

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn xác định và quản lý các chi phí liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị**

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

*Căn cứ Nghị định số 35/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị;*

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

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn việc xác định và quản lý các chi phí liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và quản lý các chi phí liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân, các cơ quan quản lý nhà nước liên quan đến xác định và quản lý chi phí từ nguồn ngân sách của địa phương và từ các nguồn vốn hợp pháp khác để thực hiện các công việc nêu tại Điều 1 Thông tư này.

**Điều 3. Nguyên tắc xác định và quản lý chi phí**

1. Chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị được xác định bằng dự toán, đảm bảo nguyên tắc tính đúng, tính đủ chi phí để thực hiện, phù hợp với phạm vi, nội dung, số lượng, khối lượng và thời gian thực hiện công việc, yêu cầu cần đạt về chất lượng sản phẩm và điều kiện thực tế của địa phương.

2. Việc lập, thẩm định, phê duyệt các dự toán, dự toán chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công

bố loại đô thị phải đảm bảo không trùng lặp với nội dung, nhiệm vụ đã thực hiện; tận dụng tối đa dữ liệu, thông tin, cơ sở dữ liệu đã có và sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nguồn lực chi phí.

3. Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ xây dựng và điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị, công bố loại đô thị có trách nhiệm quản lý, sử dụng chi phí tiết kiệm, hiệu quả, đúng quy định.

4. Dự toán chi phí tư vấn được lập theo quy định tại Điều 7 Thông tư này là cơ sở để lựa chọn nhà thầu tư vấn thực hiện việc xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị, lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị.

#### **Điều 4. Chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị**

1. Chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị do các cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ trực tiếp thực hiện xác định bằng dự toán phù hợp với phạm vi, nội dung, số lượng, khối lượng và thời gian thực hiện công việc, yêu cầu cần đạt về chất lượng sản phẩm và điều kiện thực tế của địa phương theo quy định của pháp luật về ngân sách và pháp luật khác có liên quan.

2. Trường hợp thuê tư vấn thực hiện xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị, thì dự toán chi phí tư vấn được xác định theo quy định tại Điều 7 Thông tư này và phải đảm bảo phù hợp với đề cương công việc tư vấn phải thực hiện.

#### **Điều 5. Chi phí thẩm định đề án công nhận loại đô thị và báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị**

1. Chi phí của hội đồng thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị được xác định bằng dự toán phù hợp với nội dung, nhiệm vụ thẩm định, quy định của pháp luật về ngân sách và các pháp luật có liên quan nhưng không quá 5% chi phí lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị tương ứng.

2. Chi phí đi lại, lưu trú của hội đồng thẩm định; chi phí đi lại, lưu trú của cơ quan quản lý địa phương để báo cáo hội đồng thẩm định cấp trên xác định theo dự toán phù hợp với chế độ công tác phí theo quy định của Bộ Tài chính.

#### **Điều 6. Chi phí công bố loại đô thị**

Chi phí công bố loại đô thị xác định bằng dự toán trên cơ sở dự kiến hình thức tổ chức công bố quyết định công nhận loại đô thị phù hợp với nội dung, khối lượng công việc cần thực hiện và điều kiện thực tế tại địa phương nhưng không quá 2% chi phí lập đề án công nhận loại đô thị tương ứng.

**Điều 7. Dự toán chi phí thuê tư vấn xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị**

1. Dự toán chi phí thuê tư vấn xây dựng, điều chỉnh chương trình phát triển đô thị, kế hoạch phát triển đô thị; dự toán chi phí lập đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị bao gồm: chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng (nếu có). Các khoản mục chi phí này được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều này.

2. Chi phí chuyên gia ( $C_{cg}$ ): là chi phí cho chuyên gia trực tiếp thực hiện công việc, 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.

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

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn được xác định trên cơ sở mức tiền lương chuyên gia tư vấn do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, công bố tương ứng với trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của chuyên gia thực hiện công việc.

3. Chi phí quản lý ( $C_{ql}$ ): là khoản chi phí liên quan đến hoạt động quản lý của tổ chức tư vấn gồm: tiền lương và các chi phí khác của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc, các khoản chi phí đóng bảo hiểm trách nhiệm của tổ chức tư vấn. Chi phí quản lý được xác định từ 45 đến 55% chi phí chuyên gia.

4. Chi phí khác ( $C_k$ ): là các khoản mục chi phí cần thiết để thực hiện công việc chưa được xác định chi phí tại khoản 2, khoản 3 Điều này; gồm: chi phí mua, thu thập tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm, chi phí khấu hao thiết bị (nếu có); chi phí đi lại của chuyên gia, chi phí khảo sát (nếu có), chi phí hội nghị, hội thảo, chi phí video hình ảnh minh họa thực trạng phát triển của đô thị và các khoản chi phí khác (nếu có). Trong đó:

a) Chi phí mua, thu thập tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm, chi phí đi lại của chuyên gia, chi phí khảo sát (nếu có), chi phí video hình ảnh minh họa thực trạng phát triển của đô thị: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

b) Chi phí khấu hao thiết bị (nếu có): Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu, số lượng thiết bị, thời gian sử dụng thiết bị để thực hiện công việc. Giá thiết bị là mức giá phổ biến trên thị trường, tỷ lệ khấu hao thiết bị xác định theo quy định hiện hành.

c) Chi phí hội nghị, hội thảo (nếu có): thực hiện theo quy định.

d) Các khoản chi phí khác (nếu có).

5. Thu nhập chịu thuế tính trước (TN): Xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia + Chi phí quản lý).

6. Thuế giá trị gia tăng (VAT): Xác định theo quy định hiện hành.

7. Chi phí dự phòng ( $C_{dp}$ ): Là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản chi phí nói trên, phù hợp theo từng loại công việc tư vấn.

8. Tổng hợp dự toán chi phí tư vấn được hướng dẫn tại Phụ lục kèm theo Thông tư này.

**Điều 8. Quản lý chi phí liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị**

1. Trách nhiệm lập chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị được quy định tại khoản 1 Điều 23 Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị.

2. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt chi phí xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị theo quy định tại Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị.

**Điều 9. Xử lý chuyển tiếp**

1. Đối với các công việc đang thực hiện theo nhiệm vụ được giao hoặc theo hợp đồng tư vấn đã ký kết trước thời điểm Thông tư này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo nội dung nhiệm vụ được giao, hợp đồng tư vấn trên nguyên tắc tiết kiệm chi phí, hiệu quả.

2. Đối với các công việc đã được phê duyệt dự toán, dự toán chi phí nhưng chưa giao nhiệm vụ cho cơ quan, đơn vị trực tiếp thực hiện hoặc chưa ký kết hợp đồng tư vấn, thì cấp có thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư này xem xét, quyết định việc áp dụng các quy định của Thông tư này đảm bảo hiệu quả trong quản lý và triển khai thực hiện.

**Điều 10. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 6 và Phụ lục số 1 Thông tư số 12/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị.

b) Các nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều 1, Điều 2, Điều 3, khoản 2 Điều 4, khoản 3 Điều 5, khoản 5 Điều 5, khoản 2 Điều 6, khoản 3 Điều 6, Điều 7 Thông tư số 12/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị./.

***Nơi nhận:***

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính, Bộ Tư pháp;
- Công báo; Cổng thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, Cục KT-QLXD, Viện KTXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Tường Văn**

PHỤ LỤC

**TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 16 /2026/TT-BXD ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Dự toán chi phí tư vấn gồm các khoản chi phí: Chi phí chuyên gia, Chi phí quản lý, Chi phí khác, Thu nhập chịu thuế tính trước, Thuế giá trị gia tăng và Chi phí dự phòng.

Dự toán chi phí tư vấn được tổng hợp như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ký hiệu
1	Chi phí chuyên gia			$C_{cg}$
2	Chi phí quản lý	$(45\% \div 55\%) \times C_{cg}$		$C_{ql}$
3	Chi phí khác			$C_k$
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6\% \times (C_{cg}+C_{ql})$		TN
5	Thuế giá trị gia tăng	$\% \times (C_{cg}+C_{ql}+TN+C_k)$		VAT
6	Chi phí dự phòng	$\% \times (C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN+VAT)$		$C_{dp}$
	<b>Tổng cộng:</b>	<b><math>C_{cg}+C_{ql}+C_k+TN+VAT+C_{dp}</math></b>		<b><math>C_{tv}</math></b>