

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

**THÔNG TƯ**

**Ban hành định mức 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 có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 02 năm 2021, được sửa đổi, bổ sung bởi:

Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024.

Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2025.

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;*

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

*Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 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 - Quản lý xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng<sup>1</sup>;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư ban hành định mức xây dựng.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Thông tư này các định mức xây dựng sau:

1. Định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình tại Phụ lục I;
2. Định mức dự toán xây dựng công trình tại Phụ lục II;
3. Định mức dự toán lắp đặt hệ thống kỹ thuật của công trình tại Phụ lục III;
4. Định mức dự toán lắp đặt máy và thiết bị công nghệ tại Phụ lục IV;
5. Định mức dự toán thí nghiệm chuyên ngành xây dựng tại Phụ lục V;

---

<sup>1</sup> Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024, có căn cứ ban hành như sau:

*“Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung tại 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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ);*

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

Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 5 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2025, có căn cứ ban hành như sau:

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

*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;*

*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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ);*

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

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, có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2025, 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;*

*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:”*

6. Định mức dự toán sửa chữa và bảo dưỡng công trình xây dựng tại Phụ lục VI;
7. Định mức sử dụng vật liệu xây dựng tại Phụ lục VII;
8. Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng tại Phụ lục VIII.

**Điều 2.<sup>2</sup>** Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2021.

**Điều 3.** Định mức xây dựng quy định tại Thông tư này thay thế định mức xây dựng đã ban hành tại Thông tư số 10/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số

<sup>2</sup>Điều 2 và Điều 3 của Thông tư số 09/2024/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024 quy định như sau:

**“Điều 2. Quy định chuyển tiếp**

*Việc chuyển tiếp áp dụng định mức xây dựng sửa đổi, bổ sung ban hành tại Thông tư này thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 44 của Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

*Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024./.”*

Điều 2 và Điều 3 của Thông tư số 08/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2025 quy định như sau:

**“Điều 2. Quy định chuyển tiếp**

*Việc chuyển tiếp áp dụng định mức xây dựng sửa đổi, bổ sung ban hành tại Thông tư này thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 44 của Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

**Điều 3. Điều khoản thi hành**

*Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2025./.”*

Điều 5 và Điều 6 của Thông tư số 60/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TTBXD 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/TTBXD 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.

3. Đối với các công tác bảo trì định kỳ hàng năm đã được phê duyệt dự toán theo quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD và Điều 3 Thông tư số 14/2021/TT-BXD thì tiếp tục thực hiện theo kết quả đã phê duyệt. Trường hợp điều chỉnh dự toán, cấp có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí xem xét, quyết định việc áp dụng các quy định tại Thông tư này.

4. Đối với các công tác thí nghiệm chuyên ngành xây dựng, bảo trì định kỳ hàng năm đã ký kết hợp đồng theo quy định tại Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD và Điều 3 Thông tư số 14/2021/TT-BXD thì tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đã ký./.”

16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng và thay thế Phụ lục số II ban hành kèm theo Thông tư số 02/2020/TT-BXD ngày 20 tháng 7 năm 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.

**Điều 4.** Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí của các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của 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 chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này./.

---

**BỘ XÂY DỰNG**

Số: 36 /VBHN-BXD

**XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT**

*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026*

***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, VKTXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Bùi Xuân Dũng**