

Số: 36/2026/TT-BXD

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

Thông tư này hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết về 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, định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác.

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 đầm, 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:

a) Tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc: giám sát công tác khảo sát xây dựng; tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình; công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư; lập, thẩm tra Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; lập, thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và dự toán xây dựng; lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng; quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng; quản lý hệ thống thông tin công trình, tổ chức quản lý thực hiện mô hình thông tin công trình và chuyển đổi số dự án (nếu có); thu thập và cung cấp thông tin dữ liệu phục vụ công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường của công trình; khảo sát, thu thập, xác định định mức dự toán xây dựng công trình; xác định giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình; kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình; kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng theo yêu cầu; kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng; 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; nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; giám sát, đánh giá đầu tư; nghiệm thu, bàn giao công trình; khởi công, khánh thành (nếu có), tuyên truyền quảng cáo và tổ chức quản lý việc thực hiện các công việc cần thiết khác để phục vụ cho công tác quản lý dự án;

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 kinh tế 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;

d) Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình; thẩm tra an toàn giao thông (nếu có); áp dụng mô hình thông tin công trình (BIM);

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.

5. Chi phí khác được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP gồm các chi phí: rà phá bom mìn, vật nổ; 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; 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; hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường; bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; đăng kiểm chất lượng quốc tế (nếu có); kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; công tác kiểm tra của người quyết định đầu tư về việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng của chủ đầu tư; kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc Hội đồng kiểm tra nhà nước về công tác nghiệm thu công trình xây dựng; 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 dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng (nếu có); quá trình chạy thử không tải và có tải dây chuyền công nghệ, sản xuất theo quy trình trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng, hòa giải, tư vấn pháp lý, trọng tài, Ban xử lý tranh chấp (nếu có); Ban đơn giá xây dựng công trình (nếu có); quản lý, vận hành, bảo trì công trình xây dựng của chủ đầu tư trong trường hợp đã thực hiện nghiệm thu công trình theo quy định nhưng chưa bàn giao được công trình cho chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình (đối với dự án đầu tư thực hiện theo hình thức đầu tư công); các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định; và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng không thuộc 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.

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.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở độ dài thời gian thực hiện dự án, kế hoạch thực hiện dự án 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.

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;

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. 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:

a) Đối với công trình, gói thầu thực hiện điều chỉnh trước thời điểm mở thầu, chủ đầu tư xác định dự toán xây dựng điều chỉnh trên cơ sở nội dung điều chỉnh, quy định xác định dự toán xây dựng tại thời điểm điều chỉnh và rà soát cập nhật giá xây dựng, giá thiết bị theo mặt bằng giá tại thời điểm điều chỉnh (nếu cần thiết).

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.

2. Dự toán gói thầu xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP được cập nhật khối lượng (nếu có), giá xây dựng và các quy định khác về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm xác định dự toán gói thầu. Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu được xác định theo hướng dẫn tại Mục 2 Phụ lục II Thông tư này.

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.

Điều 11. Quản lý giá xây dựng và giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng

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;

b) Sở Xây dựng căn cứ vào hướng dẫn khảo sát, thu thập thông tin, công bố giá vật liệu xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD, chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn khảo sát, thu thập thông tin, xác định giá vật liệu xây dựng bình quân trên địa bàn; công bố theo mẫu quy định tại Phụ lục VII Thông tư này; cập nhật vào Hệ thống thông tin, dữ liệu về định mức xây dựng, giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng đồng bộ với Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 4 Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng (sau đây được gọi Hệ thống thông tin, dữ liệu định mức, giá, chỉ số giá xây dựng) và 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;

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;

b) Sở Xây dựng căn cứ vào hướng dẫn phương pháp xác định giá nhân công xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD, chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin để xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn; công bố theo mẫu quy định tại Phụ lục VII Thông tư này; cập nhật vào Hệ thống thông tin, dữ liệu định mức, giá, chỉ số giá xây dựng và 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;

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;

b) Sở Xây dựng căn cứ vào hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD, chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện khảo sát, thu thập thông tin để xác định, công bố giá ca máy và thiết bị thi công, giá thuê máy và thiết bị thi công trên địa bàn, định mức các hao phí và các dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy của các loại máy và các thiết bị chưa được Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng công bố; công bố theo mẫu quy định tại Phụ lục VII Thông tư này; cập nhật vào hệ thống thông tin, dữ liệu định mức, giá, chỉ số giá xây dựng và 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;

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.

Sở Xây dựng tổ chức tiếp nhận thông tin về giá qua trang thông tin điện tử hoặc phần mềm ứng dụng để thuận tiện cho việc tổng hợp, xử lý thông tin phục vụ công bố giá kịp thời và thuận lợi cho việc liên thông với hệ thống thông tin, dữ liệu về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng.

Điều 12. Xác định giá xây dựng công trình

1. Giá xây dựng công trình là giá xây dựng được sử dụng để xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình, gồm các loại giá xây dựng quy định tại Điều 22 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

2. Chủ đầu tư tham khảo, sử dụng giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng tại Điều 22 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và hệ thống định mức xây dựng tại Điều 19 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP do cơ quan quản lý ban hành, công bố để xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình đảm bảo hiệu quả, mục tiêu, tiến độ của dự án.

3. Trường hợp giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng và hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước ban hành, công bố chưa có hoặc chưa phù hợp với công trình thì chủ đầu tư, đơn vị tư vấn căn cứ hướng dẫn của Bộ Xây dựng tại Phụ lục IV Thông tư này và Thông tư số 37/2026/TT-BXD để xác định giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, suất chi phí làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình.

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 13. Chỉ số giá xây dựng

1. Chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP phải bảo đảm 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. Thời điểm công bố chỉ số giá xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a) 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 01 năm sau;

b) 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 10 tháng sau.

3. Căn cứ danh mục công trình, phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng quy định tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD, 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 23 và điểm c, điểm đ khoản 3 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

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**

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