan thuộc chi phí thiết bị (nếu có), như chi phí quản lý mua sắm thiết bị; mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án; đào tạo và chuyển giao công nghệ; lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật; vận chuyển, chưa được tính trong giá thiết bị thì được ước tính trên cơ sở nội dung, phạm vi, tính chất của chi phí, hoặc dự tính theo hướng dẫn xác định chi phí thiết bị tại Phụ lục II Thông tư này.

3.1.3. Đối với trang thiết bị rời (như trang thiết bị văn phòng, trang thiết bị trường học (bàn, ghế, tủ,…)) là loại trang thiết bị, hàng hóa mua sắm, không có tính liên kết với công trình: chi phí thiết bị rời được xác định theo khối lượng, số lượng thiết bị và giá của trang thiết bị tương ứng. Giá trang thiết bị được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, yêu cầu và chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ của hàng hóa theo yêu cầu của dự án, trên cơ sở báo giá của nhà cung cấp, hoặc giá tương tự của công trình đã thực hiện và các chi phí có liên quan khác hoặc ước tính.

3.2. Chi phí thiết bị công nghệ là chi phí thiết bị của dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng, dự án theo thiết kế công nghệ. Việc xác định chi phí thiết bị công nghệ tương tự như đối với xác định chi phí thiết bị công trình quy định tại điểm 3.1 phần II Phụ lục này và một số quy định sau:

3.2.1. Xác định theo suất chi phí thiết bị công nghệ

Chi phí thiết bị công nghệ được xác định như công thức (1.9) Phụ lục này, trong đó:

- S_{TB}: suất chi phí thiết bị công nghệ tính cho một đơn vị công suất, năng lực phục vụ theo dây chuyền công nghệ được công bố hoặc tính toán suất chi phí thiết bị từ dữ liệu của các dự án tương tự.

3.2.2. Xác định trên cơ sở khối lượng và giá thiết bị công nghệ:

Chi phí thiết bị công nghệ được xác định theo hướng dẫn tại tiết 3.1.2 phần II Phụ lục này như đối với thiết bị công trình. Trong đó, giá thiết bị được xác định theo thiết bị công nghệ được lựa chọn. Đối với trường hợp thiết kế công nghệ phải được chuyển giao thì chi phí mua sắm thiết bị công nghệ của đối tác, nhà cung cấp phải đảm bảo phù hợp mức độ chuyển giao (nếu có), tiêu chuẩn nhà cung cấp, sản xuất, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, bao gồm các chi phí đào tạo, làm chủ khai thác vận hành, duy tu, bảo trì.

4. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA}) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%), hoặc bằng cách lập dự toán.

4.1. Chi phí quản lý dự án xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm % theo công thức sau:

$$G_{QLDA} = N \times (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \quad (1.10)$$

Trong đó:

- N: định mức tỷ lệ phần trăm (%) sử dụng để tính chi phí quản lý dự án trong tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí quản lý dự án quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng;

- G_{XDtt}: chi phí xây dựng trước thuế giá trị gia tăng trong tổng mức đầu tư xây dựng;

- G_{TBtt}: chi phí thiết bị trước thuế giá trị gia tăng trong tổng mức đầu tư xây dựng.

4.2. Chi phí quản lý dự án xác định bằng lập dự toán

Dự toán chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở thời gian thực hiện dự án, hình thức tổ chức quản lý dự án, quy mô, đặc điểm công việc quản lý dự án và các chế độ chính sách có liên quan. Dự toán chi phí quản lý dự án gồm các chi phí được quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, cụ thể:

a) Chi phí tiền lương (C_{lg}): gồm tiền lương của cán bộ quản lý dự án, tiền công trả cho người lao động theo hợp đồng, các khoản phụ cấp lương, tiền thưởng, phúc lợi tập thể và các khoản đóng góp (*bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn, trích nộp khác theo quy định của pháp luật đối với cá nhân được hưởng lương từ dự án)*, các khoản chi phí khác có liên quan đến tiền lương của cán bộ quản lý dự án, người lao động theo hợp đồng.

Chi phí tiền lương, phụ cấp lương, tiền thưởng, phúc lợi tập thể và các khoản đóng góp được xác định theo số lượng nhân sự, thời gian làm việc, mức lương do cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc tham khảo trong các hợp đồng lao động có tính chất tương tự, phù hợp với chức năng nhiệm vụ, vị trí việc làm, phân công công việc và các yêu cầu khác về năng lực, trình độ, kinh nghiệm của nhân sự dự kiến quản lý dự án.

b) Chi phí khác (C_k): gồm các khoản chi phí ngoài chi phí tiền lương như: ứng dụng khoa học công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực cán bộ quản lý dự án; thanh toán các dịch vụ công cộng; vật tư văn phòng phẩm … được xác định theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, theo báo giá của đơn vị sản xuất, cung cấp phù hợp yêu cầu để thực hiện công việc quản lý dự án.

5. Chi phí tư vấn xây dựng (G_{TV}) và chi phí khác (G_K)

Chi phí tư vấn xây dựng (G_{TV}) và chi phí khác (G_K) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%), hoặc bằng cách lập dự toán, hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện hoặc ước tính.

Căn cứ điều kiện cụ thể, tiến độ thực hiện dự kiến của dự án để xác định vốn lưu động ban đầu (V_{Ld}) (đối với các dự án sản xuất, kinh doanh), lãi vay trong thời gian xây dựng (L_{Vay}) (đối với dự án có sử dụng vốn vay); bổ sung các chi phí cần thiết khác (nếu có) theo quy định của điều ước quốc tế, thỏa thuận vốn ODA, vốn ưu đãi đã được ký kết, quy định của pháp luật theo phương thức đối tác công tư hoặc theo các quy định pháp luật khác.

Đối với các nội dung công việc có cấu phần xây dựng (như bảo trì các công trình giao thông hiện hữu trong quá trình cải tạo, nâng cấp; hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng, …) thì chi phí xác định như chi phí xây dựng.

6. Xác định chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng (G_{DP}) được xác định bằng tổng của chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (G_{DP1}) và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) như sau:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \quad (1.11)$$

Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh (G_{DP1}) xác định theo công thức sau:

$$G_{DP1} = (G_{BT,\,TĐC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times k_{ps} \quad (1.12)$$

Trong đó:

k_{ps}: tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh, $k_{ps} \leq 10\%$.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T}(V_t - L_{Vayt})[(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1] \quad (1.13)$$

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;

- V_t: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

- L_{Vayt}: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^{T} \frac{I_n+1}{I_n}}{T} \quad (1.14)$$

Trong đó:

- T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); T ≥ 3;

Tổng hợp tổng mức đầu tư xây dựng của dự án trong trường hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án được xác định theo bảng 1.2 dưới đây.

Bảng 1.2: TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: .....

Địa điểm xây dựng: .....

Đơn vị tính: …...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**				**$G_{BT,TĐC}$**
2	**Chi phí xây dựng**				**G_{XD}**
2.1	Công trình 1 thuộc dự án				
2.2	Công trình... thuộc dự án				
2.3	Công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công thuộc dự án				
2.4	Phá dỡ				
...	.....				
3	**Chi phí thiết bị**				**G_{TB}**
3.1	Chi phí thiết bị công trình				G_{TBCT}
3.2	Chi phí thiết bị công nghệ				G_{TBCN}
4	**Chi phí quản lý dự án**				**G_{QLDA}**
5	**Chi phí tư vấn xây dựng**				**G_{TV}**
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng				
5.2	Chi phí thiết kế xây dựng công trình				
5.3	Chi phí giám sát thi công xây dựng				
...	.....				
6	**Chi phí khác**				**G_{K}**
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ				
6.2	Chi phí bảo hiểm				
...	.....				
7	**Chi phí dự phòng (GDP1 + GDP2)**				**G_{DP}**
7.1	Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh				GDP1
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				GDP2
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7)				**V_{TM}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Phụ lục II PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

MỤC 1 PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự toán xây dựng công trình được xác định theo công thức (2.1) sau đây và được tổng hợp theo Bảng 2.1:

$$G_{XDCT} = G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_{K} + G_{DP} \quad (2.1)$$

Trong đó:

- G_{XDCT}: dự toán xây dựng công trình;
- G_{XD}: chi phí xây dựng;
- G_{TB}: chi phí thiết bị;
- G_{QLDA}: chi phí quản lý dự án;
- G_{TV}: chi phí tư vấn xây dựng;
- G_K: chi phí khác;
- GDP: chi phí dự phòng.

Bảng 2.1: TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Dự án: .....

Công trình: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí xây dựng				G_{XD}
2	Chi phí thiết bị				G_{TB}
3	Chi phí quản lý dự án				G_{QLDA}
4	Chi phí tư vấn xây dựng				G_{TV}
5	Chi phí khác				G_K
6	Chi phí dự phòng ($G_{DP1} + G_{DP2}$)				G_{DP}
6.1	Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh				
6.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6)				G_{XDCT}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

1. Xác định chi phí xây dựng (G_{XD})

Chi phí xây dựng được xác định theo Phụ lục III Thông tư này.

2. Xác định chi phí thiết bị (G_{TB})

Chi phí thiết bị bằng tổng chi phí thiết bị công trình và chi phí thiết bị công nghệ.

2.1. Chi phí thiết bị được xác định như sau:

$$G_{TB} = G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{BQ} + G_{ĐT} + G_{LĐ} + G_{CT} + G_{VC} + G_{VT} + G_K \quad (2.2)$$

Trong đó:

- G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị;

- G_{GC}: chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần gia công, chế tạo (nếu có);

- G_{QLMSTB}: chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có);

- G_{BQ}: chi phí mua bản quyền (nếu có);

- $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có);

- $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh;

- G_{CT}: chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật;

- G_{VC}: chi phí vận chuyển;

- G_{VT}: chi phí vật tư, thiết bị dự phòng (nếu có);

- G_{K}: Bảo hiểm, thuế và các loại phí, chi phí khác có liên quan (nếu có).

Bảng 2.2: TỔNG HỢP CHI PHÍ THIẾT BỊ

Dự án: .....

Công trình: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ				G_{MS}
1.1	Loại thiết bị 1				
...	...				
2	Chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần gia công, chế tạo (nếu có)				G_{GC}
2.1	Loại thiết bị 1				
...	...				
3	Chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có)				G_{QLMSTB}
4	Chi phí mua bản quyền (nếu có)				G_{BQ}
5	Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có)				$G_{ĐT}$
6	Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh				$G_{LĐ}$
7	Chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật				G_{CT}
8	Chi phí vận chuyển				G_{VC}
9	Chi phí vật tư, thiết bị dự phòng (nếu có);				G_{VT}
10	Chi phí khác có liên quan (nếu có)				G_{K}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10)				G_{TB}

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

2.1.1. Chi phí mua sắm thiết bị:

2.1.1.1. Chi phí mua sắm thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{MS} = \sum_{i=1}^{n} Q_i \times M_i \quad (2.3)$$

Trong đó:

- Q_i: khối lượng, số lượng thiết bị, nhóm thiết bị, dây chuyền thiết bị thứ i (i = 1 ÷ n) cần mua; được xác định trên cơ sở danh mục thiết bị theo hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, thiết kế công nghệ, hồ sơ thuyết minh thiết kế và các yêu cầu thực tế của dự án.

- M_i: giá tính cho một đơn vị khối lượng, số lượng thiết bị, nhóm thiết bị, dây chuyền thiết bị thứ i (i = 1 ÷ n), được xác định theo công thức:

$$M_i = G_g + C_{lk} + C_{bq} + T \quad (2.4)$$

Trong đó:

- G_g: giá thiết bị ở nơi mua hay giá tính đến cảng Việt Nam và các phí bảo hiểm, thuế nhập khẩu,... theo quy định của pháp luật (đối với thiết bị nhập khẩu), đã bao gồm chi phí thiết kế và giám sát chế tạo thiết bị. Giá thiết bị phải đảm bảo phù hợp tiêu chuẩn, thông số kỹ thuật, xuất xứ, mức độ hiện đại dự kiến của thiết bị và các yêu cầu khác có liên quan phù hợp với nhu cầu đầu tư của dự án, thuyết minh thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, ...; khả năng cung ứng về tiến độ, khối lượng cung cấp và các điều kiện cụ thể của dự án, công trình. Giá mua thiết bị được xác định theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 6 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP;

- C_{lk}: chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu container một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu;

- C_{bq}: chi phí bảo quản, bảo dưỡng một đơn vị khối lượng hoặc một đơn vị số lượng thiết bị (nhóm thiết bị) tại hiện trường;

- T: các loại thuế và phí có liên quan.

G_g, C_{lk}, C_{bq} được xác định riêng hoặc tính gộp trong giá mua thiết bị trên cơ sở thông tin, dữ liệu chi phí sử dụng để xác định dự toán.

2.1.2. Chi phí gia công, chế tạo đối với thiết bị cần gia công, chế tạo được xác định bằng cách lập dự toán như dự toán chi phí xây dựng quy định tại Phụ lục III.

2.1.3. Chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có) được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng cách lập dự toán như dự toán công việc xây dựng. Đối với các thiết bị công nghệ nhập khẩu định mức tỷ lệ phần trăm (%) được xác định theo bảng 2.3 Phụ lục này.

Bảng 2.3: CHI PHÍ QUẢN LÝ MUA SẮM THIẾT BỊ

Đơn vị tính: %

TT	Khoản mục chi phí	*Chi phí mua sắm thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng (tỷ đồng)*		
TT	Khoản mục chi phí	< 10.000	10.000 ÷ ≤ 20.000	>20.000

TT	Khoản mục chi phí	*Chi phí mua sắm thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng (tỷ đồng)*		
	Chi phí quản lý mua sắm thiết bị	1,1	1	0,9

2.1.4. Chi phí mua bản quyền được xác định trên cơ sở thông tin, dữ liệu của các nhà sản xuất, nhà cung cấp, thông tin của các công trình, dự án đã hoặc đang thực hiện.

2.1.5. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ được xác định theo giá thị trường hoặc bằng cách lập dự toán, hoặc được dự tính tuỳ theo đặc điểm cụ thể của từng dự án; phù hợp mức độ chuyển giao, tiêu chuẩn nhà cung cấp, sản xuất, tiêu chuẩn áp dụng cho dự án, bao gồm các chi phí đào tạo, làm chủ khai thác vận hành, duy tu, bảo trì (nếu có)

2.1.6. Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh được xác định bằng cách lập dự toán như dự toán chi phí xây dựng.

2.1.7. Chi phí vật tư, thiết bị dự phòng (nếu có) được xác định bằng khối lượng, số lượng vật tư, thiết bị dự phòng và giá vật tư, thiết bị tương ứng.

2.1.8. Chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật, chi phí vận chuyển, chi phí khác có liên quan được xác định bằng cách lập dự toán hoặc dự tính theo đặc điểm cụ thể của từng dự án.

2.2. Trường hợp giá mua thiết bị đã bao gồm và không phân tách được riêng các chi phí nêu tại điểm 2.1 (như chi phí lưu kho, bảo quản, quản lý mua sắm thiết bị, bản quyền, đào tạo chuyển giao công nghệ, vật tư, thiết bị dự phòng, thí nghiệm hiệu chỉnh, chạy thử, …) thì chi phí thiết bị không xác định riêng cho các chi phí đã bao gồm trong giá mua thiết bị.

2.3. Trường hợp dự án sử dụng hệ thống dây chuyền thiết bị đồng bộ thì giá thiết bị được xác định cho một đơn vị khối lượng, số lượng thiết bị hoặc cho cả dây chuyền, hệ thống thiết bị công trình, thiết bị công nghệ và bao gồm một số chi phí quy định tại điểm 2.1 Phụ lục này.

3. Xác định chi phí quản lý dự án (G_{QLDA})

Chi phí quản lý dự án xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc lập dự toán theo hướng dẫn tại khoản 4 phần II Phụ lục I Thông tư này.

4. Xác định chi phí tư vấn xây dựng (G_{TV})

Chi phí tư vấn xây dựng được xác định theo công thức sau:

$$G_{TV} = \sum_{i=1}^{n} C_i + \sum_{j=1}^{m} D_j + \sum_{k=1}^{l} E_k \quad (2.5)$$

Trong đó:

- C_i: chi phí tư vấn xây dựng thứ i (i = 1 ÷ n) được xác định theo định mức quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng;

- D_j: chi phí tư vấn xây dựng thứ j (j = 1 ÷ m) được xác định bằng cách lập dự toán theo quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 14 Thông tư này;

- E_k: chi phí tư vấn xây dựng thứ k (k = 1 ÷ l) đã thực hiện trước khi xác định dự toán xây dựng công trình và một số chi phí tư vấn khác được ước tính.

Bảng 2.4: TỔNG HỢP CHI PHÍ TƯ VẤN XÂY DỰNG

Dự án: .....

Công trình: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí thiết kế xây dựng công trình				G_{TK}
2	Chi phí giám sát thi công xây dựng				G_{GS}
...	...				
...	Chi phí tư vấn khác có liên quan đến công trình (nếu có)				G_{TVK}
	TỔNG CỘNG				**G_{TV}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

5. Xác định chi phí khác (GK)

Chi phí khác được xác định theo công thức sau:

$$G_K = \sum_{i=1}^{n} C_i + \sum_{j=1}^{m} D_j + \sum_{k=1}^{l} E_k \quad (2.6)$$

Trong đó:

- C_i: chi phí khác thứ i (i = 1 ÷ n) được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- D_j: chi phí khác thứ j (j = 1 ÷ m) được xác định bằng lập dự toán.

Đối với các nội dung công việc có cấu phần xây dựng hoặc có tính chất xây dựng, lắp đặt (như bảo trì các công trình giao thông hiện hữu trong quá trình cải tạo, nâng cấp; hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng; di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công …) thì lập dự toán như dự toán chi phí xây dựng.

Đối với các công việc có tính chất tư vấn (như nghiên cứu khoa học công nghệ, áp dụng, sử dụng vật liệu mới liên quan đến dự án…) thì lập dự toán như dự toán chi phí tư vấn.

Đối với công việc có tính chất khác các công việc nêu trên, thì lập dự toán như dự toán công việc xây dựng theo hướng dẫn tại Mục 3 Phụ lục này.

- E_k: chi phí khác thứ k (k = 1 ÷ l) được ước tính hoặc tham khảo các công trình tương tự đã thực hiện.

Bảng 2.5: TỔNG HỢP CHI PHÍ KHÁC

Dự án: .....

Công trình: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí bảo hiểm công trình				
2	Phí thẩm định thiết kế				
3	Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu				
...	...				
...	Các loại chi phí khác có liên quan				
	TỔNG CỘNG				**G_K**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

6. Xác định chi phí dự phòng (GDP)

Chi phí dự phòng được xác định cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá theo công thức sau:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \quad (2.7)$$

Trong đó:

- G_{DP1}: chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP1} = G^{TDP}_{XDCT} \text{ x kps} \quad (2.8)$$

- G^{TDP}_{XDCT}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng;

- k_{ps}: là tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh. Mức tỷ lệ này phụ thuộc vào mức độ phức tạp của công trình thuộc dự án và điều kiện địa chất nơi xây dựng công trình, $k_{ps} \leq 5\%$.

- GDP2: chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} (G^{TDP}_{XDCTt} \times \ [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1] \quad (2.9)$$

Trong đó:

- T: thời gian xây dựng công trình (xác định theo quý, năm);

- t: khoảng thời gian tương ứng (theo quý, năm) theo kế hoạch dự kiến xây dựng công trình (t = 1 ÷ T);

- G^{TDP}_{XDCTt}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t;

Trường hợp có các công việc mua sắm tại nước ngoài thì chi phí dự phòng được xác định riêng cho các công việc trong nước và công việc mua sắm tại nước ngoài như quy định tại khoản 6 Phần II Phụ lục I Thông tư này.

MỤC 2 PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN GÓI THẦU XÂY DỰNG

Dự toán gói thầu xây dựng gồm một hoặc một số các công việc: tư vấn xây dựng, thi công xây dựng công trình, cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng và các công việc liên quan khác theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

Phương pháp xác định dự toán gói thầu xây dựng tại Mục này áp dụng đối với dự toán gói thầu xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP. Chủ đầu tư căn cứ vào nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của từng gói thầu để xác định các khoản mục chi phí cho các công việc thuộc dự toán gói thầu như sau:

1. Chi phí công việc thi công xây dựng trong dự toán gói thầu (GTCXD)

Chi phí công việc thi công xây dựng trong dự toán gói thầu được xác định theo công thức sau:

$$G_{TCXD} = G_{XD} + G_{KXD} \quad (2.10)$$

Trong đó:

- G_{XD}: chi phí xây dựng của dự toán gói thầu được xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục III Thông tư này;

- G_{KXD}: Được xác định bằng lập dự toán gồm một số chi phí thuộc khoản mục chi phí khác như: di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công; chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng; hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường và chi phí khác có liên quan của dự toán gói thầu (nếu có).

2. Chi phí cho công việc cung cấp vật tư, thiết bị vào công trình xây dựng trong dự toán gói thầu (GCCVT,TB)

Chi phí cho công việc cung cấp vật tư, thiết bị vào công trình xây dựng trong gói thầu được xác định theo công thức sau:

$$G_{CCVT,TB} = G_{MS} + G_{GC} + G_{QLMSTB} + G_{BQ} + G_{ĐT} + G_{VC} + G_{VT} + G_{KTB} \quad (2.11)$$

Trong đó:

- G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị;

- G_{GC}: chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần gia công, chế tạo (nếu có);

- G_{QLMSTB}: chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có); quy định định mức tỷ lệ phần trăm (%) đối với các thiết bị công nghệ nhập khẩu theo bảng 2.3 Phụ lục này;

- G_{BQ}: chi phí mua bản quyền (nếu có);

- $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có);

- G_{VC}: chi phí vận chuyển;

- G_{VT}: chi phí vật tư, thiết bị dự phòng (nếu có);

- G_{KTB}: Bảo hiểm, thuế và các loại phí, chi phí khác có liên quan (nếu có).

a) Chi phí mua sắm thiết bị trong gói thầu xác định trên cơ sở phạm vi công việc phải thực hiện của gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, khối lượng thiết bị mua sắm/gia công của gói thầu và giá thiết bị. Chi phí khác có liên quan phù hợp với thời điểm xác định dự toán gói thầu (bảo hiểm, thuế, phí,...).

b) Phương pháp xác định các nội dung chi phí trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được xác định theo hướng dẫn tại khoản 2 Mục 1 Phụ lục này.

3. Chi phí công việc lắp đặt thiết bị trong dự toán gói thầu ($G_{LĐTB}$)

Chi phí công việc lắp đặt thiết bị được xác định theo công thức sau:

$$G_{LĐTB} = G_{LĐ} + G_{CT} + G_{KLĐ} \quad (2.12)$$

Trong đó:

- $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh;

- G_{CT}: chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật;

- $G_{KLĐ}$: chi phí khác có liên quan của gói thầu (nếu có).

a) Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh, chạy thử nghiệm thiết bị được xác định theo hướng dẫn tại tiết 2.1.6, tiết 2.1.8 Mục 1 Phụ lục này.

b) Chi phí khác có liên quan (nếu có) được xác định bằng lập dự toán.

4. Chi phí công việc tư vấn xây dựng trong dự toán gói thầu

a) Đối với các công việc tư vấn có định mức được ban hành, chi phí tư vấn xây dựng của các công việc này xác định theo định mức quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng.

b) Đối với công việc tư vấn chưa có định mức hoặc đã có định mức nhưng chưa phù hợp, chi phí tư vấn xây dựng xác định bằng dự toán theo hướng dẫn tại Phụ lục VI Thông tư này.

c) Đối với công việc khảo sát xây dựng (nếu có), chi phí khảo sát xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục V Thông tư này.

d) Đối với công việc thí nghiệm chuyên ngành (nếu có), chi phí thí nghiệm được xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục V Thông tư này.

5. Chi phí dự phòng của dự toán gói thầu

Chi phí dự phòng được xác định cho khối lượng, công việc phát sinh và cho yếu tố trượt giá, theo công thức sau:

$$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2} \quad (2.13)$$

Trong đó:

- G_{DP1}: chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh của dự toán gói thầu được xác định theo công thức:

$$G_{DP1} = \sum_{i=1}^{n} G_{GTi} \times k_{psi} \quad (2.14)$$

- G_{GTi}: là các khoản mục chi phí cho các công việc thuộc dự toán gói thầu xây dựng được xác định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Mục 2 Phụ lục này;

- k_{psi} là tỷ lệ dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh tương ứng với từng khoản mục chi phí (GGTi) thuộc dự toán gói thầu xây dựng, kpsi ≤ 5%;

- G_{DP2}: chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của dự toán gói thầu xây dựng được xác định như đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán xây dựng công trình theo công thức (2.9) tại Mục 1 Phụ lục này, trong đó GTDP là giá trị dự toán gói thầu chưa bao gồm dự phòng được thực hiện trong khoảng thời gian thứ t.

Thời gian để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong dự toán gói thầu là thời gian thực hiện gói thầu.

6. Đối với gói thầu quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP, chi phí dự phòng được xác định tương tự như khoản 5 Mục 2 Phụ lục này.

Bảng 2.6: TỔNG HỢP DỰ TOÁN GÓI THẦU XÂY DỰNG

Dự án: .....

Công trình: .....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí công việc thi công xây dựng				G_{TCXD}
2	Chi phí công việc cung cấp vật tư, thiết bị				$G_{CCVT,TB}$
3	Chi phí công việc lắp đặt thiết bị				$G_{LĐTB}$
4	Chi phí công việc tư vấn xây dựng				G_{TV}
5	Chi phí dự phòng (G_{DP1} + G_{DP2})				G_{DP}
5.1	Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh				G_{DP1}
5.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá				G_{DP2}
	TỔNG CỘNG (1+2+3+4+5)				**G_{GT}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

MỤC 3 PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

1. Dự toán công việc xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính trước để thực hiện công việc trong hoạt động xây dựng của dự án quy định tại khoản 4 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và được xác định theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

2. Dự toán công việc xây dựng gồm các khoản chi phí: chi phí trực tiếp thực hiện công việc xây dựng, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước; thuế và chi phí dự phòng.

2.1. Chi phí trực tiếp (C_{tt}) thực hiện công việc xây dựng gồm chi phí nhân sự; chi phí vật liệu (nếu có); chi phí máy, thiết bị (nếu có). Cụ thể:

a) Chi phí nhân sự xác định theo số lượng, thời gian làm việc của nhân sự và tiền lương nhân sự. Số lượng, thời gian làm việc của nhân sự (gồm các kỹ sư, chuyên gia, kỹ thuật viên, nhân viên quản lý, nhân viên hỗ trợ, nhân công thực hiện...) xác định theo yêu cầu cụ thể về phạm vi công việc, khối lượng công việc, nội dung, tiến độ thực hiện của công việc. Tiền lương xác định trên cơ sở đơn giá ngày công do cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc tham khảo mức lương của các hợp đồng công việc xây dựng tương tự đã thực hiện, tương ứng với trình độ, kinh nghiệm của nhân sự;

b) Chi phí vật liệu xác định theo khối lượng và giá vật liệu cần thiết để thực hiện công việc xây dựng; giá vật liệu xác định trên cơ sở so sánh, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương hoặc báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường;

c) Chi phí máy, thiết bị xác định theo khối lượng và giá máy, thiết bị cần thiết để thực hiện công việc xây dựng; giá máy, thiết bị xác định theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền hoặc báo giá của đơn vị cung cấp, cho thuê.

2.2. Chi phí khác

Các khoản chi phí khác bao gồm chi phí người sử dụng lao động trích nộp cho người lao động theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, bảo hiểm khác...), chi phí đi lại, lưu trú, chi phí thuê văn phòng làm việc (đối với trường hợp phải thuê văn phòng làm việc), chi phí thông tin liên lạc, chi phí khấu hao thiết bị văn phòng, chi phí hội thảo, đào tạo (nếu có) và các chi phí cần thiết khác để thực hiện công việc xây dựng; được xác định theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền hoặc báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường.

2.3. Thu nhập chịu thuế tính trước (nếu có): thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 6% trên tổng chi phí trực tiếp và chi phí khác.

2.4. Thuế giá trị gia tăng (nếu có): thực hiện theo hướng dẫn về chế độ thuế hiện hành của nhà nước áp dụng đối với từng loại công việc xây dựng.

2.5. Chi phí dự phòng: để dự tính chi phí cho những công việc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc xây dựng, được xác định tối đa không quá 5% tổng của các khoản chi phí nêu trên.

Bảng 2.7: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CÔNG VIỆC XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công việc:.....

Đơn vị tính: ...

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	**Chi phí trực tiếp**			**C_{tt}**
1.1	Chi phí nhân sự			
1.2	Chi phí vật liệu (nếu có)			
1.3	Chi phí máy, thiết bị (nếu có)			
2	**Chi phí khác**			**C_k**
2.1	Chi phí trích nộp cho người lao động			
2.2	Chi phí đi lại, lưu trú			
…	….			
3	**Thu nhập chịu thuế tính trước (nếu có)**	**(C_{tt} + C_k) x 6%**		**TL**
4	**Thuế GTGT (nếu có)**			**T**
5	**Chi phí dự phòng**	**(C_{tt} + C_k + TL + T) x Tỷ lệ**		**C_{dp}**
	TỔNG CỘNG	**C_{tt} + C_k + TL + T + C_{dp}**		**C_{CVXD}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Phụ lục III PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình được xác định cho công trình, hạng mục công trình của dự án; công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng (nếu có).

Các khoản mục chi phí của dự toán chi phí xây dựng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng, chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công.

Bảng 3.1: TỔNG HỢP CHI PHÍ XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
	Chi phí xây dựng				GXD
1	Chi phí xây dựng của công trình thuộc dự án				
2	Chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình tạm, phụ trợ phục vụ thi công thuộc công trình:				
2.1	Kho bãi chứa vật liệu (nếu có)				
2.2	Nhà bao che cho máy (nếu có)				
…	…..				
3	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công				
4	Chi phí phá dỡ (nếu có)				

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

2. Chi phí trực tiếp:

2.3. Trường hợp một số hạng mục, bộ phận, kết cấu công trình hoặc nhóm công tác xây dựng thuộc công trình chưa đủ cơ sở xác định chi phí theo quy định tại điểm 2.1, điểm 2.2 khoản này thì được ước tính chi phí theo nội dung, phạm vi, tính chất của công việc. Trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo, chủ đầu tư lập dự toán để làm cơ sở quản lý.

3. Chi phí gián tiếp:

Chi phí gián tiếp gồm chi phí chung, chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế. Chi phí gián tiếp được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng cách lập dự toán, trong đó:

- Nội dung chi phí chung gồm:

- Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp được phân bổ cho công trình, gồm các chi phí: lương cho ban điều hành; lương cho người lao động; chi trả trợ cấp mất việc; chi phí phúc lợi; chi phí bảo trì văn phòng và các phương tiện; chi phí tiện ích văn phòng; chi phí thông tin liên lạc và đi lại; chi phí sử dụng tiện ích điện, nước; chi phí nghiên cứu và phát triển; chi phí quảng cáo; chi phí xã hội; chi phí tặng, biếu, từ thiện; chi phí thuê đất, văn phòng (nếu có); chi phí khấu hao; khấu hao chi phí nghiên cứu thử nghiệm; khấu hao chi phí phát triển; bảo hiểm; thuế, lệ phí, phí theo quy định; chi phí bảo đảm hợp đồng; một số chi phí phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp;

- Chi phí điều hành sản xuất tại công trường là toàn bộ chi phí cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp tại công trường, gồm các chi phí: chi phí phục vụ thi công tại công trường; chi phí quản lý lao động; chi phí điện nước tại công trường; chi phí kiểm định an toàn đối với máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động; lương và phụ cấp cho cán bộ, nhân viên tại văn phòng hiện trường;

- Chi phí đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động gồm các chi phí: chi phí huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động, chi phí lập và thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn; chi phí thực hiện kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với máy và thiết bị thi công; các chi phí khác có liên quan đến thực hiện đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động;

- Chi phí người sử dụng lao động trích nộp cho người lao động theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, bảo hiểm khác...).

- Nội dung chi phí một số công việc không xác định được từ thiết kế gồm:

- Chi phí an toàn lao động gồm các chi phí: chi phí thông tin, tuyên truyền về an toàn, vệ sinh lao động; chi phí trang cấp dụng cụ, phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động, chi phí cho công tác phòng, chống cháy, nổ, yếu tố nguy hiểm, yếu tố có hại và cải thiện điều kiện lao động; chi phí tổ chức đánh giá nguy cơ rủi ro về an toàn lao động …;

- Chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu; chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường; chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên.

3.1. Chi phí chung:

3.1.1. Giai đoạn lập tổng mức đầu tư xây dựng: Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung trong giai đoạn tổng mức đầu tư tại Bảng 3.2 Phụ lục này nhân với chi phí trực tiếp của từng công trình thuộc dự án.

Bảng 3.2: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG TRONG GIAI ĐOẠN LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Đơn vị tính: %

TT	Loại công trình[1] thuộc dự án	Tỷ lệ (%)
1	Công trình dân dụng	7,3
	Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá	11,6
2	Công trình công nghiệp	6,2
	Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò	7,3
3	Công trình giao thông	6,2
	Riêng công trình hầm giao thông	7,3
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	6,1
	Riêng công trình đường hầm	7,3
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5

[1] Loại công trình được phân loại theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

3.1.2. Giai đoạn lập dự toán xây dựng

a) Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) trong giai đoạn lập dự toán xây dựng tại Bảng 3.3 Phụ lục này nhân với chi phí trực tiếp trong dự toán xây dựng.

Bảng 3.3: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG TÍNH TRONG GIAI ĐOẠN LẬP DỰ TOÁN XÂY DỰNG

Đơn vị tính: %

TT	Loại công trình2 thuộc dự án	Chi phí xây dựng trước thuế của từng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt (tỷ đồng)							
TT	Loại công trình2 thuộc dự án	≤ 40	≤60	≤100	≤300	≤500	≤750	≤1000	>1000
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]
1	Công trình dân dụng	7,3	7,1	6,7	6,5	6,2	6,1	6,0	5,8
	Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá	11,6	11,1	10,3	10,1	9,9	9,8	9,6	9,4
2	Công trình công nghiệp	6,2	6,0	5,6	5,3	5,1	5,0	4,9	4,6
	Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò	7,3	7,2	7,1	6,9	6,7	6,6	6,5	6,4
3	Công trình giao thông	6,2	6,0	5,6	5,3	5,1	5,0	4,9	4,6
	Riêng công trình hầm giao thông	7,3	7,2	7,1	6,9	6,7	6,6	6,5	6,4
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	6,1	5,9	5,5	5,3	5,1	5,0	4,8	4,6
	Riêng công trình đường hầm	7,3	7,2	7,1	6,9	6,7	6,6	6,5	6,4
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5	5,3	5,0	4,8	4,5	4,4	4,3	4,0

b) Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung được xác định theo chi phí xây dựng trước thuế của từng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án thành phần, dự án thành phần độc lập được duyệt hướng dẫn tại Bảng 3.3 Phụ lục này.

c) Đối với dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách và dự án đầu tư công đặc biệt trong giai đoạn lập dự toán để đáp ứng yêu cầu triển khai thi công song song, đồng thời, định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung được tạm tính theo hướng dẫn tại Bảng 3.2 Phụ lục này và chuẩn xác lại theo hướng dẫn tại Bảng 3.3 khi hoàn thiện hồ sơ hoàn thành công trình sau khi kết thúc thi công xây dựng công trình.

d) Đối với dự án quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam đấu thầu quốc tế thì chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định tại Thông tư này và bổ sung các chi phí cần thiết phù hợp với thông lệ quốc tế theo yêu cầu dự án.

đ) Đối với dự án chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì định mức tỷ lệ chi phí chung trong dự toán xây dựng được xác định theo quy định tại cột [3] Bảng 3.3 tương ứng với từng công trình.

e) Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng công trình phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu đất, đá, cát sỏi để phục vụ thi công xây dựng công trình thì chi phí chung trong dự toán chi phí khai thác và sản xuất vật liệu xác định bằng tỷ lệ 2,5% trên chi phí nhân công và chi phí máy thi công.

3.1.3. Xác định chi phí chung theo chi phí nhân công

Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp theo hướng dẫn tại Bảng 3.4 Phụ lục này.

Bảng 3.4: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHUNG TÍNH TRÊN CHI PHÍ NHÂN CÔNG

Đơn vị tính: %

STT	Nội dung	Chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán xây dựng, lắp đặt của công trình (tỷ đồng)			
STT	Nội dung	≤ 15	≤50	≤100	>100
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Sửa chữa đường bộ, đường sắt, hệ thống báo hiệu hàng hải	66	63	60	56
2	Công trình nông nghiệp và môi trường thực hiện hoàn toàn bằng thủ công	51	48	45	42
3	Lắp đặt thiết bị công nghệ trong các công trình xây dựng; xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp; thí nghiệm hiệu chỉnh điện đường dây và trạm biến áp.	65	62	59	55

3.1.4. Đối với các công trình xây dựng tại vùng núi, biên giới, trên biển và hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí chung quy định tại Bảng 3.2, Bảng 3.3 và Bảng 3.4 Phụ lục này được điều chỉnh với hệ số 1,1.

3.1.5. Trường hợp xác định bằng định mức theo quy định tại tiết 3.1.1, tiết 3.1.2, tiết 3.1.3 Phụ lục này không phù hợp, được xác định bằng dự toán trên cơ sở nội dung chi phí chung quy định tại khoản 3 Phụ lục này.

3.2. Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế

3.2.1. Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng 3.5 nhân với chi phí trực tiếp trong dự toán xây dựng.

Bảng 3.5: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ MỘT SỐ CÔNG VIỆC KHÔNG XÁC ĐỊNH ĐƯỢC KHỐI LƯỢNG TỪ THIẾT KẾ

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Tỷ lệ (%)
[1]	[2]	[3]
1	Công trình dân dụng	2,5
2	Công trình công nghiệp	2,0
	Riêng công tác xây dựng trong đường hầm thủy điện, hầm lò	6,5
3	Công trình giao thông	2,0
	Riêng công tác xây dựng trong đường hầm giao thông	6,5
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	2,0
	Riêng công tác xây dựng trong đường hầm	6,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2,0

3.2.2. Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng 3.5 nêu trên chưa bao gồm các chi phí trong các trường hợp sau:

a) Đối với công trình có chi phí trực tiếp trong dự toán xây dựng dưới 45 (tỷ đồng), thì định mức chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế quy định tại Bảng 3.5 nêu trên chưa bao gồm chi phí văn phòng phòng thí nghiệm tại hiện trường.

b) Riêng chi phí một số công việc thuộc chi phí gián tiếp của các công tác xây dựng trong hầm giao thông, hầm thủy điện, hầm lò đã bao gồm chi phí vận hành, chi phí sửa chữa thường xuyên hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp gió (nhưng không bao gồm chi phí vận hành, chi phí sửa chữa thường xuyên hệ thống cấp gió cục bộ của các công tác thi công trong mỏ than hầm lò), cấp điện phục vụ thi công trong hầm và không bao gồm chi phí đầu tư ban đầu cho hệ thống thông gió, chiếu sáng, hệ thống điện, cấp thoát nước, giao thông phục vụ thi công trong hầm.

c) Đối với công trình xây dựng thủy điện, thủy lợi thì định mức tỷ lệ trên không bao gồm các chi phí:

- Chi phí đầu tư ban đầu hệ thống nước kỹ thuật để thi công công trình;

- Chi phí đầu tư ban đầu cho công tác bơm nước, vét bùn, bơm thoát nước hố móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ, hệ thống điện phục vụ thi công;

- Chi phí bơm thoát nước hố móng ngay sau khi ngăn sông, chống lũ;

- Chi phí thí nghiệm tăng thêm của thí nghiệm thi công bê tông đầm lăn (RCC).

3.2.3. Trường hợp cần thiết bổ sung các chi phí chưa được tính tại tiết 3.2.2 nêu trên, thì các chi phí này được tính vào chi phí xây dựng công trình tạm, phụ trợ thi công của dự toán xây dựng công trình.

4. Thu nhập chịu thuế tính trước

Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng 3.6 Phụ lục này nhân chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

Bảng 3.6: ĐỊNH MỨC THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Thu nhập chịu thuế tính trước
1	Công trình dân dụng	5,5
2	Công trình công nghiệp	6,0
3	Công trình giao thông	6,0
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	5,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5
6	Dự toán lắp đặt thiết bị công nghệ trong các công trình xây dựng; xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp; thí nghiệm hiệu chỉnh điện đường dây và trạm biến áp.	6,0

Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng công trình phải tự tổ chức khai thác và sản xuất các loại vật liệu đất, đá, cát sỏi để phục vụ thi công xây dựng công trình thì thu nhập chịu thuế tính trước trong dự toán chi phí khai thác và sản xuất vật liệu xác định bằng tỷ lệ 3% trên chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp.

Đối với công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh thì tùy theo loại công trình tương ứng để áp dụng quy định Bảng 3.6 Phụ lục này cho phù hợp.

5. Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công

Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định hoặc lập dự toán, trong đó:

5.1. Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) tại Bảng 3.7 Phụ lục này nhân với chi phí xây dựng công trình.

Bảng 3.7: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ NHÀ TẠM ĐỂ Ở VÀ ĐIỀU HÀNH THI CÔNG

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	*Chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt (tỷ đồng)*				
STT	Loại công trình	≤ 15	≤100	≤500	≤1000	>1000
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Công trình xây dựng theo tuyến	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7
2	Công trình xây dựng còn lại	1,1	1,0	0,95	0,9	0,85

- Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định theo chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư của dự án thành phần, dự án thành phần độc lập được duyệt hướng dẫn tại Bảng 3.7 Phụ lục này.

- Đối với các trường hợp đặc biệt khác (như công trình có quy mô lớn, phức tạp, các công trình trên biển, ngoài hải đảo,…) nếu khoản mục chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công tính theo tỷ lệ phần trăm (%) Bảng 3.7 không phù hợp thì chủ đầu tư căn cứ điều kiện thực tế tổ chức xây dựng phương án nhà tạm để ở và điều hành thi công, lập và phê duyệt dự toán chi phí này.

5.2. Dự toán chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công lập theo thiết kế xây dựng được xác định như dự toán chi phí xây dựng (không tính chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công). Định mức tỷ lệ chi phí chung, chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế, thu nhập chịu thuế tính trước áp dụng theo loại công trình dân dụng.

6. Tổng hợp dự toán chi phí xây dựng

Bảng 3.8: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	Chi phí trực tiếp	VL + NC + M		T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{m} Q_j$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^{h} Q_j$		M
II	Chi phí gián tiếp	C + TT		GT
1	Chi phí chung	T x Tỷ lệ (NC x Tỷ lệ)		C
2	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x Tỷ lệ		TT
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	(T + GT) x Tỷ lệ		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T + GT + TL)		G_{XDTT}
IV	Thuế giá trị gia tăng	G_{XDTT} x T^{GTGT}		GTGT
	CHI PHÍ XÂY DỰNG SAU THUẾ	G_{XDTT} + GTGT		
V	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	G_{XDTT} x Tỷ lệ x (1 + T^{GTGT})		LT

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Trong đó:

a) Chi phí trực tiếp:

- Q_j: Khối lượng của công tác xây dựng, nhóm công tác xây dựng, bộ phận, đơn vị kết cấu thứ j của công trình;

- D_j^{VL}, D_j^{NC}, D_j^{M}: chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình đối với công tác xây dựng thứ j. Trường hợp sử dụng giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình được xác định trên cơ sở báo giá của đơn vị thi công, nhà sản xuất, nhà cung cấp, giá được công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện mà không phân tách các thành phần chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công thì được tính gộp vào chi phí vật liệu trong chi phí trực tiếp;

- K_{nc}: hệ số nhân công làm đêm, ngày nghỉ theo quy định, lễ, Tết (nếu có) và được xác định như sau:

K_{nc} = 1 + tỷ lệ khối lượng công việc phải làm đêm, ngày nghỉ theo quy định, lễ, Tết (nếu có) x tỷ lệ % (đơn giá nhân công của công việc làm việc vào ban đêm, ngày nghỉ theo quy định, lễ, Tết).

- K_m: hệ số máy thi công làm đêm, ngày nghỉ theo quy định, lễ, Tết (nếu có) và được xác định như sau:

$$K_m = 1 + g \times (K_{nc} - 1)$$

Trong đó: g là tỷ lệ tiền lương bình quân trong giá ca máy.

Khối lượng công việc phải làm đêm, ngày nghỉ theo quy định, lễ, Tết được xác định theo yêu cầu tiến độ thi công xây dựng của công trình và được chủ đầu tư thống nhất.

b) Chi phí gián tiếp xác định theo hướng dẫn tại khoản 3 phụ lục này

- C: chi phí chung;

- TT: chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế;

c) TL: thu nhập chịu thuế tính trước xác định theo hướng dẫn tại khoản 4 phụ lục này;

d) G_{XDTT}: chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình, bộ phận, phần việc, công tác trước thuế;

đ) T_{GTGT}: mức thuế suất thuế GTGT quy định cho công tác xây dựng;

e) G_{XD}: chi phí xây dựng sau thuế

g) LT: chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công xác định theo hướng dẫn tại khoản 5 phụ lục này.

6.2. Trường hợp một số công việc, bộ phận, hạng mục công trình có yêu cầu thiết kế riêng hoặc sử dụng công nghệ, biện pháp thi công đặc thù, chỉ có một hoặc một số đơn vị có đủ năng lực thực hiện từ sản xuất, cung cấp đến thi công, lắp đặt hoàn thiện và được xác định chi phí xây dựng trên cơ sở báo giá trọn gói của các đơn vị đó, phù hợp với hồ sơ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và các yêu cầu liên quan khác của công trình, hạng mục công trình, thì chi phí xây dựng đối với các công việc, bộ phận, hạng mục công trình này được tổng hợp tại Bảng 3.9 dưới đây.

Bảng 3.9: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	Chi phí trực tiếp			T
II	Chi phí gián tiếp	C + TT		GT
1	Chi phí chung	T × Tỷ lệ × 50%		C
2	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T × Tỷ lệ × 50%		TT
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	(T + GT) × Tỷ lệ × 50%		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T + GT + TL)		G_{XDTT}
IV	Thuế giá trị gia tăng	G_{XDTT} x T^{GTGT}		GTGT
	CHI PHÍ XÂY DỰNG SAU THUẾ	G_{XDTT} + GTGT		
V	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	G_{XDTT} x Tỷ lệ x (1 + T^{GTGT})		LT

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Trong đó:

a) Chi phí trực tiếp được xác định theo báo giá của đơn vị có đủ năng lực thực hiện trọn gói từ sản xuất, cung cấp đến thi công, lắp đặt hoàn thiện đối với công trình, hạng mục công trình có yêu cầu thiết kế riêng hoặc sử dụng công nghệ, biện pháp thi công đặc thù;

b) Chi phí gián tiếp xác định bằng 50% chi phí gián tiếp theo hướng dẫn tại khoản 3 Phụ lục này.

- C: chi phí chung;

- TT: chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế;

c) TL: thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 50% thu nhập chịu thuế tính trước theo hướng dẫn tại khoản 4 Phụ lục này;

d) G_{XDTT}: chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình trước thuế;

đ) T^{GTGT}: mức thuế suất thuế GTGT theo quy định;

e) G_{XD}: chi phí xây dựng sau thuế;

g) LT: chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công xác định theo hướng dẫn tại khoản 5 Phụ lục này.

---

[1]Loại công trình được phân loại theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

[2] Loại công trình được phân loại theo quy định của Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

Phụ lục IV PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VÀ GIÁ NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

1. Quy định chung

1.1. Giá công tác xây dựng được xác định cho công tác xây dựng trên cơ sở định mức dự toán công tác xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (gồm giá vật liệu xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công) và các yếu tố chi phí cần thiết khác hoặc được xác định trên cơ sở báo giá của đơn vị thi công, nhà sản xuất, nhà cung cấp hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện.

1.2. Giá nhóm công tác xây dựng được xác định trên cơ sở tổng hợp giá của các công tác xây dựng.

1.3. Phụ lục này hướng dẫn phương pháp xác định giá công tác xây dựng trên cơ sở định mức dự toán công tác xây dựng và giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng tại khoản 2 Phụ lục này; hướng dẫn phương pháp xác định giá nhóm công tác xây dựng tại khoản 3 Phụ lục này.

1.4. Trường hợp giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình được xác định trên cơ sở giá nhóm công tác xây dựng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 22 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP thì thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 3 Phụ lục này.

2. Phương pháp xác định giá công tác xây dựng

2.1. Cơ sở xác định giá công tác xây dựng

- Định mức dự toán tương ứng với công tác xây dựng;

- Giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) đến hiện trường công trình;

- Giá nhân công xây dựng của công trình;

- Giá ca máy và thiết bị thi công của công trình (hoặc giá thuê máy và thiết bị thi công).

2.2. Xác định các thành phần chi phí trong giá công tác xây dựng

2.2.1. Xác định chi phí vật liệu (VL)

2.2.1.1. Chi phí vật liệu được xác định theo công thức

$$VL = \sum_{i=1}^{n}(V_i \times G_i^{vl}) \times (1 + K^{vl}) \quad (4.1)$$

Trong đó:

- V_i: lượng hao phí vật liệu chủ yếu thứ i (i = 1 ÷ n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán;

- G^i_i: giá của một đơn vị vật liệu thứ i (i = 1 ÷ n) được xác định đảm bảo nguyên tắc:

- Phù hợp với tiêu chuẩn kỹ thuật, chất lượng vật liệu, yêu cầu sử dụng vật liệu của công trình, dự án;

- Phù hợp với nhu cầu, kế hoạch dự kiến sử dụng vật liệu của công trình về tiến độ, khối lượng cung cấp; thời điểm lập, mặt bằng giá thị trường tại nơi xây dựng công trình và được tính đến hiện trường công trình theo hướng dẫn tại tiết 2.2.1.2 Phụ lục này.

- K^{VL}: hệ số tính chi phí vật liệu khác (nếu có) so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

2.2.1.2. Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (G^{vl})

Trường hợp giá vật liệu chưa bao gồm chi phí vận chuyển đến hiện trường thì xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình theo công thức sau:

$$G^{vl} = G^{ng} + C^{v/c} + C^{bx} + C^{vcnb} + C^{hh} \quad (4.2)$$

Trong đó:

- G^{ng}: là giá vật liệu tại nguồn cung cấp;

- $C^{v/c}$: chi phí vận chuyển đến công trình (bao gồm cả chi phí trung chuyển, bốc xếp để trung chuyển và hao hụt trung chuyển (nếu có));

- C^{bx}: chi phí bốc xếp (bao gồm cả chi phí bốc lên, xếp xuống) (nếu có);

- C^{vcnb}: chi phí vận chuyển nội bộ trong công trình (nếu có);

- C^{hh}: chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có).

Bảng tính giá vật liệu đến hiện trường công trình được tổng hợp theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 Phụ lục này. Trong đó, chi phí vận chuyển đến công trình xác định trên cơ sở phương án vận chuyển (cự ly, cấp đường vận chuyển, loại, tải trọng phương tiện vận chuyển) phù hợp với tiến độ thi công xây dựng và cước vận chuyển, định mức vận chuyển, giá dịch vụ vận chuyển.

Bảng 4.1: BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: …

STT	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá vật liệu đến công trình			Chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có)	Chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có)	Giá vật liệu đến hiện trường công trình
			Giá tại nguồn cung cấp	Chi phí vận chuyển đến công trình (nếu có)	Chi phí bốc xếp (nếu có)			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9] = [4]+[5]+[6] + [7]+[8]
1								
2								
...								

2.2.2. Xác định chi phí nhân công (NC)

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

$$NC = \sum_{i-1}^{n} (N_i * G_i^{nc}) \quad (4.3)$$

Trong đó:

- N_i: hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo nhóm nhân công của loại nhân công thứ i (i = 1 ÷ n) cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- G_i^{nc}: giá nhân công xây dựng của loại nhân công thứ i (i = 1 ÷ n) được xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2.3. Xác định chi phí máy thi công (MTC)

Chi phí máy thi công được xác định bằng công thức sau:

$$MTC = \sum_{j=1}^{m}(M_j \times G_j^{mtc}) \times (1 + K^{mtc}) \quad (4.4)$$

Trong đó:

- M_j: hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j (j = 1 ÷ m) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng xác định theo định mức dự toán;

- G_j^{mtc}: giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ j (j = 1 ÷ m) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình xác định theo hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- K^{mtc}: hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán.

Tổng hợp giá công tác xây dựng theo hướng dẫn tại Bảng 4.2 dưới đây.

Bảng 4.2: TỔNG HỢP GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

TÊN CÔNG TÁC	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
Công tác xây dựng 1	DG.1		Chi phí VL	VL			
Công tác xây dựng 1	DG.1	V.1					
Công tác xây dựng 1	DG.1	V.2					
Công tác xây dựng 1	DG.1	...					
Công tác xây dựng 1	DG.1		Cộng				
Công tác xây dựng 1	DG.1		Chi phí NC	NC			
Công tác xây dựng 1	DG.1	NC.1		công			
Công tác xây dựng 1	DG.1	NC.2		công			
Công tác xây dựng 1	DG.1	...					
Công tác xây dựng 1	DG.1		Cộng				
Công tác xây dựng 1	DG.1		Chi phí MTC	MTC			
Công tác xây dựng 1	DG.1	M.1		ca			
Công tác xây dựng 1	DG.1	M.2		ca			
Công tác xây dựng 1	DG.1	...					

TÊN CÔNG TÁC	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	MÃ HIỆU VL, NC, M	THÀNH PHẦN HAO PHÍ	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	ĐƠN GIÁ	THÀNH TIỀN
Công tác xây dựng 1	DG.1		Cộng				
Công tác xây dựng 2	DG.2	...					

Ghi chú: Đối với các giá công tác xây dựng xác định trên cơ sở định mức dự toán xây dựng trong hệ thống định mức xây dựng do cơ quan có thẩm quyền ban hành, thì mã hiệu đơn giá được thể hiện phải đảm bảo đồng bộ, thống nhất với mã hiệu định mức trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành.

3. Phương pháp xác định giá nhóm công tác xây dựng

3.1. Cơ sở xác định giá nhóm công tác xây dựng

- Danh mục nhóm công tác xây dựng.

- Khối lượng công tác xây dựng cấu thành nhóm công tác xây dựng.

- Giá công tác xây dựng cấu thành giá nhóm công tác xây dựng.

3.2. Xác định các thành phần chi phí trong giá nhóm công tác xây dựng

Các thành phần chi phí trong giá nhóm công tác xác định theo các công thức sau:

$$VL = \sum_{i=1}^{n}(q_i \times VL_i);\ \ NC = \sum_{i-1}^{n}(q_i * NC_i);\ \ MTC = \sum_{i=1}^{n}(q_i \times M_i)\ \ (4.5)$$

Trong đó:

- VL, NC, MTC: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công trong giá nhóm công tác xây dựng

- VL^i: Chi phí vật liệu trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.1);

- NC^i: Chi phí nhân công trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.3);

- M_i: Chi phí máy thi công trong giá nhóm công tác xây dựng của công tác thứ i theo công thức (4.4).

- q_i: khối lượng của công tác thứ i trong nhóm công tác xây dựng.

Trường hợp các công tác xây dựng có đơn vị khối lượng khác nhau, cần thực hiện quy đổi về đơn vị tính khối lượng nhóm công tác xây dựng.

Bảng 4.3: TỔNG HỢP GIÁ NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

TÊN NHÓM CÔNG TÁC XÂY DỰNG	MÃ HIỆU GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG	TÊN CÔNG TÁC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	GIÁ YẾU TỐ CHI PHÍ			THÀNH TIỀN			
					VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY THI CÔNG	VẬT LIỆU	NHÂN CÔNG	MÁY THI CÔNG	
[1]	[2]	[3]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]
Giá nhóm công tác xây dựng 1	DG.1										
	DG.2										
	...										
	TỔNG CỘNG				**VL**	**NC**	**M**				
Giá nhóm công tác xây dựng 2	…	…									

3.3. Trường hợp sử dụng giá nhóm công tác xây dựng để xác định giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, cần thực hiện quy đổi giá các công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng liên quan đến bộ phận, đơn vị kết cấu công trình theo đơn vị tính giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình.

Phụ lục V PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG VÀ CHI PHÍ THÍ NGHIỆM CHUYÊN NGÀNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Dự toán chi phí khảo sát xây dựng xác định theo công thức sau:

$$G_{ks} = [(T + GT + TL) + C_{pvks}] \times (1 + T^{GTGT}) + LT + C_{dp} \quad (5.1)$$

Trong đó:

- G_{ks}: dự toán chi phí khảo sát xây dựng;
- T: chi phí trực tiếp;
- GT: chi phí gián tiếp;
- TL: thu nhập chịu thuế tính trước;
- C_{pvks}: chi phí phục vụ công tác khảo sát xây dựng;
- T^{GTGT}: thuế suất thuế GTGT quy định cho công tác khảo sát xây dựng;
- LT: chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công;
- C_{dp}: chi phí dự phòng.

1.1. Chi phí trực tiếp (T)

Trong đó:

- Q^j: khối lượng công tác khảo sát xây dựng thứ j (j = 1 ÷ m) được xác định phù hợp với nhiệm vụ khảo sát xây dựng;

- chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong giá công khảo sát thứ j (j = 1 ÷ m) của công trình; được xác định như quy định đối với các thành phần chi phí trong giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng quy định tại Phụ lục IV Thông tư này.

1.2. Chi phí gián tiếp (GT)

Chi phí gián tiếp gồm các chi phí sau:

a) Chi phí chung (chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí điều hành sản xuất tại công trường và chi phí người sử dụng lao động phải nộp cho người lao động theo quy định) được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp. Định mức tỷ lệ chi phí chung được quy định tại Bảng 5.1 Phụ lục này:

Bảng 5.1: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ CHI PHÍ CHUNG TRONG DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp (tỷ đồng)	≤ 1	1 ÷ ≤ 2	> 2
Định mức tỷ lệ chi phí chung (%)	70	65	60

b) Chi phí không xác định được khối lượng từ thiết kế được xác định như sau:

- Tùy theo loại công tác khảo sát, khối lượng công tác khảo sát, điều kiện thực tế của công tác khảo sát và loại công trình, chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí trực tiếp (T). Định mức tỷ lệ chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế được quy định tại Bảng 5.2 Phụ lục này:

Bảng 5.2: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ CHI PHÍ KHÔNG XÁC ĐỊNH ĐƯỢC KHỐI LƯỢNG TỪ THIẾT KẾ TRONG DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Chi phí trực tiếp (tỷ đồng)	≤ 2	2 ÷ ≤ 3	> 3
Định mức tỷ lệ chi phí không xác định được khối lượng từ thiết kế (%)	6	4,5	3

- Trường hợp chi phí không xác định được khối lượng từ thiết kế xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) nêu trên không đủ chi phí thì lập dự toán cụ thể đối với khoản chi phí này.

1.3. Thu nhập chịu thuế tính trước (TL)

Thu nhập chịu thuế tính trước (TL) được xác định bằng 6% trên tổng chi phí trực tiếp (T) và chi phí gián tiếp (GT).

1.4. Chi phí phục vụ công tác khảo sát xây dựng (C_{pvks})

Chi phí phục vụ công tác khảo sát xây dựng xác định theo công thức sau:

$$C_{pvks} = C_{pabc} + C_{kpvks} \quad (5.3)$$

Trong đó:

- C_{pabc}: chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát, lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí trực tiếp (T), chi phí gián tiếp (GT), thu nhập chịu thuế tính trước (TL), cụ thể tại Bảng 5.3 Phụ lục này:

Bảng 5.3: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT KHẢO SÁT, LẬP BÁO CÁO KẾT QUẢ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Tổng chi phí trực tiếp (T), chi phí gián tiếp (GT), thu nhập chịu thuế tính trước (TL) (tỷ đồng)	≤ 2	> 2
Lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng (%)	2	1,5
Lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng (%)	3	2,5

- C_{kpvks}: chi phí khác phục vụ khảo sát có thể bao gồm chi phí di chuyển máy và thiết bị khảo sát; chi phí đảm bảo an toàn giao thông và chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp. Các chi phí này được xác định bằng cách lập dự toán. Tùy theo loại công tác khảo sát, khối lượng công tác khảo sát, phương án khảo sát để dự tính các chi phí này trong dự toán cho phù hợp.

1.5. Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Thuế giá trị gia tăng được xác định theo quy định đối với công tác khảo sát xây dựng.

1.6. Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công

- Tùy theo loại công tác khảo sát, khối lượng công tác khảo sát, điều kiện thực tế của công tác khảo sát và loại công trình, chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công được xác định bằng 2% trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí phục vụ công tác khảo sát và thuế giá trị gia tăng.

- Trường hợp chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) nêu trên không đủ chi phí thì lập dự toán cụ thể đối với khoản chi phí này.

1.7. Chi phí dự phòng (C_{dp})

Chi phí dự phòng được xác định tối đa bằng 10% trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí phục vụ công tác khảo sát và thuế giá trị gia tăng:

Dự toán chi phí khảo sát xây dựng được tổng hợp theo bảng sau:

Bảng 5.4: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu, nhiên liệu			VL
2	Chi phí nhân công			NC
3	Chi phí máy và thiết bị khảo sát			M
	Chi phí trực tiếp	VL + NC + M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
1	Chi phí chung	NC x Tỷ lệ		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x Tỷ lệ		LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x Tỷ lệ		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 6%		TL
IV	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG			Cpvks
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	(T+GT+TL) x Tỷ lệ		
2	Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng	(T+GT+TL) x Tỷ lệ		
3	Chi phí khác phục vụ khảo sát			
	Chi phí khảo sát xây dựng trước thuế	(T+GT+TL) + Cpvks		G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x TGTGT		GTGT
VI	CHI PHÍ NHÀ TẠM ĐỂ Ở VÀ ĐIỀU HÀNH THI CÔNG	(G+GTGT) x Tỷ lệ		LT
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	(G + GTGT) x Tỷ lệ		Cdp
	Chi phí khảo sát xây dựng	G + GTGT +LT+ Cdp		Gks

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

II. MỘT SỐ KHOẢN CHI PHÍ TƯ VẤN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG

2.1. Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng xác định bằng 3% của dự toán chi phí khảo sát xây dựng tương ứng.

2.2. Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành.

III. DỰ TOÁN CHI PHÍ THÍ NGHIỆM CHUYÊN NGÀNH

Dự toán chi phí thí nghiệm chuyên ngành gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí lập báo cáo kết quả thí nghiệm và các chi phí khác (nếu có); được lập tương tự như dự toán chi phí khảo sát xây dựng tại phần I Phụ lục này.

Phụ lục VI PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. CÁC NGUYÊN TẮC CHUNG

1. Dự toán chi phí tư vấn được xác định trên cơ sở phạm vi, nội dung, khối lượng, tiến độ của công việc tư vấn cần thực hiện, yêu cầu về điều kiện năng lực, kinh nghiệm của nhà thầu, địa điểm dự kiến thực hiện công việc tư vấn và các quy định về chế độ, chính sách do nhà nước ban hành; các quy định của điều ước quốc tế, thỏa thuận về vốn ODA, vốn vay ưu đãi đã được ký kết (đối với dự án sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ).

2. Chi phí tư vấn xác định bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn tại phần II Phụ lục này được áp dụng đối với các công việc do tư vấn trong nước thực hiện chưa có định mức chi phí hoặc đã có định mức chi phí nhưng chưa phù hợp.

3. Chi phí tư vấn xác định bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn tại phần III Phụ lục này được áp dụng đối với các công việc có yêu cầu phải thuê tư vấn nước ngoài thực hiện. Dự toán chi phí tư vấn nước ngoài được lập trong trường hợp sử dụng tư vấn nước ngoài là nhà thầu chính, tổng thầu, nhà thầu liên danh với nhà thầu Việt Nam.

Trường hợp có thể dự tính được nội dung, khối lượng phần công việc của nhà thầu nước ngoài và nhà thầu Việt Nam (trường hợp liên danh), hoặc của nhà thầu chính nước ngoài và nhà thầu phụ Việt Nam (trường hợp sử dụng thầu phụ Việt Nam): dự toán chi phí phần công việc do tư vấn trong nước thực hiện được xác định trên cơ sở tham khảo các dữ liệu về chi phí để thực hiện các nội dung, phần công việc tương tự đã được tư vấn trong nước tham gia thực hiện cùng với tư vấn nước ngoài tại Việt Nam hoặc bằng cách lập dự toán theo hướng dẫn tại phần II Phụ lục này.

II. XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN

Dự toán chi phí tư vấn gồm các khoản chi phí: chi phí chuyên gia (C_{cg}); chi phí quản lý (C_{ql}); chi phí khác (C_k); thu nhập chịu thuế tính trước (TL); thuế giá trị gia tăng (GTGT) và chi phí dự phòng (C_{dp}). Các khoản chi phí được xác định cụ thể như sau:

1. Chi phí chuyên gia (C_{cg}): xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của chuyên gia tư vấn.

a) Số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...): xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc tư vấn, yêu cầu về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của từng loại chuyên gia tư vấn... Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải được thể hiện trong đề cương, phương án thực hiện công việc tư vấn và phải phù hợp với phạm vi công việc, khối lượng công việc, nội dung, tiến độ thực hiện của công việc tư vấn cần lập dự toán.

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn xác định trên cơ sở mức lương chuyên gia tư vấn trong nước tương ứng với thời gian làm việc.

Trường hợp liên danh với nhà thầu nước ngoài hoặc là nhà thầu phụ của nhà thầu nước ngoài, thì tiền lương chuyên gia tư vấn trong nước xác định trên cơ sở tham khảo mức

lương chuyên gia Việt Nam làm việc theo các hợp đồng với nhà thầu nước ngoài đã trúng thầu tại Việt Nam; hoặc mức lương chuyên gia Việt Nam do các tổ chức quốc tế hướng dẫn đối với tư vấn trong nước làm việc cho tổ chức tư vấn nước ngoài tại Việt Nam; hoặc mức lương chuyên gia tư vấn trong nước.

2. Chi phí quản lý (C_{ql}) bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động của bộ phận quản lý, điều hành tổ chức tư vấn (tiền lương của bộ phận quản lý), chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn; chi phí văn phòng làm việc; chi phí xã hội (đóng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp... theo quy định thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn); mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và các khoản chi phí quản lý khác có liên quan đến hoạt động của tổ chức tư vấn.

Chi phí quản lý xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) của chi phí chuyên gia, cụ thể tại Bảng 6.1 Phụ lục này:

Bảng 6.1: TỶ LỆ CHI PHÍ QUẢN LÝ

Chi phí chuyên gia (tỷ đồng)	< 1	1 ÷ < 5	≥ 5
Chi phí quản lý (tỷ lệ %)	55	50	45

3. Chi phí khác (C_k) bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú (nếu có); chi phí văn phòng phẩm, thông tin, liên lạc; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí ứng dụng khoa học công nghệ, quản lý hệ thống thông tin công trình; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có). Các khoản chi phí này xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

4. Thu nhập chịu thuế tính trước (TL) để dự tính khoản chi phí đảm bảo sự phát triển của tổ chức tư vấn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 6% trên tổng chi phí chuyên gia và chi phí quản lý.

5. Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được xác định theo quy định đối với từng loại công việc tư vấn.

6. Chi phí dự phòng (C_{dp}) để dự tính chi phí cho những công việc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn.

- Chi phí dự phòng của dự toán chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư được xác định tối đa không quá 10% tổng của các khoản chi phí nêu trên.

- Chi phí dự phòng của dự toán chi phí tư vấn trong dự toán xây dựng xác định tối đa không quá 5% tổng của các khoản chi phí nêu trên.

III. XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ THUÊ TƯ VẤN NƯỚC NGOÀI

Dự toán chi phí tư vấn gồm các khoản chi phí: chi phí chuyên gia (C_{cg}); chi phí quản lý (C_{ql}); chi phí khác (C_k); thu nhập chịu thuế tính trước (TL); thuế (T) và chi phí dự phòng (C_{dp}).

1. Chi phí chuyên gia (C_{cg}): xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của chuyên gia tư vấn.

a) Số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...) xác định theo hướng dẫn tại điểm a khoản 1 mục II Phụ lục này.

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn: xác định trên cơ sở tham khảo mức lương được các tổ chức quốc tế, hiệp hội công bố; hoặc mức lương của các hợp đồng thuê tư vấn nước ngoài thực hiện các công việc tư vấn có tính chất tương tự tại Việt Nam; hoặc các nguồn tham khảo khác phù hợp với mặt bằng tiền lương tư vấn trong khu vực, quốc gia mà chuyên gia tư vấn đăng ký quốc tịch và trên thế giới, tương ứng với trình độ, kinh nghiệm của chuyên gia.

Tiền lương chuyên gia tư vấn đã bao gồm các khoản lương, phụ cấp lương (như phụ cấp làm việc quốc tế, phụ cấp xa gia đình và các khoản phụ cấp khác (nếu có)), chi phí xã hội liên quan đến trách nhiệm đóng góp quỹ bảo hiểm xã hội theo quy định của quốc gia dự kiến thuê tư vấn. Các khoản phụ cấp lương, chi phí xã hội được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%).

2. Chi phí quản lý (C_{ql}): Là khoản chi tiền lương cho bộ phận quản lý, nhân viên giúp việc; khoản chi phí liên quan đến trách nhiệm đóng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp; bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp (nếu có) và một số khoản chi phí quản lý khác liên quan đến hoạt động của tổ chức tư vấn phù hợp với thông lệ quốc tế và quy định của từng quốc gia (trường hợp đã xác định được quốc gia dự kiến thuê tư vấn).

Chi phí quản lý xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí chuyên gia tư vấn. Mức tỷ lệ này được xác định trên cơ sở tham khảo thông lệ quốc tế, hoặc theo chính sách công bố của quốc gia dự kiến thuê tư vấn; hoặc có thể tham khảo các hợp đồng thuê nhà thầu tư vấn nước ngoài có tính chất tương tự đã thực hiện.

3. Chi phí khác (C_k).

Tùy theo điều kiện, yêu cầu công việc tư vấn, các khoản chi phí khác, bao gồm một hoặc một số nội dung chi phí sau:

a) Chi phí đi lại, lưu trú (nếu có): được xác định trên cơ sở dự kiến loại phương tiện sử dụng, số lượng và thời gian (tháng, ngày) phù hợp với yêu cầu thực hiện nhiệm vụ tư vấn, giá thuê các phương tiện, giá thuê nhà ở (hoặc thuê khách sạn) căn cứ trên cơ sở giá thị trường. Giá vé máy bay được dự tính trên cơ sở giá thị trường hạng phổ thông và phù hợp với tuyến bay dự kiến.

b) Chi phí thuê văn phòng làm việc (đối với trường hợp phải thuê văn phòng làm việc tại Việt Nam): xác định trên cơ sở dự kiến diện tích văn phòng cần thiết để bố trí chỗ làm việc của chuyên gia tư vấn, thời gian thực hiện công việc tư vấn và giá thuê văn phòng làm việc (mức trung bình) trên thị trường.

c) Chi phí thông tin liên lạc (điện thoại, fax, internet, bưu kiện...) trong nước và quốc tế (nếu có): xác định theo thời gian dự kiến thực hiện dịch vụ tư vấn và giá thị trường.

d) Chi phí khấu hao thiết bị văn phòng (máy tính, máy in, photocopy, máy vẽ): xác định trên cơ sở số lượng thiết bị cần sử dụng, mức khấu hao theo quy định và giá các thiết bị này theo mặt bằng giá thị trường hoặc giá thuê (báo giá) thiết bị đáp ứng nhu cầu làm việc của tư vấn.

đ) Chi phí hội thảo, đào tạo (nếu có): xác định theo yêu cầu cần thiết để thực hiện công việc tư vấn.

4. Thu nhập chịu thuế tính trước (TL): xác định theo hướng dẫn tại khoản 4 phần II Phụ lục này.

5. Thuế (T): thực hiện theo hướng dẫn về chế độ thuế hiện hành của nhà nước Việt Nam áp dụng đối với tổ chức, cá nhân người nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam và có thu nhập phát sinh tại Việt Nam (không tính khoản thuế thu nhập cá nhân trong dự toán).

6. Chi phí dự phòng (C_{dp}): xác định theo hướng dẫn tại khoản 6 phần II Phụ lục này.

IV. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN

Bảng 6.2: TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN

Dự án:.....

Công trình:.....

Đơn vị tính: ...

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Chi phí chuyên gia			Ccg
2	Chi phí quản lý	Ccg x Tỷ lệ		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	(Ccg + Cql) x 6%		TL
5	Thuế			T
6	Chi phí dự phòng	(Ccg + Cql + Ck + TL + T) x Tỷ lệ		Cdp
	TỔNG CỘNG	**Ccg + Cql + Ck + TL + T + Cdp**		**CTV**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

Phụ lục VII MẪU CÔNG BỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG, GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG, GIÁ CA MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Mẫu số 01 CÔNG BỐ GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG THÁNG/QUÝ…. NĂM… TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ

Stt	**Nhóm vật liệu***	**Tên vật liệu, loại vật liệu***	**Đơn vị tính***	**Tiêu chuẩn kỹ thuật***	**Quy cách**	**Nhà sản xuất**	**Xuất xứ**	**Điều kiện thương mại**	**Vận chuyển***	**Ghi chú**	**Giá bán (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) (đồng)***	**Giá bán (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) (đồng)***	**Giá bán (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) (đồng)***
Stt	Nhóm vật liệu*	Tên vật liệu, loại vật liệu*	Đơn vị tính*	Tiêu chuẩn kỹ thuật*	Quy cách	Nhà sản xuất	Xuất xứ	Điều kiện thương mại	Vận chuyển*	Ghi chú	Khu vực …	Khu vực …	Khu vực …
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]

Ghi chú:

- Những mục có dấu (*) là bắt buộc;

- [2] Nhóm vật liệu: danh sách nhóm đã quy định tại tệp dữ liệu điện tử mẫu;

- [5] Tiêu chuẩn kỹ thuật: ghi tiêu chuẩn sản xuất (tiêu chuẩn Việt Nam hoặc tiêu chuẩn cơ sở hoặc tiêu chuẩn nước ngoài được áp dụng tại Việt Nam (nếu có)), nếu không có thông tin thì ghi “không có thông tin”;

- [6] Quy cách: tính năng kỹ thuật, kích cỡ, màu sắc, chủng loại, kiểu cỡ...;

- [7] Nhà sản xuất: tên đơn vị sản xuất;

- [8] Xuất xứ: ghi tên nước sản xuất (nếu có);

- [9] Điều kiện thương mại: khối lượng cung cấp, điều kiện giao hàng…;

- [10] Vận chuyển: ghi thông tin về vận chuyển như: giao trên phương tiện bên mua; bán kính...km... (nếu không có thì ghi “không có thông tin”);

-[12] [13] [14] Khu vực:

- “Khu vực...” là tên một hoặc một nhóm đơn vị hành chính;

- Việc phân chia khu vực để công bố giá vật liệu xây dựng theo đặc điểm của địa phương;

- Vật liệu có giá bán tại nơi sản xuất/cung cấp thì cột “khu vực” ghi tên đơn vị hành chính của nơi bán, đồng thời tại mục ghi chú ghi “Giá tại nơi bán”.

Mẫu số 02 CÔNG BỐ GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG NĂM… TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH/THÀNH PHỐ

Stt	Nhóm nhân công *	Tên nhân công* (Loại công tác)	Đơn vị tính *	Giá nhân công xây dựng (đồng) *		
				Khu vực...	Khu vực...	Khu vực...
				Vùng...	Vùng...	Vùng...
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]

Ghi chú:

- Những mục có dấu (*) là bắt buộc;

- [5] [6] [7] Khu vực, vùng:

- “Khu vực...” là tên một hoặc một nhóm đơn vị hành chính theo vùng;

- Việc phân chia vùng/ khu vực để công bố giá nhân công theo khu vực khảo sát, thu thập số liệu để xác định và công bố giá nhân công xây dựng do địa phương lựa chọn, phù hợp với quy định phân vùng của Chính phủ.

Mẫu số 03: Công bố giá ca máy và thiết bị thi công năm.... trên địa bàn tỉnh/thành phố .....

STT	Mã hiệu	Loại máy và thiết bị	Số ca năm	Định mức (%)			Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng (1 ca)	Nhân công điều khiển máy	Nguyên giá tham khảo (1000 VNĐ)	Chi phí nhiên liệu (đồng / ca)	Chi phí nhân công điều khiển máy vùng/ khu vực... (đồng/ca)	Giá ca máy vùng/ khu vực... (đồng/ ca)
				Khấu hao	Sửa chữa	Chi phí khác						
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[...]	[...]
A		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG XÂY DỰNG										
I		MÁY THI CÔNG ĐẤT VÀ LU LÈN										
1.1		Máy đào một gầu, bánh xích 0,4m3										
...		...	...	...								
II		MÁY NÂNG CHUYỂN										
2.1		Cần trục ô tô sức nâng 3t										
...		...	...	...								
III		MÁY VÀ THIẾT BỊ GIA CỐ NỀN MÓNG										
3.1		Máy đóng cọc tự hành bánh xích trọng lượng										

STT	Mã hiệu	Loại máy và thiết bị	Số ca năm	Định mức (%)			Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng (1 ca)	Nhân công điều khiển máy	Nguyên giá tham khảo (1000 VNĐ)	Chi phí nhiên liệu (đồng / ca)	Chi phí nhân công điều khiển máy vùng/ khu vực... (đồng/ca)	Giá ca máy vùng/ khu vực... (đồng/ ca)
				Khấu hao	Sửa chữa	Chi phí khác						
		đầu búa 1,2t										
...		...										
IV		MÁY SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG										
4.1		Máy trộn bê tông dung tích 250 lít										
...		...	...	...								
V		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG MẶT ĐƯỜNG BỘ										
5.1		Máy phun nhựa đường công suất 190cv										
...		...	...	...								
VI		PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI ĐƯỜNG BỘ										
6.1		Ô tô vận tải thùng tải trọng 1,5t										
...		...	...	...								
VII		MÁY KHOAN ĐẤT ĐÁ										
7.1		Máy khoan đất đá, cầm tay đường kính khoan D ≤ 42mm (động cơ điện - 1,2kW)										
...		...	...	...								
VIII		MÁY VÀ THIẾT BỊ ĐỘNG LỰC										
8.1		Máy phát điện lưu động công suất 37,5 kVA										
...		...	...	...								
IX		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG CÔNG TRÌNH THỦY										
9.1		Sà lan tải trọng 200t										
...		...	...	...								
X		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG TRONG HẦM										

STT	Mã hiệu	Loại máy và thiết bị	Số ca năm	Định mức (%)			Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng (1 ca)	Nhân công điều khiển máy	Nguyên giá tham khảo (1000 VNĐ)	Chi phí nhiên liệu (đồng / ca)	Chi phí nhân công điều khiển máy vùng/ khu vực... (đồng/ca)	Giá ca máy vùng/ khu vực... (đồng/ ca)
				Khấu hao	Sửa chữa	Chi phí khác						
10.1		Máy xúc chuyên dùng trong hầm dung tích gầu 0,9m3										
...		...	...	...								
XI		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG ĐƯỜNG ỐNG, ĐƯỜNG CÁP NGẦM										
11.1		Máy nâng TO-12-24 sức nâng 15t										
...		...	...	...								
XII		MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG KHÁC										
12.1		Máy bơm nước, động cơ điện - công suất 1,1kW										
...		...	...	...								
B		MÁY VÀ THIẾT BỊ CHUYÊN DÙNG KHẢO SÁT, THÍ NGHIỆM										
I		MÁY VÀ THIẾT BỊ KHẢO SÁT										
1.1		Bộ khoan tay										
...		...	...	...								
II		MÁY VÀ THIẾT BỊ THÍ NGHIỆM VẬT LIỆU, CẤU KIỆN VÀ KẾT CẤU XÂY DỰNG										
2.1		Cần Belkenman										
...		...	...	...								
III		MÁY VÀ THIẾT BỊ THÍ NGHIỆM ĐIỆN, ĐƯỜNG DÂY VÀ TRẠM BIẾN ÁP										
3.1		Bộ tạo nguồn 3 pha	Bộ tạo nguồn 3 pha	Bộ tạo nguồn 3 pha								
...		...	...	...	...	...						

Ghi chú: Chi phí nhân công điều khiển máy và thiết bị theo vùng/khu vực công bố theo đặc điểm của địa phương.

Phụ lục VIII MẪU BÁO CÁO THẨM TRA, THẨM ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(Kèm theo Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Mẫu số 01	Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng
Mẫu số 02	Thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng
Mẫu số 03	Thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan được người quyết định đầu tư giao chủ trì thẩm định
Mẫu số 04	Báo cáo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng đối với dự án lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật
Mẫu số 05	Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình
Mẫu số 06	Thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc tiểu dự án hoặc hạng mục sử dụng vốn đầu tư công của dự án PPP.
Mẫu số 07	Báo cáo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình

Ghi chú:

- Sử dụng các mẫu 01, 02, 03 hoặc 04 trong trường hợp có yêu cầu thẩm tra/thẩm định tổng mức đầu tư độc lập. Trường hợp thẩm định tổng mức đầu tư cùng với thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, nội dung kết quả thẩm định tổng mức đầu tư được tổng hợp trong thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

- Sử dụng các mẫu 05, 06, 07 trong trường hợp có yêu cầu thẩm tra/thẩm định dự toán xây dựng công trình độc lập. Trường hợp thẩm định dự toán xây dựng cùng với thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, nội dung kết quả thẩm định dự toán xây dựng được tổng hợp trong thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

- Trường hợp cơ quan/đơn vị được người quyết định đầu tư giao thẩm định đồng thời là cơ quan chuyên môn về xây dựng thì thông báo kết quả thẩm định sử dụng Mẫu số 03, nội dung thẩm định tổng mức đầu tư bao gồm cả nội dung thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng tại mục 5 Mẫu số 02 Phụ lục này.

Mẫu số 01: Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng

ĐƠN VỊ THẨM TRA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
(Số hiệu văn bản)	*..., ngày... tháng... năm...*

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: .....

Kính gửi: *(Cơ quan chuẩn bị dự án)*

Thực hiện theo Hợp đồng tư vấn thẩm tra *(số hiệu hợp đồng)* giữa *(cơ quan chuẩn bị dự án)* và *(nhà thầu thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng)* về việc thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (*tên dự án*). Sau khi xem xét, *(nhà thầu thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng)* báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Khái quát về dự án

- Tên dự án/dự án thành phần thuộc dự án:

- Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án:

- Mã định danh (nếu có):

- Quy mô đầu tư xây dựng: một số chỉ tiêu, thông số chính thể hiện quy mô của dự án.

- Tên cơ quan chuẩn bị dự án:

- Địa điểm xây dựng dự án: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Nhà thầu tư vấn lập tổng mức đầu tư xây dựng: (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)

- Các thông tin khác (nếu có):

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra tổng mức đầu tư

2.1. Văn bản pháp lý

- Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định tổng mức đầu tư: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

2.2. Hồ sơ dự án:

- Thuyết minh BCNCKT, thuyết minh thiết kế, thiết kế xây dựng trong BCNCKT;

- Kết quả thẩm tra thiết kế trong BCNCKT (nếu có);

- Hồ sơ xác định tổng mức đầu tư (gồm thuyết minh xác định tổng mức đầu tư, chi tiết tính toán tổng mức đầu tư và các tài liệu có liên quan (nếu có) trong xác định tổng mức đầu tư).

3. Nội dung tổng mức đầu tư trình thẩm tra

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung tổng mức đầu tư;

- Giá trị tổng mức đầu tư: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

4. Nhận xét về cơ sở pháp lý và hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng

- Nhận xét về cơ sở pháp lý lập tổng mức đầu tư;

- Nhận xét về các cơ sở để xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng;

- Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

5. Nội dung thẩm tra tổng mức đầu tư

- Phạm vi thực hiện thẩm tra, các nội dung không thực hiện thẩm tra (nếu có), lý do....;

- Kiểm tra sự phù hợp của danh mục các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng với quy định của pháp luật, quy mô, công năng và mục tiêu đầu tư của dự án;

- Kiểm tra sự phù hợp việc xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng với loại thiết kế xây dựng được sử dụng và đặc thù kỹ thuật của dự án;

- Kiểm tra sự phù hợp của việc tính toán khối lượng chủ yếu được sử dụng để xác định chi phí xây dựng, chi phí thiết bị;

- Kiểm tra sự phù hợp của các chế độ chính sách của Nhà nước, các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm xác định tổng mức đầu tư xây dựng.

6. Kết quả thẩm tra

Dựa vào các căn cứ và nội dung thẩm tra nêu trên, giá trị tổng mức đầu tư xây dựng *(tên dự án)* sau thẩm tra như sau:

Đơn vị tính: ...

STT	Nội dung chi phí	Giá trị sơ bộ TMĐT	Giá trị đề nghị thẩm tra	Giá trị thẩm tra	Tăng, giảm (+/-)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có)				
2	Chi phí xây dựng				
3	Chi phí thiết bị (nếu có)				
4	Chi phí quản lý dự án				
5	Chi phí tư vấn xây dựng				
6	Chi phí khác				
7	Chi phí dự phòng				
	Tổng cộng				

(có phụ lục chi tiết kèm theo)

- Phân tích nguyên nhân tăng, giảm so với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng đề nghị thẩm tra.

- Đánh giá việc đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án theo giá trị tổng mức đầu tư xây dựng xác định sau thẩm tra.

7. Kết luận và kiến nghị

7.1. Kết luận

Hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng dự án (*tên dự án*) đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.

7.2. Kiến nghị (nếu có)

NGƯỜI THẨM TRA *(Ký, họ tên)*	**NGƯỜI CHỦ TRÌ** *(Ký, họ tên)*
Nơi nhận: - Như trên; - Lưu.	**ĐƠN VỊ THẨM TRA** **(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)**

Mẫu số 02: Thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng

CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG[1] (Số hiệu văn bản) V/v thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án/công trình của dự án)*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- …, ngày... tháng... năm…

Kính gửi: *(Cơ quan chuẩn bị dự án)*

(Cơ quan chuyên môn về xây dựng) đã nhận Tờ trình số … ngày … tháng … năm … của *(cơ quan chuẩn bị dự án)* trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án).*

Căn cứ quy định về thẩm quyền, nội dung thẩm định dự án, tổng mức đầu tư tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026; Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Sau khi xem xét, *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)* thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án/công trình của dự án)* như sau:

1. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án/dự án thành phần thuộc dự án:

- Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án:

- Mã định danh (nếu có):

- Quy mô đầu tư xây dựng: một số chỉ tiêu, thông số chính thể hiện quy mô của dự án.

- Người quyết định đầu tư:

- Tên cơ quan chuẩn bị dự án và các thông tin để liên hệ *(địa chỉ, điện thoại, …):*

- Địa điểm xây dựng dự án: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án:

- Nguồn vốn đầu tư: (xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước/vốn ngân sách nhà nước khác/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP).

- Thời gian thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án (nếu có):

- Các nhà thầu tư vấn khảo sát, lập, thẩm tra dự án, tổng mức đầu tư (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*);

- Các thông tin khác (nếu có).

2. Hồ sơ trình thẩm định

2.1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình thẩm định;

- Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định tổng mức đầu tư: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

(Liệt kê các văn bản pháp lý có liên quan của dự án)

2.2. Hồ sơ, tài liệu trình thẩm định

- Hồ sơ dự án (bao gồm thuyết minh BCNCKT, thuyết minh thiết kế xây dựng, thiết kế xây dựng trong BCNCKT;

- Hồ sơ xác định tổng mức đầu tư (gồm thuyết minh xác định tổng mức đầu tư, chi tiết tính toán tổng mức đầu tư và các tài liệu có liên quan (nếu có) trong xác định tổng mức đầu tư) được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), kèm theo nội dung kiểm tra, rà soát, thẩm định hồ sơ tổng mức đầu tư của cơ quan chuẩn bị dự án trước khi trình thẩm định;

- Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có);

- Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng trong BCNCKT (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Nội dung hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng

- Cơ sở pháp lý lập dự án, xác định tổng mức đầu tư;

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung tổng mức đầu tư;

- Giá trị tổng mức đầu tư: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có). So sánh với sơ bộ tổng mức đầu tư;

- Kết luận về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm định.

4. Nguyên tắc thẩm định

- Phạm vi thẩm định, các nội dung không thực hiện thẩm định (nếu có), lý do....;

- Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

5. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

5.1. Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng; các căn cứ pháp lý để xác định tổng mức đầu tư xây dựng

5.1.1. Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

5.1.2. Các căn cứ pháp lý để xác định tổng mức đầu tư xây dựng

5.2. Đánh giá sự đầy đủ các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng và phương pháp xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng so với thiết kế xây dựng và các nội dung, yêu cầu của dự án

5.2.1. Sự đầy đủ các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng

5.2.2. Phương pháp xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng so với thiết kế xây dựng và các nội dung, yêu cầu của dự án

a) Đối với chi phí xây dựng.

b) Đối với chi phí thiết bị.

c) Đối với chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác.

d) Đối với chi phí dự phòng.

e) Các nội dung khác (nếu có).

5.3. Yêu cầu về việc hoàn thiện hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có).

6. Kết luận và kiến nghị

- Kết luận: Hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng *(tên dự án/công trình của dự án)* đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện/chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Kiến nghị (nếu có).

Trên đây là thông báo của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)* về kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án/công trình của dự án)*. Đề nghị (*cơ quan chuẩn bị dự án*) nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: - Như trên; - ….; - Lưu:...	**CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG** **(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)**

[1] Là Cơ quan thường trực Hội đồng trong trường hợp trình thẩm định BCNCKT tại Hội đồng thẩm định.

Mẫu số 03: Thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan được người quyết định đầu tư giao chủ trì thẩm định

CƠ QUAN/ĐƠN VỊ ĐƯỢC NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ GIAO THẨM ĐỊNH[1] (Số hiệu văn bản) V/v Thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án/công trình của dự án)*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- …, ngày... tháng... năm…

Kính gửi: *(Cơ quan chuẩn bị dự án)*

(*Cơ quan/Đơn vị được Người quyết định đầu tư giao thẩm định*) đã nhận văn bản số … ngày … tháng … năm … của (*cơ quan chuẩn bị dự án*) đề nghị thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án).*

Căn cứ quy định về thẩm quyền, nội dung thẩm định dự án, tổng mức đầu tư tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025; Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19 tháng 6 năm 2026; Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, *(Cơ quan/Đơn vị được Người quyết định đầu tư giao thẩm định)thông báo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án(tên dự án)* như sau:

1. Khái quát về dự án

- Tên dự án/dự án thành phần thuộc dự án:

- Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án:

- Mã định danh (nếu có):

- Quy mô đầu tư xây dựng: một số chỉ tiêu, thông số chính thể hiện quy mô của dự án.

- Người quyết định đầu tư:

- Tên cơ quan chuẩn bị dự án và các thông tin để liên hệ *(địa chỉ, điện thoại, …):*

- Địa điểm xây dựng dự án: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án:

- Nguồn vốn đầu tư: (xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước/vốn ngân sách nhà nước khác/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP).

- Thời gian thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án (nếu có):

- Các nhà thầu tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, thẩm tra (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*);

- Các thông tin khác (nếu có).

2. Hồ sơ trình thẩm định

2.1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình thẩm định;

- Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định tổng mức đầu tư: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

(Liệt kê các văn bản pháp lý có liên quan của dự án)

2.2. Hồ sơ, tài liệu trình thẩm định

- Hồ sơ dự án (bao gồm thuyết minh BCNCKT, thuyết minh thiết kế xây dựng, thiết kế xây dựng trong BCNCKT) được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng.

- Hồ sơ xác định tổng mức đầu tư (gồm thuyết minh xác định tổng mức đầu tư, chi tiết tính toán tổng mức đầu tư và các tài liệu có liên quan để xác định tổng mức đầu tư) được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, kèm theo nội dung kiểm tra, rà soát, thẩm định hồ sơ tổng mức đầu tư của cơ quan chuẩn bị dự án trước khi trình thẩm định.

- Văn bản số …. của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng) (nếu có)* về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án (BCNCKT) *(tên dự án*);

- Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có);

- Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng trong BCNCKT;

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

3. Nội dung hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng

- Cơ sở pháp lý lập dự án, xác định tổng mức đầu tư;

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung tổng mức đầu tư xây dựng

- Giá trị tổng mức đầu tư: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

- Kết luận về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm định.

4. Nguyên tắc thẩm định

- Phạm vi thẩm định, các nội dung không thực hiện thẩm định (nếu có), lý do....;

- Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

5. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

5.1. Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

5.2. Kiểm tra kết quả hoàn thiện tổng mức đầu tư xây dựng và nội dung tiếp thu, giải trình của chủ đầu tư theo yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có), đơn vị tư vấn thẩm tra (nếu có);

5.3. Sự phù hợp tổng mức đầu tư xây dựng so với sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng và nội dung, yêu cầu của dự án;

5.4. Yêu cầu chủ đầu tư hoàn thiện hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

6. Kết luận và kiến nghị

- Hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng (tên dự án) đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện/chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Kiến nghị (nếu có).

Trên đây là thông báo của *(Cơ quan/Đơn vị được Người quyết định đầu tư giao thẩm định)về kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án(tên dự án)*. Đề nghị (*cơ quan chuẩn bị dự án*) nghiên cứu thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận: - Như trên; - …; - Lưu.	**CƠ QUAN/ĐƠN VỊ ĐƯỢC NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ GIAO THẨM ĐỊNH** **(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)**

Mẫu số 04: Báo cáo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng đối với dự án lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

CHỦ ĐẦU TƯ _____ (Số hiệu văn bản) V/v Báo cáo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án)*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- ....., ngày ... tháng ... năm ....

Kính gửi: *(Người quyết định đầu tư[2])*.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Văn bản số …. của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)* về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án *(tên dự án*);

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, *(Chủ đầu tư)* báo cáo kết quả thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án *(tên dự án)* như sau:

1. Khái quát về dự án

- Tên dự án/dự án thành phần thuộc dự án:

- Nhóm dự án, loại và cấp công trình chính của dự án:

- Mã định danh (nếu có):

- Quy mô đầu tư xây dựng: (một số chỉ tiêu, thông số chính thể hiện quy mô của dự án).

- Người quyết định đầu tư:

- Địa điểm xây dựng dự án: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Nhà thầu tư vấn lập tổng mức đầu tư xây dựng: (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)

- Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng của dự án;

- Nguồn vốn đầu tư: (xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước/vốn ngân sách nhà nước khác/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP);

- Thời gian thực hiện dự án; phân kỳ đầu tư (nếu có); thời hạn hoạt động của dự án (nếu có);

- Nhà thầu tư vấn lập tổng mức đầu tư xây dựng: (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*);

- Nhà thầu thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*);

- Các thông tin khác (nếu có).

2. Hồ sơ trình thẩm định

2.1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình thẩm định;

- Văn bản về chủ trương đầu tư xây dựng dự án;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định tổng mức đầu tư: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

(Liệt kê các văn bản pháp lý có liên quan của dự án)

2.2. Hồ sơ, tài liệu trình thẩm định

- Hồ sơ dự án (bao gồm thuyết minh BCNCKT, thuyết minh thiết kế xây dựng, thiết kế xây dựng trong BCNCKT) được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

- Hồ sơ xác định tổng mức đầu tư (gồm thuyết minh xác định tổng mức đầu tư, chi tiết tính toán tổng mức đầu tư và các tài liệu có liên quan để xác định tổng mức đầu tư) được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng;

- Văn bản số …. của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng) (nếu có)* về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án (BCNCKT) *(tên dự án*);

- Báo cáo kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (nếu có);

- Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng trong BCNCKT (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan (nếu có).

2.3. Nội dung hồ sơ trình thẩm định

- Cơ sở pháp lý lập dự án, xác định tổng mức đầu tư;

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung tổng mức đầu tư xây dựng;

- Giá trị tổng mức đầu tư: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có);

- Kết luận về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm định.

3. Nguyên tắc thẩm định

- Phạm vi thẩm định, các nội dung không thực hiện thẩm định (nếu có), lý do....;

- Nguyên tắc thẩm định theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

4. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

4.1. Sự đầy đủ của hồ sơ tổng mức đầu tư xây dựng; kiểm tra kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng của tổ chức tư vấn (nếu có);

4.2. Sự phù hợp của việc xác định khối lượng chủ yếu của công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán trong tổng mức đầu tư xây dựng so với thiết kế;

4.3. Tiếp thu, giải trình các nội dung yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có);

4.4. Việc xác định giá trị tổng mức đầu tư theo các yêu cầu của cơ quan chuyên môn về xây dựng (nếu có) và bảo đảm phù hợp với giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công xây dựng định hướng, công nghệ được sử dụng cho dự án, tiến độ thi công công trình và mặt bằng giá thị trường;

4.4.2. Xác định giá trị tổng mức đầu tư sau thẩm định.

Đơn vị tính: ...

STT	Nội dung chi phí	Giá trị sơ bộ TMĐT	Giá trị TMĐT sau thẩm tra	Giá trị TMĐT sau thẩm định	Tăng, giảm (+/-)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có)				

STT	Nội dung chi phí	Giá trị sơ bộ TMĐT	Giá trị TMĐT sau thẩm tra	Giá trị TMĐT sau thẩm định	Tăng, giảm (+/-)
2	Chi phí xây dựng				
3	Chi phí thiết bị (nếu có)				
4	Chi phí quản lý dự án				
5	Chi phí tư vấn xây dựng				
6	Chi phí khác				
7	Chi phí dự phòng				
	Tổng cộng				

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

- Phân tích, đánh giá mức độ, nguyên nhân tăng, giảm của các khoản mục chi phí so với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng do đơn vị tư vấn lập, thẩm tra (nếu có).

5. Kết luận và kiến nghị

- Hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng *(tên dự án)* đủ điều kiện để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. (Trường hợp chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn của người quyết định đầu tư);

- Hồ sơ và tổng mức đầu tư xây dựng *(tên dự án)* đủ điều kiện để trình cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo. (Trường hợp chủ đầu tư không phải là cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn của người quyết định đầu tư);

- Kiến nghị (nếu có).

Nơi nhận:
- Như trên;
- …;
- Lưu.

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

---

[2] Trường hợp chủ đầu tư không phải là cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn của người quyết định đầu tư thì trình cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư

Mẫu số 05: Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình

ĐƠN VỊ THẨM ĐỊNH
(Số hiệu văn bản)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm ....

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Công trình:.....

Kính gửi: (Tên Chủ đầu tư)

Thực hiện theo Hợp đồng tư vấn thẩm tra *(số hiệu hợp đồng)* giữa *(Chủ đầu tư)* và *(nhà thầu thẩm tra dự toán xây dựng)* về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình (*tên công trình*). Sau khi xem xét, *(nhà thầu thẩm tra dự toán xây dựng)* báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

1. Thông tin về công trình/hạng mục công đề nghị thẩm tra

- Tên công trình; loại, cấp công trình:

- Tên dự án:

- Mã định danh (nếu có):

- Chủ đầu tư:

- Giá trị dự toán xây dựng:

- Nguồn vốn đầu tư:

- Địa điểm xây dựng: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Thông tin về các đơn vị tư vấn lập thiết kế, lập dự toán xây dựng công trình; thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra dự toán xây dựng công trình

2.1. Văn bản pháp lý

- Văn bản phê duyệt dự án, tổng mức đầu tư xây dựng;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định dự toán xây dựng công trình: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

2.2. Hồ sơ, tài liệu của công trình

- Hồ sơ dự án đã phê duyệt (Quyết định phê duyệt dự án, Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án, các tài liệu pháp lý của dự án);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng sau khi dự án được phê duyệt của công trình;

- Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng sau khi dự án được phê duyệt của công trình (nếu có);

- Hồ sơ xác định dự toán xây dựng công trình (gồm thuyết minh xác định dự toán xây dựng công trình, chi tiết tính toán dự toán xây dựng công trình và các tài liệu có liên quan (nếu có));

3. Nội dung dự toán xây dựng công trình đề nghị thẩm tra:

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản của công trình; phạm vi, nội dung dự toán xây dựng công trình;

- Giá trị dự toán: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

4. Nhận xét về cơ sở pháp lý và dự toán xây dựng công trình

- Nhận xét về cơ sở pháp lý lập dự toán xây dựng công trình;

- Nhận xét về các cơ sở để xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình;

- Nhận xét về thành phần hồ sơ, sự đầy đủ, rõ ràng của các hồ sơ đề nghị thẩm tra;

- Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

5. Nội dung thẩm tra dự toán xây dựng công trình

(*Việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình do chủ đầu tư quyết định căn cứ đặc điểm, tính chất và sự cần thiết của dự toán xây dựng công trình. Nội dung thẩm tra có thể gồm một số hoặc toàn bộ nội dung dưới đây*).

5.1. Sự đầy đủ của hồ sơ dự toán xây dựng công trình thẩm định;

5.2. Sự phù hợp của việc xác định khối lượng chủ yếu của công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán trong dự toán xây dựng công trình so với khối lượng thiết kế;

5.4. Sự phù hợp của dự toán xây dựng công trình với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công xây dựng định hướng, công nghệ được sử dụng cho dự án, tiến độ thi công công trình và mặt bằng giá thị trường.

6. Kết quả thẩm tra

Dựa vào các căn cứ và nội dung thẩm tra nêu trên, giá trị dự toán xây dựng công trình *(tên công trình)* sau thẩm tra như sau:

Đơn vị tính: ….

STT	Nội dung chi phí	Giá trị trong TMĐT được duyệt	Giá trị trong dự toán đề nghị thẩm tra	Giá trị dự toán thẩm tra	Tăng, giảm (+/-)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí xây dựng				
2	Chi phí thiết bị (nếu có)				
3	Chi phí quản lý dự án				
4	Chi phí tư vấn xây dựng				
5	Chi phí khác				
6	Chi phí dự phòng				
	Tổng cộng				

- Phân tích, đánh giá mức độ, nguyên nhân tăng, giảm của các khoản mục chi phí so với giá trị dự toán xây dựng công trình do đơn vị tư vấn lập.

7. Kết luận và kiến nghị

- Kết luận: Hồ sơ dự toán xây dựng công trình của (*tên công trình*) đủ điều kiện/ chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để tổng hợp và triển khai các bước tiếp theo.

- Một số kiến nghị khác (nếu có).

NGƯỜI THẨM TRA *(Ký, họ tên)*	**NGƯỜI CHỦ TRÌ** *(Ký, họ tên)*
Nơi nhận: - Như trên; - …; - Lưu.	**ĐƠN VỊ THẨM TRA** **(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)**

Mẫu số 06: Thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc tiểu dự án hoặc hạng mục sử dụng vốn đầu tư công của dự án PPP

CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG **-------** (Số hiệu văn bản) V/v thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------** *……., ngày … tháng … năm …..*

Kính gửi: *(Tên Chủ đầu tư)*

(Cơ quan chuyên môn về xây dựng) đã nhận Tờ trình số … ngày … tháng … năm … của *(chủ đầu tư)* trình thẩm định dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án).*

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan;

Sau khi xem xét, *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)* thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án)* như sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên công trình;

- Mã định danh:

- Loại và cấp công trình:

- Tên dự án đầu tư xây dựng:

- Địa điểm xây dựng công trình: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)

- Chủ đầu tư:

- Giá trị dự toán xây dựng công trình trình thẩm định:

- Nguồn vốn đầu tư:

- Nhà thầu tư vấn lập dự toán xây dựng công trình: (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)

- Nhà thầu thẩm tra dự toán xây dựng công trình (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)

- Các thông tin khác (nếu có).

2. Hồ sơ trình thẩm định

2.1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình thẩm định;

- Văn bản phê duyệt dự án, tổng mức đầu tư xây dựng;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định dự toán xây dựng công trình: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

2.2. Hồ sơ, tài liệu của công trình:

- Hồ sơ dự án đã phê duyệt (Quyết định phê duyệt dự án, Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án, các tài liệu pháp lý của dự án);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng sau khi dự án được phê duyệt của công trình;

- Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng và quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của công trình (nếu có);

- Hồ sơ xác định dự toán xây dựng công trình (gồm thuyết minh xác định dự toán xây dựng công trình, chi tiết tính toán dự toán xây dựng công trình và các tài liệu có liên quan (nếu có)); được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), kèm theo nội dung kiểm tra, rà soát, thẩm định hồ sơ dự toán xây dựng doanh nghiệp dự án PPP trước khi trình thẩm định

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác liên quan đến dự án, công trình (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác sử dụng trong quá trình thẩm định.

3. Nội dung hồ sơ dự toán xây dựng

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung dự toán xây dựng

- Giá trị dự toán xây dựng: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

- Kết luận về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm định.

4. Nguyên tắc thẩm định

- Phạm vi thẩm định, các nội dung không thực hiện thẩm định (nếu có), lý do....;

- Nêu các nguyên tắc thẩm định đối với hồ sơ trình thẩm định dự toán xây dựng công trình.

5. Ý kiến thẩm định

5.1. Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định dự toán xây dựng công trình; các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình

5.1.1. Về hồ sơ trình thẩm định dự toán xây dựng công trình

5.1.2. Về các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình

5.2. Sự phù hợp của việc xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình với các nội dung và yêu cầu của công trình

5.2.1. Chi phí xây dựng

5.2.2. Chi phí thiết bị (nếu có)

5.2.3. Chi phí quản lý dự án

5.2.4. Chi phí tư vấn xây dựng

5.2.5. Chi phí khác

5.2.6. Chi phí dự phòng

5.3. Sự phù hợp của việc áp dụng các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đánh giá, nhận xét về việc tham khảo, sử dụng hệ thống công cụ để xác định dự toán xây dựng công trình

5.3.1. Việc áp dụng các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

5.3.2. Việc tham khảo, sử dụng hệ thống công cụ để xác định dự toán xây dựng công trình

5.4. Yêu cầu về việc hoàn thiện hồ sơ và dự toán xây dựng công trình (nếu có)

6. Kết luận và kiến nghị

- Kết luận: Hồ sơ và dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án)* đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện/chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Kiến nghị (nếu có).

Trên đây là thông báo của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)về kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình(tên công trình của dự án)*. Đề nghị (*chủ đầu tư*) nghiên cứu thực hiện theo quy định.

Nơi nhận:
- Như trên;
-…;
- Lưu.

CƠ QUAN CHUYÊN MÔN VỀ XÂY DỰNG
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

Mẫu số 07: Báo cáo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình

CƠ QUAN/ĐƠN VỊ[3]THẨM ĐỊNH **-------** (Số hiệu văn bản) V/v thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình ……	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------** *……, ngày … tháng … năm …..*

Kính gửi: *(Tên chủ đầu tư).*

(Cơ quan/Đơn vị được giao thẩm định) đã nhận Văn bản số … ngày … tháng … năm … của … đề nghị thẩm định dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án).*

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Văn bản số …. của *(cơ quan chuyên môn về xây dựng)* về việc thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án)* (nếu có);

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Sau khi xem xét, *(cơ quan/đơn vị được giao thẩm định)* thông báo kết quả thẩm định dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án)* như sau:

1. Thông tin về công trình

- Tên công trình:
- Mã định danh:
- Loại và cấp công trình:
- Tên dự án đầu tư xây dựng:
- Địa điểm xây dựng công trình: (*ghi địa danh cấp xã, tỉnh*)
- Chủ đầu tư:
- Giá trị dự toán xây dựng công trình trình thẩm định:
- Nguồn vốn đầu tư: (xác định và ghi rõ: vốn đầu tư công/vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước/vốn ngân sách nhà nước khác/vốn khác/thực hiện theo phương thức PPP).
- Nhà thầu tư vấn lập dự toán xây dựng công trình: (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)
- Nhà thầu thẩm tra dự toán xây dựng công trình (nếu có): (*tên nhà thầu, mã số doanh nghiệp*)
- Các thông tin khác (nếu có).

2. Hồ sơ trình thẩm định

2.1. Văn bản pháp lý

- Tờ trình thẩm định;

- Văn bản phê duyệt dự án, tổng mức đầu tư xây dựng;

- Các văn bản cơ sở pháp lý liên quan đến dự án, xác định dự toán xây dựng công trình: Luật, Nghị định, Thông tư; các văn bản, tài liệu khác có liên quan đến dự án…

2.2. Hồ sơ, tài liệu của công trình:

- Hồ sơ dự án đã phê duyệt (Quyết định phê duyệt dự án, Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án, các tài liệu pháp lý của dự án);

- Hồ sơ thiết kế xây dựng sau khi dự án được phê duyệt của công trình;

- Kết quả thẩm định thiết kế xây dựng và quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt của công trình (nếu có);

- Hồ sơ xác định dự toán xây dựng công trình (gồm thuyết minh xác định dự toán xây dựng công trình, chi tiết tính toán dự toán xây dựng công trình và các tài liệu có liên quan (nếu có)); được hoàn thiện theo ý kiến thẩm tra (nếu có), kèm theo nội dung kiểm tra, rà soát, thẩm định hồ sơ dự toán xây dựng doanh nghiệp dự án PPP trước khi trình thẩm định

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác liên quan đến dự án, công trình (nếu có);

- Các hồ sơ, tài liệu khác sử dụng trong quá trình thẩm định.

3. Nội dung hồ sơ dự toán xây dựng

- Tóm tắt nội dung thông tin cơ bản dự án, công trình; phạm vi, nội dung dự toán xây dựng;

- Giá trị dự toán xây dựng: bao gồm các khoản mục chi phí theo công trình, hạng mục công trình thuộc dự án; các dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có);

- Kết luận về việc đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm định.

4. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng công trình

4.1. Sự đầy đủ của hồ sơ dự toán xây dựng công trình thẩm định; kiểm tra kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình của tổ chức tư vấn (nếu có)

4.1.1. Sự đầy đủ của hồ sơ dự toán xây dựng công trình thẩm định;

4.1.2. Kiểm tra kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình của tổ chức tư vấn (nếu có);

4.2. Sự phù hợp của việc xác định khối lượng chủ yếu của công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán trong dự toán xây dựng công trình so với khối lượng thiết kế

4.3. Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình theo quy định phù hợp với giá trị tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công xây dựng định hướng, công nghệ được sử dụng cho dự án, tiến độ thi công công trình và mặt bằng giá thị trường

4.3.2. Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình

Dựa vào các căn cứ và nội dung thẩm định nêu trên, giá trị dự toán xây dựng công trình *(tên công trình)* sau thẩm định như sau:

Đơn vị tính: ...

STT	Nội dung chi phí	Giá trị trong TMĐT được duyệt	Giá trị dự toán trình thẩm định/thẩm tra	Giá trị dự toán sau thẩm định	Đánh giá
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí xây dựng				
2	Chi phí thiết bị				
3	Chi phí quản lý dự án				
4	Chi phí tư vấn xây dựng				
5	Chi phí khác				
6	Chi phí dự phòng				
	Tổng cộng				

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

4.4. Phân tích, đánh giá mức độ, nguyên nhân tăng, giảm của các khoản mục chi phí so với giá trị dự toán xây dựng công trình do đơn vị tư vấn lập, thẩm tra (nếu có).

5. Kết luận và kiến nghị

- Kết luận: Hồ sơ và dự toán xây dựng công trình *(tên công trình của dự án)* đủ điều kiện/chưa đủ điều kiện/chỉ đủ điều kiện sau khi hoàn thiện các nội dung yêu cầu để tổng hợp, trình phê duyệt và triển khai các bước tiếp theo.

- Kiến nghị (nếu có).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu.

CƠ QUAN/ĐƠN VỊ THẨM ĐỊNH
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)

---

[3] *Cơ quan/Đơn vị thuộc chủ đầu tư được giao thực hiện thẩm định*