

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

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2021, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024;

Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương;

Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng¹;

¹ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng;”

Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 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 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng;”

Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Pháp chế;”

Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2026 có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

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

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung về xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu, giá xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng, suất vốn đầu tư xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng cho các đối tượng quy định tại Điều 2 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 10/2021/NĐ-CP).

Điều 3. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại mục I Phụ lục I Thông tư này. Trường hợp chưa có dữ liệu suất vốn đầu tư xây dựng được công bố, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở dữ liệu chi phí của các dự án tương tự đã thực hiện, có điều chỉnh, bổ sung những chi phí cần thiết khác và quy đổi chi phí cho phù hợp với địa điểm xây dựng, đặc điểm, tính chất của dự án, thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng xác định theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, phương pháp hướng dẫn tại mục II Phụ lục I Thông tư này và một số quy định cụ thể sau:

a) Cơ sở để xác định tổng mức đầu tư xây dựng gồm: thiết kế cơ sở, quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng, giải pháp công nghệ và kỹ thuật, thiết bị chủ yếu; giải pháp về kiến trúc, kết cấu chính của công trình; giải pháp về xây dựng và vật liệu chủ yếu; điều kiện, kế hoạch thực hiện dự án và các yêu cầu cần thiết khác của dự án.

b) Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa đủ cơ sở để xác định thì được dự tính trong tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Đối với dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài được bổ sung các khoản mục chi phí cần

Căn cứ Nghị định số [10/2021/NĐ-CP](#) ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số [33/2025/NĐ-CP](#) ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

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

thiết khác cho phù hợp với đặc thù, tính chất của dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn này theo các quy định của điều ước quốc tế, thỏa thuận về vốn ODA, vốn vay ưu đãi đã được ký kết và các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi tắt là dự án PPP) được bổ sung các khoản mục chi phí cần thiết khác theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Điều 4. 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 10/2021/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 đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng.

2. Chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại Phụ lục III Thông tư này. Chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng. Chi phí trực tiếp xác định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, hướng dẫn chi tiết tại mục I Phụ lục III Thông tư này và một số quy định cụ thể sau:

a) Khối lượng đo bóc, tính toán từ thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

b) Đơn giá xây dựng chi tiết, giá xây dựng tổng hợp xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục IV Thông tư này.

3. Chi phí thiết bị trong dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, hướng dẫn chi tiết tại mục 1 Phụ lục II Thông tư này và một số quy định cụ thể sau:

a) Chi phí mua sắm thiết bị được xác định theo khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị và giá mua thiết bị tương ứng. Khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị được xác định từ thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở và danh mục thiết bị trong dự án được duyệt. Giá mua thiết bị được xác định phù hợp với giá thị trường trên cơ sở thông tin về giá thiết bị trong hệ thống cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất; hoặc giá thiết bị tương tự về công suất, công nghệ, xuất xứ trong công trình đã thực hiện được quy đổi phù hợp với thời điểm tính toán.

b) Chi phí gia công, chế tạo thiết bị được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng thiết bị cần gia công, chế tạo và đơn giá gia công, chế tạo tương ứng phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị; hoặc thông tin về giá gia công, chế tạo thiết bị trong hệ thống cơ sở dữ liệu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc căn cứ

vào báo giá gia công, chế tạo thiết bị của đơn vị sản xuất, cung ứng; hoặc giá gia công, chế tạo thiết bị tương tự của công trình đã thực hiện được quy đổi phù hợp với thời điểm tính toán.

c) 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 dự toán hoặc căn cứ quy định do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

d) 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.

đ) Chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh, chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật (nếu có) được 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 được xác định theo quy định tại khoản 4 Điều 12 và Điều 30 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) đã tính toán trong tổng mức đầu tư xây dựng; hoặc bằng dự toán phù hợp với chi phí quản lý dự án trong tổng mức đầu tư được duyệt. Định mức chi phí quản lý dự án quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng.

5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong dự toán xây dựng công trình xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và Điều 13 Thông tư này. Chi phí tư vấn đầu tư 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 6 Điều 12 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP 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; 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) Các chi phí nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường; chi phí lắp đặt, tháo dỡ trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray và các loại thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự, nếu không tính chung cho cả dự án thì được dự tính trong chi phí khác của dự toán xây dựng công trình. Các chi phí này được xác định bằng dự toán phù hợp với thiết kế, biện pháp thi công xây dựng và điều kiện đặc thù của công trình.

c) 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 10/2021/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian, tiến độ dự kiến thực hiện công trình (tính bằng quý, năm) và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

8. Tổng hợp tổng dự toán quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP được lập theo hướng dẫn tại mục 3 Phụ lục II Thông tư này.

9. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và phương pháp hướng dẫn tại mục 4 Phụ lục II Thông tư này.

Điều 5. Các thành phần chi phí của dự toán gói thầu

1. Dự toán gói thầu thi công xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các thành phần chi phí sau: chi phí xây dựng, chi phí khác có liên quan và chi phí dự phòng của gói thầu.

2. Dự toán gói thầu mua sắm thiết bị gồm một số hoặc toàn bộ các thành phần chi phí sau: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí gia công, chế tạo thiết bị; chi phí quản lý mua sắm thiết bị; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị; chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ; chi phí vận chuyển; chi phí khác có liên quan và chi phí dự phòng của gói thầu.

3. Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị gồm một số hoặc toàn bộ các thành phần chi phí sau: chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật; chi phí khác có liên quan và chi phí dự phòng của gói thầu.

4. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các thành phần chi phí sau: chi phí thực hiện công việc tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác có liên quan và chi phí dự phòng của gói thầu.

5. Dự toán gói thầu hỗn hợp (bao gồm cả dự toán gói thầu quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP): tùy theo phạm vi, tính chất, điều

kiện cụ thể của gói thầu, dự toán gói thầu hỗn hợp gồm một số hoặc toàn bộ các thành phần chi phí thuộc các gói thầu nêu tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

Điều 6. Xác định dự toán gói thầu quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 17 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP

1. Dự toán gói thầu thi công xây dựng:

a) Chi phí xây dựng trong dự toán gói thầu thi công xây dựng xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Thông tư này.

b) Căn cứ điều kiện cụ thể của gói thầu, dự toán gói thầu thi công xây dựng được bổ sung một hoặc một số khoản mục chi phí khác có liên quan để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của gói thầu như: Chi phí 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; chi phí kho bãi chứa vật liệu; chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, chi phí lắp đặt, tháo dỡ trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp, một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự và một số khoản mục chi phí khác có liên quan đến gói thầu.

c) Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu thi công xây dựng bao 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 gói thầu.

2. Dự toán gói thầu mua sắm thiết bị:

a) Các thành phần chi phí trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị xác định theo quy định tại điểm a, b, c khoản 3 Điều 4 Thông tư này.

b) Căn cứ điều kiện cụ thể của gói thầu, dự toán gói thầu mua sắm thiết bị được bổ sung thêm một hoặc một số chi phí khác có liên quan để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của gói thầu.

c) Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu mua sắm thiết bị bao 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 gói thầu.

3. Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị:

a) Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh, chạy thử thiết bị trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị xác định theo quy định tại điểm d, đ khoản 3 Điều 4 Thông tư này.

b) Căn cứ điều kiện cụ thể của gói thầu, dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị được bổ sung thêm một hoặc một số chi phí khác có liên quan để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của gói thầu.

c) Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị bao 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 gói thầu.

4. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng:

a) Chi phí tư vấn trong dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng xác định theo quy định tại khoản 5 Điều 4 Thông tư này.

b) Căn cứ điều kiện cụ thể, dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng được bổ sung thêm một hoặc một số chi phí khác có liên quan để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của gói thầu.

c) Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng bao 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 gói thầu.

5. Dự toán gói thầu hỗn hợp, dự toán gói thầu quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP: căn cứ nội dung, tính chất của từng gói thầu cụ thể để xác định dự toán gói thầu gồm một số hoặc toàn bộ các nội dung chi phí quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

6. Dự toán gói thầu quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này được xác định theo hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục II Thông tư này.

Điều 7. Xác định dự toán gói thầu quy định tại khoản 4 Điều 17 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP

1. Căn cứ dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt, chủ đầu tư tự xác định dự toán gói thầu, cụ thể như sau:

a) Xác định phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện của gói thầu;

b) Xác định thành phần, khoản mục chi phí trong dự toán gói thầu theo phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện của gói thầu trên cơ sở dự toán xây dựng công trình được duyệt.

c) Cập nhật khối lượng, đơn giá, giá các yếu tố chi phí phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu cụ thể của gói thầu đối với các thành phần, khoản mục chi phí đã được xác định tại điểm b khoản 1 Điều này.

2. Chi phí khác có liên quan của gói thầu được xác định theo quy định tại điểm b khoản 1, điểm b khoản 2, điểm b khoản 3, điểm d khoản 4 Điều 6 Thông tư này phù hợp với điều kiện cụ thể, tính chất của gói thầu và dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt.

3. Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu được xác định như chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng công trình quy định tại mục 1 Phụ lục II Thông tư

này và phải đảm bảo tổng chi phí dự phòng của dự toán các gói thầu không vượt chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt.

Điều 8. Quản lý, công bố giá xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP²

1.³ (được bãi bỏ)

2. Giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng do Sở Xây dựng công bố định kỳ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và các quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này.

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

a) Giá vật liệu xây dựng được công bố phải phù hợp với giá thị trường, tiêu chuẩn chất lượng, nguồn gốc xuất xứ, khả năng và phạm vi cung ứng vật liệu tại thời điểm công bố. 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 danh mục vật liệu xây dựng có trên thị trường.

b)⁴ Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức khảo sát, thu thập thông tin, công bố giá vật liệu xây dựng trên địa bàn theo hướng dẫn tại Phụ lục XI kèm theo Thông tư này; công bố theo mẫu số 01 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP.

c) Trường hợp cần thiết, Sở Xây dựng công bố giá vật liệu xây dựng theo tháng đối với những loại vật liệu xây dựng có biến động để đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng. 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.

² Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025.

³ Khoản 1 Điều 8 bị bãi bỏ theo quy định tại điểm a Khoản 5 Điều 11 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

⁴ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2026

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

a) Đơn 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.

b) Đơn giá ngày công của nhân công xây dựng xác định cho thời gian làm việc quy định (8 giờ/ngày, 26 ngày/tháng) theo nhóm nhân công của công nhân trực tiếp sản xuất xây dựng, phù hợp với trình độ tay nghề theo cấp bậc thợ nhân công trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

c) Danh mục nhóm, cấp bậc thợ nhân công xây dựng và phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng được quy định chi tiết tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

d) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, tham khảo khung đơn giá nhân công xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu số 2 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP.

đ) Thời điểm công bố đơn giá nhân công xây dựng theo năm là trước ngày 15 tháng một năm sau.

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 phải phù hợp với 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.

b) Giá ca máy và thiết bị thi công được xác định cho một ca làm việc quy định (8 giờ) của máy và thiết bị thi công, phù hợp với định mức hao phí và dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy do Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành⁵ ban hành, phù hợp với danh mục máy và thiết bị thi công có trong hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

⁵ Cụm từ “Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành” thay thế cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 11 Thông tư 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực từ ngày

c) Giá ca máy và thiết bị thi công gồm toàn bộ hoặc một số các khoản mục chi phí như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu, năng lượng, chi phí nhân công điều khiển và chi phí khác của máy. Giá ca máy và thiết bị thi công không bao gồm các chi phí nêu tại điểm b khoản 6 Điều 4 Thông tư này.

d) Định mức hao phí, các dữ liệu cơ bản để xác định giá ca máy và phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

đ) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan: thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, tham khảo nguyên giá ca máy do Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành⁶ công bố để xác định giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn; công bố theo mẫu số 3 Phụ lục VIII Thông tư này; gửi kết quả công bố kèm theo tệp dữ liệu điện tử (theo mẫu thống nhất) về Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành⁷ để theo dõi, quản lý và cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP.

e) Thời điểm công bố giá ca máy và thiết bị thi công theo năm là trước ngày 15 tháng một năm sau.

6. Các doanh nghiệp sản xuất, cung ứng vật liệu xây dựng, nhân công xây dựng; doanh nghiệp kinh doanh cung cấp, cho thuê máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn; các chủ đầu tư, nhà thầu trúng thầu tại các dự án đầu tư xây dựng có trách nhiệm cung cấp các thông tin về giá các yếu tố chi phí phục vụ Sở Xây dựng công bố giá theo khoản 2 Điều này.

Điều 9. Xác định giá xây dựng công trình⁸

1. Giá xây dựng công trình gồm đơn giá xây dựng chi tiết và giá xây dựng tổng hợp. Giá xây dựng công trình được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 24 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục IV Thông tư này.

01 tháng 7 năm 2025

⁶ Cụm từ “Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành” thay thế cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 11 Thông tư 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

⁷ Cụm từ “Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành” thay thế cụm từ “Bộ Xây dựng” theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 11 Thông tư 09/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

⁸ Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024

2⁹. Chủ đầu tư sử dụng hệ thống giá xây dựng công trình do cơ quan có thẩm quyền công bố quy định tại khoản 1, 2 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ) và quy định tại khoản 2 Điều 8 Thông tư này làm cơ sở để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Trường hợp tổ chức xác định giá xây dựng công trình theo đơn giá xây dựng chi tiết hoặc giá xây dựng tổng hợp trên cơ sở định mức xây dựng, thì giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xác định theo quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này.

3. Giá vật liệu xây dựng:

a) Giá vật liệu xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư này là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.

b) Trường hợp vật liệu xây dựng chưa có trong công bố giá hoặc đã có nhưng chủng loại vật liệu không phù hợp với yêu cầu về tiêu chuẩn, quy chuẩn, chất lượng, khả năng cung ứng và các điều kiện cụ thể khác theo từng dự án, công trình thì giá vật liệu xây dựng để xác định giá xây dựng công trình được thu thập, tổng hợp, phân tích, đánh giá lựa chọn trên cơ sở tham khảo các nguồn thông tin về giá vật liệu xây dựng theo hướng dẫn tại điểm b mục 1.2.1.1 Phụ lục IV Thông tư này. Việc lựa chọn giá vật liệu xây dựng phải khách quan, minh bạch, đảm bảo hiệu quả của dự án.

c) Khuyến khích lựa chọn vật liệu xây dựng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng và xác định chi phí đầu tư xây dựng cho công trình, dự án nhưng phải đảm bảo hiệu quả đầu tư và đáp ứng yêu cầu của dự án.

d) Trường hợp dự án có yêu cầu phải sử dụng vật liệu xây dựng đặc thù, không phổ biến trên thị trường, hoặc sử dụng vật liệu nhập khẩu thì phải thuyết minh cụ thể trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật và thuyết minh thiết kế xây dựng.

đ) Các tiêu chí cần đánh giá, xem xét khi lựa chọn giá vật liệu xây dựng để xác định giá xây dựng công trình theo hướng dẫn tại điểm a mục 1.2.1.1 Phụ lục IV Thông tư này.

e) Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình thực hiện theo hướng dẫn tại mục 1.2.1.2 Phụ lục IV Thông tư này.

4. Đơn giá nhân công xây dựng

⁹ Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

a) Đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Thông tư này là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.

b) Trường hợp đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố không phù hợp với đặc thù của công tác, công trình, dự án, chủ đầu tư tổ chức khảo sát, xác định đơn giá nhân công theo phương pháp quy định tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình để quyết định áp dụng khi xác định giá xây dựng công trình. Trong quá trình xác định đơn giá nhân công xây dựng, Sở Xây dựng thực hiện hướng dẫn về tính đúng đắn, sự phù hợp của căn cứ, phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng khi chủ đầu tư có yêu cầu.

c) Chủ đầu tư gửi hồ sơ kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng tại điểm b khoản này về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý; hồ sơ kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng gửi về Sở Xây dựng phải thể hiện được căn cứ, phương pháp, kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng, các biểu mẫu (nếu có) theo phương pháp quy định; hàng năm Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng.

5. Giá ca máy và thiết bị thi công:

a) Giá ca máy và thiết bị thi công do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Thông tư này là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình.

b) Trường hợp giá ca máy và thiết bị thi công chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc đã có nhưng chưa phù hợp với yêu cầu sử dụng và điều kiện thi công của công trình, dự án, chủ đầu tư tổ chức khảo sát, xác định giá ca máy và thiết bị thi công theo phương pháp quy định tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình để quyết định áp dụng khi xác định giá xây dựng công trình. Trong quá trình xác định giá ca máy và thiết bị thi công, Sở Xây dựng thực hiện hướng dẫn về tính đúng đắn, sự phù hợp của căn cứ, phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công khi chủ đầu tư có yêu cầu.

c) Chủ đầu tư gửi kết quả xác định giá ca máy và thiết bị thi công tại điểm b khoản này về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý; hồ sơ kết quả xác định giá ca máy và thiết bị thi công gửi về Sở Xây dựng phải thể hiện được căn cứ, phương pháp, kết quả xác định giá ca máy và thiết bị thi công, các biểu mẫu (nếu có) theo phương pháp quy định; hàng năm Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo Bộ Xây dựng.

6. Đối với công trình được xây dựng trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên, chủ đầu tư tổ chức xác định giá xây dựng công trình theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP đảm bảo thuận lợi trong xác định chi phí, tiết kiệm và hiệu quả dự án, phù hợp với khả năng cung ứng các nguồn lực theo kế hoạch thực hiện.

Điều 10. Chỉ số giá xây dựng

1. Chỉ số giá xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP phải đảm bảo kịp thời, phản ánh khách quan, phù hợp với xu hướng biến động giá của thị trường trong khoảng thời gian được lựa chọn; không tính đến chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, lãi vay trong thời gian xây dựng, vốn lưu động ban đầu cho sản xuất kinh doanh. Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng là phần trăm (%).

2. Việc lựa chọn danh mục công trình để xác định, công bố chỉ số giá xây dựng căn cứ vào yêu cầu quản lý, các quy định về quản lý dự án, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, đặc điểm loại hình công trình trên địa bàn. Số lượng công trình đại diện để tính toán chỉ số giá xây dựng cho công trình trong danh mục được lựa chọn không ít hơn 03 công trình.

3. Cơ cấu các chi phí sử dụng để xác định chỉ số giá xây dựng được tổng hợp từ số liệu thống kê, phải phù hợp với cơ cấu chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và được sử dụng cố định cho đến khi có sự thay đổi thời điểm gốc quy định tại điểm a khoản 5 Điều này.

4. Lựa chọn các yếu tố chi phí đầu vào để xác định chỉ số giá xây dựng:

a) Các yếu tố chi phí đầu vào đại diện để xác định chỉ số giá xây dựng là các chi phí về loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu cho công trình hoặc loại công trình; và được lựa chọn theo nguyên tắc tổng tỷ trọng chi phí cho các loại vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng chủ yếu này phải chiếm trên 80% trong chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng tương ứng của công trình. Danh mục vật liệu để xác định chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại, quy cách, nhãn mác. Danh mục nhân công xây dựng để xác định chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về nhóm, cấp bậc thợ. Danh mục máy và thiết bị thi công để xác định chỉ số giá xây dựng phải được thống nhất về chủng loại và công suất.

b) Giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 8 và các quy định tại điểm b khoản 3, điểm b khoản 4, điểm b khoản 5 Điều 9 Thông tư này.

5. Thời điểm gốc và thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a)¹⁰ Thời điểm gốc là năm 2020, thời điểm so sánh là thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc. Từ năm 2026, thời điểm gốc là năm 2025.

¹⁰ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ

Thời điểm gốc được điều chỉnh định kỳ 5 năm và xác định là năm thứ 5 của kỳ liên kế trước đó;

b) Đối với các chỉ số giá xây dựng công bố theo quý, thời điểm công bố là trước ngày 15 tháng đầu quý sau. Đối với các chỉ số giá xây dựng công bố theo năm, thời điểm công bố là trước ngày 15 tháng một năm sau;

c) Trường hợp cần công bố chỉ số giá xây dựng theo tháng, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định để đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng và điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng trên địa bàn. Thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng theo tháng là trước ngày mùng 10 tháng sau.

6. Căn cứ danh mục công trình, phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng quy định tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, các quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này, Sở Xây dựng tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng làm cơ sở để công bố theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP.

7. Xác định chỉ số giá xây dựng để điều chỉnh giá hợp đồng quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP như sau:

a) Loại chỉ số giá xây dựng được lựa chọn để tính toán điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại chỉ số giá xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị định số 10/2020/NĐ-CP và thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Cơ cấu chi phí để xác định chỉ số giá xây dựng được xác định phù hợp với quy định của Thông tư hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng, Thông tư quy định phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

c) Lựa chọn các yếu tố chi phí đầu vào để xác định chỉ số giá xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều này.

d) Thời điểm gốc, thời điểm so sánh để xác định chỉ số giá xây dựng phải căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng, tiến độ thực hiện của hợp đồng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng.

đ)¹¹ (được bãi bỏ)

Điều 11. Suất vốn đầu tư xây dựng

1¹². Suất vốn đầu tư xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 1 Điều 26 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP (được sửa

Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025

¹¹ Điều này bị bãi bỏ theo quy định tại khoản 7 Điều 11 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025

¹² Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính

đổi, bổ sung tại điểm c khoản 1 Điều 12 Nghị định số 144/2025/NĐ-CP) là căn cứ để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình ở giai đoạn chuẩn bị dự án. Thời điểm công bố suất vốn đầu tư xây dựng là trước ngày 31 tháng một năm sau.

2. Suất vốn đầu tư xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP được công bố hàng năm, chưa bao gồm chi phí thực hiện một số công việc theo yêu cầu riêng của dự án, gồm:

- a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;
- b) Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng đối với các dự án có sử dụng vốn vay;
- c) Vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh;
- d) Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án;
- đ) Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; chi phí có tính chất riêng khác.

3. Suất vốn đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở dữ liệu thu thập, tính toán từ thực tế; hoặc từ hệ thống cơ sở dữ liệu hiện có; hoặc kết hợp. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

Điều 12. Quy đổi vốn đầu tư xây dựng

1. Quy đổi vốn đầu tư xây dựng là quy đổi các khoản mục chi phí đầu tư gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác được quyết toán về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng. Quy đổi vốn đầu tư xây dựng phải phản ánh đủ các chi phí đầu tư đã thực hiện của dự án đầu tư xây dựng về thời điểm quy đổi. Báo cáo quy đổi vốn đầu tư xây dựng được lập cùng hồ sơ quyết toán để trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

2. Việc quy đổi vốn đầu tư xây dựng thực hiện đối với dự án, công trình có thời gian thi công xây dựng lớn hơn 02 năm kể từ ngày bắt đầu thi công xây dựng đến ngày nghiệm thu hoàn thành.

3. Phương pháp quy đổi vốn đầu tư xây dựng, mẫu báo cáo kết quả quy đổi vốn đầu tư xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục VII Thông tư này.

Điều 13. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

1. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng xác định theo quy định tại Điều 31 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và một số quy định cụ thể sau:

a) Chi phí tư vấn đầu tư 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 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 mục II Phụ lục VI Thông tư này.

c) Đối với một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trước khi xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình thì chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở giá trị đã được phê duyệt; hoặc hợp đồng tư vấn đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật.

d)¹³ Chi phí thí nghiệm chuyên ngành xây dựng xác định bằng dự toán quy định tại mục III Phụ lục V Thông tư này.

đ) Chi phí khảo sát xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục V Thông tư này.

2. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài thực hiện một số loại công việc tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan, phù hợp với thông lệ quốc tế. Phương pháp lập dự toán chi phí thuê tư vấn nước ngoài theo hướng dẫn tại mục III Phụ lục VI Thông tư này.

Điều 14. Hiệu lực thi hành¹⁴

¹³ Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2026

¹⁴ Điều 3 của Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024 quy định như sau:

“Điều 3. Điều khoản thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2024”.

Điều 3 của Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22 tháng 01 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 08 tháng 3 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 10 năm 2021

2. Thông tư này thay thế: Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 11/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định giá ca máy và thiết bị thi công; Thông tư số 14/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chỉ số giá xây dựng; Thông tư số 15/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng; Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; Thông tư số 18/2019/TT-

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 08/3/2025.

2. Bãi bỏ khoản 1 Điều 1 của Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.”

Điều 31 và Điều 32 của Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

“Điều 31. Hiệu thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2025.

Điều 32. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Bộ Xây dựng

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này;

b) Thực hiện việc kiểm tra, giám sát đối với các nhiệm vụ đã được phân cấp cho chính quyền địa phương theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân các cấp

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm bố trí nguồn lực, các điều kiện để tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của Thông này; chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định. Trường hợp phát sinh vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai thi hành báo cáo Bộ Xây dựng để kịp thời xử lý, tháo gỡ;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao theo quy định tại Thông tư này.”

Điều 5, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 6 của Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2026 quy định như sau:

“Điều 5. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 02 năm 2026.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các công tác thí nghiệm chuyên ngành xây dựng đã được phê duyệt dự toán theo quy định tại Điều 13, Phụ lục II, Phụ lục III kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD; Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD thì tiếp tục thực hiện theo kết quả đã phê duyệt. Trường hợp điều chỉnh dự toán thì cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí xem xét, quyết định việc áp dụng các quy định tại Thông tư này.

2. Đối với các công tác thí nghiệm chuyên ngành xây dựng đã ký kết hợp đồng được xác định theo Điều 13, Phụ lục II, Phụ lục III kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD; Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký.”

BXD ngày 26/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn quy đổi vốn đầu tư xây dựng; Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20/7/2020 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của 04 Thông tư có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng./.

BỘ XÂY DỰNG

Số: 35 /VBHN-BXD

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng thông tin ĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Lưu: VT, KTQLXD.

Bùi Xuân Dũng