CHÍNH PHỦ **-------**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **----------**
Số: 206/2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026*

NGHỊ ĐỊNH

QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

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

Căn cứ Luật Đầu tư công số 58/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 90/2025/QH15, Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 28/2023/QH15, Luật số 35/2024/QH15, Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15, Luật số 133/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 133/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước số 89/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 145/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Điều 74, khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác, hệ thống công cụ định mức xây dựng, giá và chỉ số giá xây dựng; quyền và trách nhiệm của các chủ thể liên quan trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng; trách nhiệm quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng của các cơ quan nhà nước.

2. Nghị định này không điều chỉnh đối với các nội dung về giá hợp đồng xây dựng, việc thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư công; dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi tắt là dự án PPP); dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công.

2. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng của các dự án ngoài quy định tại khoản 1 Điều này tham khảo các quy định tại Nghị định này để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Điều 3. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Chi phí đầu tư xây dựng được xác định cho dự án, công trình và gói thầu xây dựng; việc xác định chi phí phải bảo đảm tính đồng bộ, tương ứng với thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, công nghệ được sử dụng cho dự án, công trình, gói thầu, làm cơ sở lựa chọn nhà thầu, lựa chọn nhà đầu tư và quản lý hợp đồng xây dựng, hợp đồng dự án PPP.

3. Đối với dự án phân chia dự án thành phần, dự án thành phần độc lập, việc xác định chi phí đầu tư xây dựng của từng dự án thành phần, dự án thành phần độc lập thực hiện như quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh việc thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

5. Đối với dự án PPP, việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định tại Nghị định này và quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư; việc quản lý, sử dụng chi phí dự phòng được quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu lựa chọn nhà đầu tư và hợp đồng dự án PPP; việc sử dụng chi phí dự phòng trong trường hợp áp dụng hình thức chỉ định nhà đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư trong trường hợp đặc biệt phải có ý kiến của cơ quan ký kết hợp đồng dự án PPP.

6. Hệ thống giá, định mức xây dựng, chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và chi phí đầu tư xây dựng các dự án, công trình đã phê duyệt, được cập nhật vào Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

7. Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với dự án đầu tư công được thực hiện trên cơ sở phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư; người quyết định đầu tư thực hiện kiểm tra việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

Chương II

SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 4. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gồm: 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.

2. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được dự tính trên cơ sở quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án và suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, hoặc dữ liệu chi phí của các công trình, dự án tương tự về loại công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án đã thực hiện hoặc đang thực hiện, có sự phân tích, đánh giá để tính toán phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định, địa điểm xây dựng, bổ sung những chi phí cần thiết khác của dự án.

Trường hợp dự án có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam, chưa có suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, hoặc chưa có dữ liệu chi phí của dự án tương tự trong nước, việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được tham khảo, sử dụng giá, định mức của nước ngoài và dữ liệu chi phí của các công trình, dự án tương tự đã thực hiện hoặc đang thực hiện ở nước ngoài; có sự phân tích, đánh giá và tính toán phù hợp với mặt bằng giá tại thời điểm lập sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, điều kiện thực hiện dự án tại Việt Nam.

3. Trường hợp trong chủ trương đầu tư của dự án phân chia thành các dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15:

a) Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án gồm sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của từng dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có);

b) Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) gồm toàn bộ hoặc một số khoản mục chi phí quy định tại khoản 1 Điều này, được xác định phù hợp với phạm vi, quy mô và tính chất kỹ thuật của từng dự án.

4. Việc thẩm định, phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật khác có liên quan.

5. Điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng:

a) Việc điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 75 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

b) Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều này thực hiện hình thức đầu tư công, trường hợp tổng mức đầu tư của một số hoặc toàn bộ các dự án thành phần thay đổi so với giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư dự án thành phần đã được phê duyệt trong chủ trương đầu tư của dự án, nhưng không làm thay đổi mục tiêu, địa điểm, không vượt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án và bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án thì không phải thực hiện điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng dự án thành phần tại quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;

c) Thẩm quyền phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật có liên quan, cấp phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh là cấp có thẩm quyền quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư.

Điều 5. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được quy định tại Điều 75 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15. Nội dung các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng gồm:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí bảo đảm cho việc tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí tư vấn liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng và các khoản chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển theo quy định của pháp luật (nếu có); chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng rừng, chi phí trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật (nếu có); chi phí bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng (nếu có); các chi phí có liên quan khác;

b) Chi phí xây dựng 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;

c) Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị công trình và thiết bị công nghệ của công trình, dự án, trong đó bao gồm chi phí mua sắm thiết bị; chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có); chi phí mua bản quyền (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần gia công, chế tạo (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật (nếu có); chi phí vận chuyển; bảo hiểm; thuế và các loại phí; vật tư, thiết bị dự phòng (nếu có); chi phí liên quan khác;

Đối với thiết bị công nghệ được lựa chọn, chi phí mua sắm thiết bị công nghệ của đối tác, nhà cung cấp phải đảm bảo phù hợp mức độ chuyển giao, tiêu chuẩn nhà cung cấp, sản xuất, tiêu

chuẩn áp dụng cho dự án, bao gồm các chi phí đào tạo, làm chủ khai thác vận hành, duy tu, bảo trì (nếu có);

d) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí cần thiết để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng. Chi phí quản lý dự án quy định tại Điều 25 Nghị định này;

đ) Chi phí tư vấn xây dựng gồm các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng. Chi phí tư vấn xây dựng quy định tại Điều 26 Nghị định này;

e) Chi phí khác gồm các khoản chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng không thuộc các khoản mục chi phí quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này;

g) 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.

2. Đối với dự án trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật được tách thành dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15:

a) Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án gồm tổng mức đầu tư xây dựng của các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập, dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) và các chi phí chung cần thiết khác của dự án;

b) Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng dự án thành phần, dự án thành phần độc lập gồm toàn bộ hoặc một số khoản mục chi phí như quy định tại khoản 1 Điều này, được xác định phù hợp với phạm vi, quy mô, tính chất của mỗi dự án thành phần;

c) Đối với dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có), tổng mức đầu tư xây dựng của dự án gồm một số hoặc toàn bộ chi phí quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, các khoản mục chi phí có liên quan khác theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) và chi phí dự phòng.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng dự án sử dụng vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài được bổ sung các khoản mục chi phí cần thiết khác phù hợp với đặc thù, tính chất của dự án 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. Tổng mức đầu tư xây dựng 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.

5. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định các khoản chi phí cần thiết khác thì tổng mức đầu tư xây dựng được bổ sung các khoản chi phí này.

6. Dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng gồm dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 12 Nghị định này, chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) và các chi phí liên quan tính chung cho dự án.

Điều 6. Xác định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở tổng hợp các khoản mục chi phí theo từng công trình, hạng mục công trình thuộc dự án. Việc xác định chi phí phải phù hợp với loại thiết kế xây dựng được lựa chọn trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi bao gồm thiết kế cơ sở, thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2. Xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng như sau:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định trên cơ sở thống kê sơ bộ khối lượng, diện tích để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và các chế độ, chính sách của Nhà nước có liên quan;

b) Chi phí xây dựng được xác định cho từng công trình trên cơ sở khối lượng tính theo diện tích, công suất, năng lực phục vụ theo thiết kế, công việc, công tác xây dựng, nhóm công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình; và giá xây dựng, định mức xây dựng, dữ liệu chi phí công trình tương tự quy định tại khoản 5 Điều này và một số chi phí có liên quan khác;

c) Chi phí thiết bị được xác định cho công trình, dự án trên cơ sở khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị, hệ thống thiết bị theo yêu cầu thiết kế xây dựng, thiết kế công nghệ và giá thiết bị phù hợp với tiêu chuẩn, yêu cầu kỹ thuật, xuất xứ theo yêu cầu của dự án được xác định trên cơ sở suất chi phí thiết bị tính theo diện tích, công suất, năng lực phục vụ theo yêu cầu thiết kế hoặc dữ liệu chi phí công trình tương tự hoặc giá thiết bị theo quy định tại khoản 5 Điều này và các chi phí có liên quan khác;

d) Chi phí quản lý dự án được xác định theo quy định tại Điều 25 Nghị định này;

đ) Chi phí tư vấn xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 26 Nghị định này;

e) Chi phí khác được xác định bằng định mức chi phí hoặc bằng phương pháp lập dự toán. Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ được xác định theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng;

g) Chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng các khoản mục chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản này. 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 của các công trình 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;

h) Một số chi phí thuộc các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa đủ cơ sở để xác định thì được ước tính trong tổng mức đầu tư xây dựng. Trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo, chủ đầu tư làm rõ chi phí này để làm cơ sở quản lý.

3. Trường hợp sử dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi thì việc xác định chi phí xây dựng, chi phí thiết bị tại điểm b và c khoản 2 Điều này thực hiện theo hướng dẫn tại khoản 2 và khoản 3 Điều 12 Nghị định này.

4. Đối với dự án được phân chia thành các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập thì việc xác định các khoản mục chi phí của tổng mức đầu tư xây dựng dự án thành phần, dự án thành phần độc lập thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Việc sử dụng công cụ giá, định mức xây dựng, dữ liệu chi phí công trình tương tự để xác định tổng mức đầu tư xây dựng của dự án:

a) 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 này và hệ thống định mức xây dựng tại Điều 19 Nghị định này;

b) Trường hợp không đủ cơ sở xác định chi phí theo điểm a khoản này thì được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã thực hiện hoặc đang thực hiện ở trong nước hoặc nước ngoài để xác định chi phí;

c) Giá, dữ liệu chi phí các công trình, dự án ở nước ngoài tại điểm b khoản này có thể được xác định trên cơ sở định mức nước ngoài, giá các yếu tố chi phí, các chi phí có liên quan khác;

d) Đối với dự án đầu tư công, ngoài quy định tại điểm a, b, c khoản này thì được áp dụng hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành quy định tại Điều 19 Nghị định này để xác định giá xây dựng. Trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp với thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình thì căn cứ vào công nghệ thi công, điều kiện thi công, biện pháp thi công dự kiến để vận dụng, tính toán, điều chỉnh định mức. Đối với dự án khác thì được tham khảo hệ thống định mức xây dựng để xác định giá xây dựng;

đ) Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (giá vật liệu, nhân công, máy thi công), giá thiết bị được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương, báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường, dữ liệu giá, chi phí của công trình tương tự (nếu có) để lựa chọn giá hoặc tính toán giá bình quân làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình, bảo đảm phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ, yêu cầu chất lượng của công trình và giá thị trường. Đối với thiết bị, vật tư nhập khẩu được tham khảo thông tin giá thị trường quốc tế (nếu có). Trường hợp không có giá từ các nguồn thông tin hoặc có nhưng không phù hợp, chủ đầu tư được thuê tổ chức thẩm định giá có năng lực, kinh nghiệm để xác định giá cho dự án, công trình theo quy định của pháp luật về giá.

Điều 7. Thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng là một nội dung của thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện theo quy định về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu

tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

2. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn phù hợp được người quyết định đầu tư giao chủ trì thẩm định quy định tại khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (sau đây gọi tắt là cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư) như sau:

a) Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng;

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

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

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

3. Đối với dự án lập thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi, dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, trường hợp người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư là cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn thực hiện thẩm định thì nội dung thẩm định như sau:

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

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

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

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

4. Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều này, trường hợp chủ đầu tư không phải là cơ quan, tổ chức trực thuộc có chuyên môn của người quyết định đầu tư thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung quy định tại khoản 3 Điều này và trình cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư tổng hợp thẩm định theo nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng của cơ quan chuyên môn về xây dựng, Hội đồng thẩm định quy định tại khoản 4 Điều 27 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 như sau:

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

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

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

6. Việc thành lập Hội đồng thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

7. Phí thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án đầu tư công, dự án sử dụng vốn chi thường xuyên ngân sách nhà nước, của cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan chủ trì thẩm định thuộc người quyết định đầu tư (là cơ quan nhà nước hoặc đơn vị sự nghiệp công lập) được xác định theo quy định của Bộ Tài chính.

Chi phí thẩm định của Hội đồng thẩm định được xác định theo quy định tại Nghị định quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

Chi phí thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng dự án PPP được xác định theo quy định chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của pháp luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

8. Chi phí cho tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định được trích từ phí, chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

Điều 8. Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng

1. Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng là việc kiểm tra, đánh giá tính pháp lý, sự phù hợp việc xác định chi phí đầu tư xây dựng do tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý chi phí đầu tư xây dựng thực hiện trước khi thực hiện thẩm định, gồm toàn bộ hoặc một số nội dung quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Nội dung thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng:

Trên cơ sở hồ sơ thiết kế do đơn vị tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật thực hiện, đơn vị tư vấn thẩm tra các nội dung:

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

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

c) Kiểm tra sự phù hợp của việc tính toán khối lượng chủ yếu được sử dụng để xác định chi phí xây dựng, chi phí thiết bị; sự phù hợp của việc sử dụng các công cụ quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định này để xác định giá thiết bị, giá xây dựng công trình; sự phù hợp của các chế độ chính sách của Nhà nước, các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm xác định tổng mức đầu tư xây dựng;

d) Xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng sau khi thẩm tra; phân tích nguyên nhân tăng, giảm và đánh giá việc bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án theo giá trị tổng mức đầu tư xây dựng xác định sau thẩm tra, thẩm định.

Điều 9. Phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt đồng thời với phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án. Thẩm quyền phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng dự án theo quy định tại khoản 1 Điều 28 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là chi phí tối đa để chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng sau khi phê duyệt chủ đầu tư tổ chức cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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.

Điều 10. 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 số 135/2025/QH15.

2. Việc xác định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh quy định tại khoản 1 Điều này theo nguyên tắc sau:

a) Đối với dự án chưa triển khai các công việc thuộc giai đoạn thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định 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 theo nội dung điều chỉnh dự án, mặt bằng giá (nếu cần thiết) và các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh. Các công việc thuộc giai đoạn chuẩn bị dự án được cập nhật giá trị quyết toán hợp đồng (nếu có) hoặc giá trị dự toán đã phê duyệt vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh;

b) Đối với dự án đã triển khai các công việc thuộc giai đoạn thực hiện dự án theo quy định tại Nghị định 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 theo nguyên tắc: xác định giá trị điều chỉnh theo phạm vi, nội dung điều chỉnh, mặt bằng giá và các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm điều chỉnh; đối với công trình, gói thầu của dự án không thuộc phạm vi, nội dung điều chỉnh, thì được tổng hợp dự toán xây dựng đã phê duyệt (nếu có) hoặc giá trị quyết toán hợp đồng (nếu có) hoặc giá trị quyết toán các chi phí thuộc khoản mục bồi

thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) vào tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh, bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án.

3. Đối với dự án phân chia các dự án thành phần, trường hợp một số hoặc toàn bộ dự án thành phần điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng nhưng không làm thay đổi nội dung, mục tiêu, quy mô, không vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án và bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án, thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án thành phần và không phải thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư tại Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án thì báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định việc điều chỉnh.

4. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng là một nội dung của điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo quy định về điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Điều 11. Thẩm định, phê duyệt chi phí chuẩn bị dự án

1. Chi phí chuẩn bị dự án là chi phí để thực hiện các công việc trong giai đoạn chuẩn bị dự án theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

2. Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp đã xác định được chủ đầu tư) tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt dự toán chi phí chuẩn bị dự án quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Dự toán chi phí chuẩn bị dự án quy định tại khoản 1 Điều này được cập nhật vào tổng mức đầu tư xây dựng.

Chương III

DỰ TOÁN XÂY DỰNG

Mục 1. DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH, DỰ TOÁN GÓI THẦU XÂY DỰNG, DỰ TOÁN CÔNG VIỆC XÂY DỰNG VÀ GIÁ GÓI THẦU XÂY DỰNG

Điều 12. Xác định dự toán xây dựng công trình

1. Dự toán xây dựng công trình được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện, kế hoạch thực hiện của công trình, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình; tham khảo, sử dụng hệ thống giá xây dựng, giá thiết bị, chỉ số giá xây dựng do các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc giá thị trường, giá của nhà sản xuất, cung ứng hoặc tính toán từ dữ liệu chi phí tương tự của các công trình trong nước đã thực hiện hoặc đang thực hiện và các quy định, hướng dẫn về xác định chi phí.

2. Chi phí xây dựng gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công, được xác định như sau:

a) Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, được xác định theo khối lượng từ thiết kế và giá xây dựng tương ứng quy định tại Điều 22 Nghị định này.

Trường hợp thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt là thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật, chi phí trực tiếp được xác định theo khối lượng và giá xây dựng của nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, giá công tác xây dựng, suất chi phí.

Trường hợp thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt là thiết kế bản vẽ thi công, chi phí trực tiếp được xác định theo khối lượng và giá công tác xây dựng, giá xây dựng của nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình.

Trường hợp tại thời điểm lập dự toán, các công việc không xác định được chi phí từ khối lượng và giá xây dựng như quy định nêu trên thì được ước tính chi phí trên cơ sở nội dung, phạm vi, tính chất của công việc. Trong quá trình triển khai thực hiện các bước tiếp theo, chủ đầu tư làm rõ chi phí này để làm cơ sở quản lý;

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

c) Thu nhập chịu thuế tính trước được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định;

d) Thuế giá trị gia tăng theo quy định;

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

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

a) Chi phí mua sắm thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và chi phí mua sắm thiết bị công nghệ được xác định theo khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị từ thiết kế xây dựng, thiết kế công nghệ và giá mua thiết bị tương ứng. Giá mua thiết bị được xác định theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 6 Nghị định này. Đối với thiết bị công nghệ phải đảm bảo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định này;

b) Chi phí gia công, chế tạo thiết bị (nếu có) được xác định bằng cách lập dự toán trên cơ sở khối lượng, số lượng thiết bị cần gia công, chế tạo và đơn giá gia công, chế tạo tương ứng; theo hợp đồng gia công, chế tạo, báo giá của đơn vị sản xuất, cung ứng hoặc trên cơ sở giá gia công, chế tạo thiết bị tương tự của công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện;

c) Các chi phí còn lại thuộc chi phí thiết bị như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Nghị định này xác định bằng phương pháp lập dự toán hoặc trên cơ sở định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

4. Chi phí quản lý dự án được xác định theo quy định tại Điều 25 Nghị định này.

5. Chi phí tư vấn xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 26 Nghị định này.

6. Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc bằng phương pháp lập dự toán.

7. 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, được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng các chi phí quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này. Riêng tỷ lệ phần trăm (%) đối với chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án, chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng.

8. Việc sử dụng hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, dữ liệu chi phí công trình tương tự để xác định dự toán xây dựng công trình được thực hiện như quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định này.

Điều 13. Xác định dự toán gói thầu xây dựng

1. Dự toán gói thầu xây dựng được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gồm một hoặc một số các công việc: tư vấn xây dựng, thi công xây dựng công trình, cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng và các công việc liên quan khác.

2. Đối với dự toán gói thầu xây dựng xác định từ sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình: chủ đầu tư căn cứ nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của gói thầu để xác định dự toán gói thầu từ các khoản mục chi phí tương ứng trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình được duyệt.

3. Đối với dự toán gói thầu xây dựng xác định từ thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt: chủ đầu tư xác định dự toán gói thầu trên cơ sở phạm vi gói thầu và thiết kế xây dựng tương ứng. Các khoản mục chi phí của dự toán gói thầu xác định như quy định tại Điều 12 Nghị định này, phù hợp với nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm, điều kiện cụ thể của từng gói thầu.

4. Đối với dự toán gói thầu xây dựng xác định từ đề cương, nhiệm vụ của công việc: chủ đầu tư xác định dự toán gói thầu căn cứ nội dung, phạm vi, khối lượng công việc và các chi phí tương ứng.

Điều 14. Xác định dự toán công việc xây dựng

1. Dự toán công việc xây dựng là chi phí dự tính trước để thực hiện công việc trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án chưa được quy định định mức xây dựng hoặc hướng dẫn xác định bằng dự toán.

2. Dự toán công việc xây dựng được xác định trên cơ sở đề cương nhiệm vụ, nội dung, phạm vi, tính chất, đặc điểm của công việc, các chi phí để thực hiện công việc và các khoản thuế, phí (nếu có).

Điều 15. Giá gói thầu xây dựng

1. Giá gói thầu xây dựng là giá trị của gói thầu xây dựng được phê duyệt trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để lựa chọn nhà thầu. Giá gói thầu xây dựng gồm toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu xây dựng, kể cả chi phí dự phòng, phí, lệ phí và thuế.

2. Giá gói thầu xây dựng được cập nhật theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Mục 2. QUẢN LÝ DỰ TOÁN XÂY DỰNG

Điều 16. Thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng

1. Dự toán xây dựng do chủ đầu tư tổ chức lập được thực hiện thẩm định cùng với việc thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

2. Thẩm quyền thẩm định dự toán xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư công được thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; đối với công trình thuộc dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

3. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng công trình của chủ đầu tư quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 30 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, gồm:

a) Sự đầy đủ của hồ sơ dự toán xây dựng công trình thẩm định; kiểm tra kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình của tổ chức tư vấn (nếu có);

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

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

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

4. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các công trình xây dựng thuộc tiểu dự án hoặc hạng mục sử dụng vốn đầu tư công của dự án PPP, gồm:

a) Sự đầy đủ, tính hợp lệ của hồ sơ trình thẩm định dự toán xây dựng công trình; các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng công trình;

b) Sự phù hợp của việc xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình quy định tại Điều 12 Nghị định này với các nội dung và yêu cầu của công trình;

c) Sự phù hợp của việc áp dụng các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đánh giá, nhận xét về việc tham khảo, sử dụng hệ thống công cụ để xác định dự toán xây dựng công trình;

d) Yêu cầu về việc hoàn thiện hồ sơ và dự toán xây dựng công trình (nếu có).

5. Việc thẩm định dự toán gói thầu quy định tại khoản 3 Điều 13 Nghị định này thực hiện như đối với dự toán xây dựng công trình quy định tại khoản 3 và 4 Điều này.

6. Chủ đầu tư thẩm định dự toán công việc xây dựng quy định tại Điều 14 Nghị định này, dự toán gói thầu quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định này, phù hợp với nội dung đề cương nhiệm vụ, phạm vi, tính chất, đặc điểm của công việc.

7. Chủ đầu tư thẩm định dự toán chi phí các công việc chuẩn bị để lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và các chi phí tính chung cho cả dự án. Trường hợp dự toán các chi phí này đã được phê duyệt trong tổng mức đầu tư xây dựng, chủ đầu tư xem xét quyết định việc chuẩn xác lại nếu cần thiết.

8. Việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình do chủ đầu tư quyết định căn cứ đặc điểm, tính chất và sự cần thiết của dự toán xây dựng. Nội dung thẩm tra có thể gồm một số hoặc toàn bộ nội dung quy định tại khoản 3 Điều này.

9. Chi phí cho tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định được trích từ phí, chi phí thẩm định dự toán xây dựng.

10. Bộ Xây dựng quy định chi phí thẩm tra, thẩm định dự toán xây dựng. Bộ Tài chính quy định phí thẩm định dự toán xây dựng.

11. Đối với dự án sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và đã thực hiện lựa chọn nhà thầu EPC, EC, EP, nhà thầu thi công xây dựng thì không phải thẩm định dự toán xây dựng công trình tại bước triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

Điều 17. Phê duyệt dự toán xây dựng

1. Thẩm quyền phê duyệt dự toán xây dựng được thực hiện cùng thiết kế theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng, trừ trường hợp quy định tại khoản 11 Điều 16 Nghị định này.

2. Dự toán xây dựng sau khi phê duyệt, chủ đầu tư tổ chức cập nhật vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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.

3. Chủ đầu tư phê duyệt dự toán gói thầu quy định tại Điều 13 Nghị định này để thay thế giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

4. Chủ đầu tư phê duyệt dự toán chi phí các công việc chuẩn bị để lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt và các chi phí tính chung cho cả dự án.

Điều 18. Điều chỉnh dự toán xây dựng

1. Dự toán xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh trong trường hợp điều chỉnh dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và trường hợp điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí dự toán xây dựng nhưng không làm thay đổi mục tiêu, quy mô và không vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Đối với công trình, gói thầu trước thời điểm mở thầu, chủ đầu tư thực hiện xác định dự toán xây dựng điều chỉnh theo nội dung điều chỉnh, mặt bằng giá và các quy định tại thời điểm 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.

2. Chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 31 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

Chương IV

ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG, GIÁ XÂY DỰNG, GIÁ CÁC YẾU TỐ CHI PHÍ TRỰC TIẾP CẤU THÀNH GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

Mục 1. ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG

Điều 19. Hệ thống định mức xây dựng

1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm định mức cơ sở và định mức dự toán.

2. Định mức cơ sở gồm định mức sử dụng vật liệu, định mức năng suất lao động, định mức năng suất máy và thiết bị thi công được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và được sử dụng để xác định hoặc điều chỉnh định mức dự toán.

3. Định mức dự toán:

a) Định mức dự toán là mức hao phí cần thiết về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng công trình;

b) Định mức dự toán được áp dụng, tham khảo để xác định giá xây dựng công trình, làm cơ sở để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Định mức chi phí gồm: định mức tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) và định mức tính bằng giá trị. Định mức chi phí là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình, dự toán chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng như chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và một số nội dung chi phí khác.

5. Hệ thống định mức xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này do các cơ quan có thẩm quyền ban hành theo quy định tại Điều 20 Nghị định này.

6. Định mức dự toán công trình áp dụng cho dự án có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam; có công tác xây dựng sử dụng công nghệ thi công mới, sử dụng vật liệu mới chưa được quy định trong hệ thống định mức quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 20. Quản lý, sử dụng định mức xây dựng

1. Đối với hệ thống định mức xây dựng:

a) Bộ Xây dựng tổ chức xây dựng, ban hành định mức xây dựng sử dụng chung trong phạm vi cả nước;

b) Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành tổ chức xây dựng, ban hành định mức dự toán cho các công tác xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý nhưng chưa có trong hệ thống định mức do Bộ Xây dựng ban hành;

c) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, ban hành định mức dự toán cho các công tác xây dựng trên địa bàn địa phương nhưng chưa được Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành.

2. Hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền tổ chức xây dựng và ban hành tại khoản 1 Điều này được rà soát, cập nhật thường xuyên theo định kỳ.

3. Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về việc tổ chức, đôn đốc, việc triển khai rà soát, cập nhật hệ thống định mức xây dựng và ban hành các quy định, hướng dẫn thực hiện công tác rà soát, cập nhật định mức xây dựng.

4. Các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện việc rà soát, cập nhật, ban hành định mức dự toán quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này như sau:

a) Xác định danh mục, lập kế hoạch rà soát định mức hàng năm và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi phối hợp, kiểm tra trong quá trình thực hiện;

b) Giao cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc tổ chức rà soát hoặc thuê tổ chức, cá nhân có năng lực, kinh nghiệm nghề nghiệp để thực hiện rà soát các định mức đã ban hành và xác định các định mức mới, trình cấp có thẩm quyền ban hành theo quy định;

c) Quyết định việc ban hành các định mức, tổ chức cập nhật định mức đã được ban hành vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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 và báo cáo Bộ Xây dựng.

5. Đối với định mức dự toán công trình:

a) Trong quá trình lập tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân lập dự toán được áp dụng, vận dụng, điều chỉnh định mức dự toán trên cơ sở hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc căn cứ vào công nghệ thi công, biện pháp thi công, điều kiện thi công dự kiến, tổ chức xây dựng, xác định định mức;

b) Trong quá trình thi công xây dựng, chủ đầu tư các dự án đầu tư công tổ chức khảo sát, thu thập, xác định định mức dự toán công trình đối với các công tác xây dựng chưa có hoặc đã có định mức nhưng chưa phù hợp với thực tế công trình theo phương pháp xác định định mức của Bộ Xây dựng hướng dẫn; gửi về Bộ Xây dựng và cơ quan ban hành định mức phục vụ việc rà soát, xem xét, quyết định cập nhật hệ thống định mức xây dựng;

c) Chủ đầu tư tổ chức khảo sát, thu thập số liệu, xác định các định mức dự toán công trình theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành định mức xây dựng đối với các công tác xây dựng có công nghệ thi công mới, sử dụng vật liệu mới, để phục vụ rà soát, cập nhật hệ thống định mức xây dựng;

d) Đối với dự án đầu tư công có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam, trường hợp sử dụng định mức nước ngoài để phù hợp với tiêu chuẩn, công nghệ áp dụng cho dự án thì chủ đầu tư tổ chức thu thập, biên dịch các định mức nước ngoài, thuê tổ chức tư vấn có năng lực, kinh nghiệm phân tích, đánh giá, xác định danh mục, các nội dung áp dụng cho dự án để chủ đầu tư quyết định sử dụng làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng của dự án; đồng thời tổng hợp báo cáo gửi người quyết định đầu tư để theo dõi, quản lý. Trong quá trình thi công xây dựng, chủ đầu tư tổ chức khảo sát, thu thập dữ liệu làm cơ sở kiểm chứng định mức đã sử dụng; gửi kết quả về Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành đối

với các định mức dự toán thuộc chuyên ngành và ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong trường hợp là cấp quyết định đầu tư, để phục vụ việc rà soát, cập nhật hệ thống định mức xây dựng.

Điều 21. Kinh phí rà soát, cập nhật và xây dựng, điều chỉnh định mức xây dựng

1. Kinh phí rà soát, cập nhật định mức xây dựng do Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện gồm: kinh phí lập kế hoạch, tổ chức rà soát; khảo sát, xác định, thẩm định; cập nhật định mức mới, định mức điều chỉnh. Kinh phí này được bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm.

2. Kinh phí cho việc tổ chức xây dựng định mức mới, điều chỉnh định mức quy định tại điểm b, điểm c và điểm d khoản 5 Điều 20 Nghị định này được tính vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

Mục 2. GIÁ XÂY DỰNG, GIÁ CÁC YẾU TỐ CHI PHÍ TRỰC TIẾP CẤU THÀNH GIÁ CÔNG TÁC XÂY DỰNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

Điều 22. Giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng

1. Giá xây dựng bao gồm giá công tác xây dựng, giá nhóm công tác xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, suất chi phí, suất vốn đầu tư xây dựng:

a) Giá công tác xây dựng được xác định cho công tác xây dựng trên cơ sở định mức dự toán công tác xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng quy định tại khoản 2 Điều này và các yếu tố chi phí cần thiết khác hoặc được xác định trên cơ sở báo giá của đơn vị thi công, nhà sản xuất, nhà cung cấp hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện;

b) Giá nhóm công tác xây dựng được xác định trên cơ sở tổng hợp giá của các công tác xây dựng;

c) Giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình được xác định trên cơ sở báo giá của nhà sản xuất, nhà cung cấp hoặc theo giá được công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giá nhóm công tác xây dựng hoặc theo giá tương tự ở các công trình đã thực hiện hoặc đang thực hiện;

d) Suất chi phí là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế, để xác định chi phí cho một hệ thống kỹ thuật, dây chuyền công nghệ, hạng mục công trình hoặc chi phí xây dựng, chi phí thiết bị của công trình. Suất chi phí được xác định trên cơ sở tổng hợp các chi phí tương ứng của các dự án, công trình, hạng mục công trình, gói thầu đã thực hiện, đang thực hiện và các dữ liệu có liên quan khác (nếu có), phân tích, đánh giá, xử lý số liệu về cùng mặt bằng giá, quy mô và điều kiện kỹ thuật;

đ) Suất vốn đầu tư xây dựng là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính theo diện tích, thể tích, chiều dài hoặc công suất hoặc năng lực phục vụ của dự án, công trình theo thiết kế. Suất vốn đầu tư được xác định trên cơ sở tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng của các dự án, công trình, hạng

mục công trình, gói thầu đã thực hiện, đang thực hiện và các dữ liệu có liên quan khác (nếu có), phân tích, đánh giá, xử lý số liệu về cùng mặt bằng giá, quy mô và điều kiện kỹ thuật.

2. Giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng gồm giá vật liệu xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công.

Điều 23. Chỉ số giá xây dựng

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian, làm cơ sở xác định, điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chỉ số giá xây dựng gồm chỉ số giá xây dựng theo loại công trình, theo cơ cấu chi phí (gồm chỉ số giá phần xây dựng, chỉ số giá phần thiết bị, chỉ số giá phần chi phí khác), yếu tố chi phí (gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng, chỉ số giá máy và thiết bị thi công xây dựng) và chỉ số giá của một số vật liệu chủ yếu.

3. Việc xây dựng, công bố chỉ số giá xây dựng được thực hiện như sau:

a) Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng; xác định và công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia theo năm;

b) Sở Xây dựng tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh trên cơ sở phương pháp do Bộ Xây dựng hướng dẫn (gồm các chỉ số giá quy định tại khoản 2 Điều này) để ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố hoặc phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng công bố, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

4. Căn cứ loại hợp đồng, nội dung, tính chất công việc của hợp đồng, chủ đầu tư xem xét, quyết định việc sử dụng chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố (nếu phù hợp) hoặc tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng theo phương pháp do Bộ Xây dựng hướng dẫn để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng. Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm để tính toán, xác định chỉ số giá xây dựng.

5. Kinh phí cho việc thu thập số liệu, xác định và công bố chỉ số giá xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm. Kinh phí cho việc xác định chỉ số giá xây dựng công trình tại khoản 4 Điều này được tính vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án.

Điều 24. Quản lý giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng và chỉ số giá xây dựng

1. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, chỉ số giá xây dựng; khảo sát, thu thập thông tin giá vật liệu xây dựng; xác định giá nhân công theo nhóm công tác xây dựng; xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng.

Công bố suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, chỉ số giá xây dựng quốc gia theo định kỳ.

2. Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành công bố suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình của chuyên ngành chưa được Bộ Xây dựng công bố hoặc đã được công bố nhưng chưa phù hợp.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố suất vốn đầu tư xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình tại địa phương chưa được Bộ Xây dựng công bố hoặc đã được công bố nhưng chưa phù hợp.

Phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng công bố các thông tin về giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng trên địa bàn tỉnh và chỉ số giá xây dựng theo quy định như sau:

a) 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;

b) Giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công (gồm giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng nếu có) được khảo sát, thu thập, tổng hợp và công bố theo định kỳ hàng năm hoặc sớm hơn khi cần thiết;

c) Chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh gồm các chỉ số giá xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định này được xác định theo thời điểm tháng, quý, năm và công bố theo định kỳ hàng quý hoặc sớm hơn khi cần thiết;

d) Đối với các loại vật liệu xây dựng có biến động bất thường phải thực hiện công bố giá vật liệu xây dựng, chỉ số giá xây dựng hàng tháng;

đ) Sở Xây dựng được thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện các nhiệm vụ nêu tại các điểm a, b, c khoản này để công bố và xác định suất vốn đầu tư xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình tại địa phương trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố.

4. Việc khảo sát, thu thập thông tin giá vật liệu xây dựng trên địa bàn đảm bảo khách quan, đáp ứng kịp thời việc phục vụ công bố theo quy định. Giá vật liệu xây dựng công bố là giá bình quân trong tháng của mỗi 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.

5. Đối với các dự án đầu tư công là dự án quan trọng quốc gia có công trình quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam, trường hợp cần thiết người quyết định đầu tư được quyết định thành lập Ban đơn giá xây dựng công trình để xác định giá vật liệu, cấu kiện, bộ phận công trình có yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật đặc thù, chuyên biệt; giá thiết bị công nghệ của dự án thuộc lĩnh vực công nghệ mới hoặc gắn với dây chuyền công nghệ đồng bộ hoặc có yêu cầu chuyển giao công nghệ, mà chưa có thông tin về giá từ các nguồn thông tin trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương, dữ liệu chi phí công trình tương tự.

Đối với các dự án do người đứng đầu Bộ, cơ quan trung ương quyết định đầu tư, Ban đơn giá gồm đại diện các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, các Bộ, ngành, địa phương có liên quan, chủ đầu tư, tổ chức tư vấn, các chuyên gia. Đối với các dự án do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đầu tư, Ban đơn giá gồm đại diện các sở, ban ngành, các cơ quan có liên quan, chủ đầu tư, tổ chức tư vấn, các chuyên gia. Chi phí hoạt động của Ban đơn giá xây dựng công trình được xác định bằng dự toán và tính trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án.

6. Kinh phí cho việc thực hiện nhiệm vụ nêu tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm.

Chương V

CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG

Điều 25. Chi phí quản lý dự án

1. Chi phí quản lý dự án là chi phí cần thiết để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng, theo quy định về trình tự đầu tư tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Chi phí quản lý dự án là chi phí tối đa để quản lý dự án phù hợp với thời gian, phạm vi công việc đã được phê duyệt của dự án, được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định hoặc bằng cách lập dự toán phù hợp với hình thức tổ chức quản lý dự án, thời gian thực hiện dự án, quy mô và đặc điểm công việc quản lý dự án. Chi phí quản lý dự án được quản lý trên cơ sở dự toán được xác định hàng năm phù hợp với nhiệm vụ, công việc quản lý dự án thực hiện và các chế độ chính sách có liên quan. Chi phí quản lý dự án được điều chỉnh khi thay đổi về phạm vi công việc quản lý dự án, tiến độ thực hiện dự án, điều chỉnh dự án.

2. Nội dung chi phí quản lý dự án gồm tiền lương của cán bộ quản lý dự án; tiền công trả cho người lao động theo hợp đồng; các khoản phụ cấp lương; tiền thưởng; phúc lợi tập thể; các khoản đóng góp (bảo hiểm xã hội; bảo hiểm y tế; bảo hiểm thất nghiệp; kinh phí công đoàn, trích nộp khác theo quy định của pháp luật đối với cá nhân được hưởng lương từ dự án); ứng dụng khoa học công nghệ, đào tạo nâng cao năng lực cán bộ quản lý dự án; thanh toán các dịch vụ công cộng; vật tư văn phòng phẩm; thông tin, tuyên truyền, liên lạc; tổ chức hội nghị có liên quan đến dự án; công tác phí; thuê mướn, sửa chữa, mua sắm tài sản phục vụ quản lý dự án; chi phí khác và chi phí dự phòng.

3. Trường hợp thuê tư vấn quản lý dự án thì chi phí tư vấn quản lý dự án được xác định bằng cách lập dự toán trên cơ sở nội dung, khối lượng công việc quản lý dự án được chủ đầu tư và tổ chức tư vấn thỏa thuận trong hợp đồng tư vấn quản lý dự án.

4. Trường hợp thực hiện hình thức hợp đồng EPC, nhà thầu thực hiện một số công việc quản lý dự án thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư thì được hưởng một phần chi phí quản lý dự án phù hợp với phạm vi, khối lượng công việc quản lý dự án do chủ đầu tư giao và được thỏa thuận trong hợp đồng.

5. Tổng chi phí quản lý dự án phần công việc do chủ đầu tư thực hiện và chi phí quản lý dự án do tư vấn quản lý dự án, nhà thầu thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này không vượt quá chi phí quản lý dự án đã được xác định, phê duyệt theo quy định.

Điều 26. Chi phí tư vấn xây dựng

1. Chi phí tư vấn xây dựng là chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng, theo quy định về trình tự đầu tư tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Chi phí tư vấn xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định hoặc bằng cách lập dự toán trên cơ sở phạm vi công việc tư vấn, khối lượng công việc phải thực hiện, kế hoạch thực hiện của gói thầu và các quy định về chế độ, chính sách do nhà nước ban hành; hoặc được ước tính theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

2. Nội dung chi phí công việc tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí nhân công tư vấn (tiền lương, các khoản phụ cấp lương, tiền thưởng, phúc lợi tập thể, các khoản đóng góp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn, trích nộp khác theo quy định của pháp luật đối với các cá nhân thực hiện công việc tư vấn tại dự án); chi phí ứng dụng khoa học công nghệ, quản lý hệ thống thông tin công trình; chi phí thanh toán các dịch vụ công cộng, vật tư văn phòng phẩm, thông tin, liên lạc; chi phí thuê mướn, sửa chữa, mua sắm tài sản phục vụ tư vấn cho dự án (nếu có); chi phí quản lý của tổ chức tư vấn; chi phí khác; thu nhập chịu thuế tính trước; thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng.

3. Chi phí tư vấn xây dựng đã phê duyệt là chi phí tối đa để thực hiện công tác tư vấn đầu tư xây dựng và chỉ được điều chỉnh khi thay đổi về phạm vi công việc, điều kiện và tiến độ thực hiện công tác tư vấn đầu tư xây dựng. Chi phí tư vấn xây dựng được quản lý thông qua hợp đồng tư vấn xây dựng.

4. Trường hợp chủ đầu tư, ban quản lý dự án đầu tư xây dựng bảo đảm hoàn thành nhiệm vụ quản lý dự án được giao và có điều kiện năng lực, kinh nghiệm nghề nghiệp để thực hiện một số công việc tư vấn xây dựng thì được bổ sung chi phí thực hiện các công việc tư vấn xây dựng này vào chi phí quản lý dự án.

5. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài thực hiện một số loại công việc tư vấn thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định này.

Điều 27. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài

1. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài được xác định phù hợp với loại công việc tư vấn, nội dung công việc tư vấn trên cơ sở số lượng chuyên gia, trình độ chuyên gia tư vấn, thời gian làm việc của chuyên gia, mức tiền lương của chuyên gia dự kiến thuê và các chi phí cần thiết khác để hoàn thành công việc tư vấn.

2. Chi phí thuê tư vấn nước ngoài xác định theo dự toán hoặc cơ sở dữ liệu chi phí thuê tư vấn nước ngoài của các công trình, dự án tương tự tại Việt Nam. Dự toán chi phí thuê tư vấn nước ngoài là toàn bộ chi phí cần thiết dự kiến để hoàn thành dịch vụ tư vấn xây dựng được thuê, gồm:

chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, các khoản chi phí khác có liên quan, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí dự phòng và các khoản thuế phải nộp theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án hoặc chủ đầu tư (trong trường hợp đã xác định được chủ đầu tư) được thuê tư vấn nước ngoài thực hiện một số công việc tư vấn; tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí thuê tư vấn nước ngoài.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn chi tiết dự toán chi phí thuê tư vấn nước ngoài quy định tại khoản 2 Điều này.

Chương VI

QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC CHỦ THỂ TRONG QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 28. Quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư

1. Thực hiện quy định về quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư tại Điều 39 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và pháp luật khác có liên quan.

2. Quyết định việc thành lập ban đơn giá đối với các dự án đầu tư công, quan trọng quốc gia, có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới chưa phổ biến ở Việt Nam.

3. Tổ chức kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng của chủ đầu tư đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư. Việc kiểm tra thực hiện trên cơ sở báo cáo của chủ đầu tư hoặc kiểm tra theo kế hoạch tại dự án, công trình xây dựng.

Điều 29. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư

1. Thực hiện quy định về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư tại Điều 40 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, thẩm quyền quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

2. Chủ đầu tư tổ chức xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án (trong trường hợp chưa xác định được chủ đầu tư thì do cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án thực hiện), đến giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn kết thúc xây dựng theo quy định về trình tự đầu tư xây dựng dự án tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư được điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí bao gồm cả chi phí dự phòng nhưng không làm thay đổi mục tiêu, quy mô và không vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đã phê duyệt, không làm thay đổi cơ cấu nguồn vốn của dự án, để bảo đảm tiến độ, mục tiêu của dự án mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh tổng mức đầu tư.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và thẩm định các nội dung tính toán, xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng, bảo đảm đầy đủ các căn cứ, cơ sở tính toán về khối lượng, giá xây dựng, phù hợp với thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật, yêu cầu về công nghệ (nếu có) và chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và chất lượng công tác đánh giá hiệu

quả đầu tư của dự án trước khi trình các cơ quan chuyên môn thẩm định theo quy định tại Điều 26 và Điều 27 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15; tiếp thu, giải trình và hoàn thiện tổng mức đầu tư xây dựng của dự án theo ý kiến của các cơ quan thẩm định trước khi trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

4. Chủ đầu tư được tham khảo, vận dụng, điều chỉnh hệ thống các công cụ về giá xây dựng, định mức xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 20, khoản 3 Điều 23, khoản 3 Điều 24 Nghị định này và các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường, dữ liệu chi phí công trình tương tự để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

5. Quyết định việc ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và mô hình thông tin công trình để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng.

6. Có trách nhiệm tổ chức thu thập, khảo sát, xác định định mức dự toán xây dựng công trình theo quy định tại điểm b, c khoản 5 Điều 20 Nghị định này.

7. Quản lý chặt chẽ, sử dụng nguồn vốn bố trí cho dự án, đúng mục tiêu, quy mô, thiết kế, tiến độ, chất lượng, đem lại hiệu quả đầu tư cao cho dự án. Quản lý sử dụng chi phí đầu tư xây dựng, sử dụng chi phí dự phòng của dự án hiệu quả, để bảo đảm việc quản lý dự án bảo đảm không vượt tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định đối với dự án đầu tư công, không vượt tổng mức đầu tư, mức vốn nhà nước được xác định tại hợp đồng đối với dự án PPP (trừ các trường hợp được điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư).

8. Thực hiện một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng nếu bảo đảm điều kiện năng lực đáp ứng yêu cầu công việc tư vấn theo quy định.

9. Theo dõi, tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng của dự án và báo cáo người quyết định đầu tư theo yêu cầu.

10. Cung cấp thông tin dữ liệu của dự án theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước; phối hợp hoặc tổ chức thu thập thông tin quản lý chi phí theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.

11. Tạm ứng, thanh toán, quyết toán hợp đồng và quản lý thực hiện hợp đồng theo các quy định trong hợp đồng đã ký kết với nhà thầu.

12. Thực hiện nộp phạt khi bị xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng từ nguồn chi phí quản lý dự án.

Điều 30. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu tư vấn thực hiện công việc xác định, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng

1. Nhà thầu tư vấn thực hiện công việc xác định, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm quy định tại Điều 35, Điều 36 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, thẩm quyền quy định tại Nghị định này và pháp luật khác có liên quan.

2. Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn được giao.

3. Chịu trách nhiệm toàn diện về: nội dung, chất lượng, tiến độ công việc tư vấn do mình thực hiện; phương pháp tính toán các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng, khối lượng; tính chính xác, căn cứ của các báo giá, dữ liệu chi phí, định mức xây dựng được sử dụng để xác định giá xây dựng, chi phí đầu tư xây dựng; kết quả xác định, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng và chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu và chất lượng công tác đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án. Cung cấp thông tin dữ liệu quản lý chi phí của dự án khi cơ quan quản lý nhà nước và chủ đầu tư yêu cầu.

4. Được sử dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và mô hình thông tin công trình để xác định chi phí đầu tư xây dựng.

5. Bồi thường thiệt hại do không tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư.

Điều 31. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của nhà thầu thi công xây dựng

1. Nhà thầu thi công xây dựng thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm quy định tại Điều 61 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, các quyền và nghĩa vụ được quy định trong hợp đồng thi công xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

2. Quyết định định mức dự toán, giá xây dựng và các chi phí khác có liên quan khi xác định giá dự thầu để tham gia đấu thầu.

3. Được đề xuất, thỏa thuận với chủ đầu tư về định mức dự toán, giá xây dựng đối với các công việc phát sinh theo quy định trong hợp đồng xây dựng, phù hợp với các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng.

4. Phối hợp với chủ đầu tư trong việc tổ chức khảo sát để xác định các định mức xây dựng công trình trong quá trình thi công xây dựng (nếu có).

5. Cung cấp thông tin dữ liệu của dự án theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước; phối hợp hoặc tổ chức thu thập thông tin, dữ liệu liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.

6. Bồi thường thiệt hại do không tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho chủ đầu tư.

Chương VII

QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Điều 32. Bộ Xây dựng

1. Chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng.

2. Hướng dẫn về nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, định mức xây dựng và 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.

3. Ban hành định mức xây dựng; công bố suất vốn đầu tư xây dựng, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, chỉ số giá xây dựng quốc gia, định mức các hao phí và các dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy, hướng dẫn xác định khối lượng công trình. Tổ chức rà soát thường xuyên và tổng hợp kết quả rà soát điều chỉnh, bổ sung các định mức và ban hành theo quy định. Tổ chức cập nhật hệ thống công cụ đã ban hành vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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.

4. Hướng dẫn việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Kiểm tra theo kế hoạch việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng của các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại các dự án quan trọng quốc gia theo hình thức đầu tư công.

5. Bố trí ngân sách hàng năm kinh phí cho việc thực hiện nhiệm vụ nêu tại các khoản 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 33. Bộ Tài chính

Bộ Tài chính quy định về thu, chi của chủ đầu tư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Điều 34. Các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành

1. Căn cứ phương pháp lập định mức dự toán xây dựng, suất vốn đầu tư, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình, giá ca máy và thiết bị thi công do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xây dựng và ban hành các định mức dự toán xây dựng cho các công tác xây dựng thuộc chuyên ngành quản lý nhưng chưa có trong hệ thống định mức do Bộ Xây dựng ban hành; công bố suất vốn đầu tư, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu xây dựng của chuyên ngành, định mức các hao phí và các dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy của các loại máy và các thiết bị chuyên ngành.

2. Định kỳ rà soát hệ thống định mức xây dựng do mình ban hành và ban hành sau khi rà soát theo quy định, đồng thời gửi những định mức xây dựng mới, định mức điều chỉnh về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý theo quy định.

3. Tổ chức cập nhật hệ thống công cụ đã ban hành vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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.

4. Bộ Quốc phòng quy định về phương pháp xác định dự toán chi phí rà phá bom mìn, vật nổ.

5. Bộ Quốc phòng, Bộ Công an thực hiện việc xây dựng, ban hành các định mức dự toán, giá xây dựng chưa được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, công bố hoặc đã có nhưng chưa phù hợp với đặc điểm, tính chất công trình quốc phòng, an ninh.

6. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng thuộc phạm vi, thẩm quyền quản lý.

7. Bố trí ngân sách hàng năm kinh phí cho việc thực hiện nhiệm vụ nêu tại các khoản 1, 2, 3 và 6 Điều này.

Điều 35. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các nhiệm vụ quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng thuộc phạm vi, thẩm quyền quản lý.

2. Căn cứ phương pháp lập định mức xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xây dựng, rà soát, ban hành định mức dự toán cho các công tác xây dựng trên địa bàn địa phương chưa được Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành ban hành và gửi về Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành để theo dõi, quản lý theo quy định.

3. Ban hành quy chế phối hợp và quy định trách nhiệm, chế tài xử lý đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc khảo sát, thu thập thông tin giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng trên địa bàn, bảo đảm công bố giá kịp thời, khách quan và phù hợp với biến động của thị trường; kiểm tra, giám sát việc kê khai, niêm yết giá, việc chấp hành pháp luật về giá, đảm bảo công khai, minh bạch.

Căn cứ phương pháp xác định suất vốn đầu tư, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành nên giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xác định, công bố suất vốn đầu tư xây dựng, giá bộ phận, đơn vị kết cấu công trình tại địa phương; công bố kịp thời thông tin giá các loại vật liệu xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng; 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 và chỉ số giá xây dựng.

4. Tổ chức cập nhật hệ thống công cụ đã ban hành vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định 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.

5. Bố trí ngân sách hàng năm kinh phí cho việc thực hiện nhiệm vụ nêu tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Chương VIII

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 36. Quy định chuyển tiếp

1. Dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì không phải phê duyệt lại tổng mức đầu tư xây dựng, các hoạt động quản lý chi phí đầu tư xây dựng tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Nghị định này trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Dự toán xây dựng đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì không phải phê duyệt lại, các hoạt động quản lý chi phí đầu tư xây dựng tiếp theo chưa được thực hiện thì thực hiện theo quy định của Nghị định này.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, đến ngày 01 tháng 7 năm 2026 chưa có thông báo kết quả thẩm định, thì cơ quan chuyên môn về xây dựng tiếp tục thực hiện thẩm định theo nội dung thẩm định quy định tại Nghị định này. Chủ đầu tư tổng hợp ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, tổ chức cập nhật tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định này, trình người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định.

4. Trường hợp tổng mức đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và trình người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt, đến ngày 01 tháng 7 năm 2026 dự án chưa được phê duyệt thì chủ đầu tư tổ chức cập nhật tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định này, trình người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định; cơ quan chuyên môn về xây dựng không phải thực hiện thẩm định lại.

5. Dự toán xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định, đến ngày 01 tháng 7 năm 2026 chưa có thông báo kết quả thẩm định, thì cơ quan chuyên môn về xây dựng dừng việc thẩm định và có văn bản gửi chủ đầu tư để nhận lại hồ sơ trình thẩm định; chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng theo quy định tại Nghị định này. Trường hợp đã có thông báo kết quả thẩm định, thì chủ đầu tư tổng hợp ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng, tổ chức cập nhật dự toán xây dựng, thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Nghị định này.

6. Các gói thầu đã ký kết hợp đồng, thực hiện theo quy định của hợp đồng đã ký và quy định pháp luật về hợp đồng xây dựng. Dự án PPP đã ký kết hợp đồng dự án thực hiện theo quy định của hợp đồng dự án PPP và quy định pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

7. Hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành, công bố trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì tiếp tục được áp dụng, tham khảo để xác định chi phí đầu tư xây dựng đến khi được các Bộ quản lý

công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh rà soát, cập nhật, ban hành và có hiệu lực.

Điều 37. Tổ chức thực hiện

1. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội nghề nghiệp và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện Nghị định này.

Điều 38. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án, các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các quy định của pháp luật có liên quan khác.

3. 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 hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

Phạm Gia Túc

Nơi nhận:
- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ, Cục, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).