



**BỘ XÂY DỰNG**  
**CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**PHỔ BIẾN**  
**THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH MỚI TRONG QUẢN LÝ**  
**CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

**HÀ NỘI, 2026**

# Sự cần thiết hoàn thiện thể chế về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

## CƠ SỞ CHÍNH TRỊ

- Văn kiện Đại hội XIV; Các Nghị quyết số 66-NQ/TW, 68-NQ/TW, 57-NQ/TW, 59-NQ/TW, 79-NQ/TW, Kết luận số 119-KL/TW của Bộ Chính trị;
- Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026, Nghị quyết số 244/2025/QH15 ngày 13/11/2025,
- Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024; Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023

## CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Xây Dựng; Luật Đầu tư công; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư...
- Nhiệm vụ quốc hội, chính phủ giao
- Chức năng, nhiệm vụ của Bộ Xây dựng

- Đổi Mới Tư Duy Lập Pháp: Chuyển Sang "Kiến Tạo Phát Triển"
- Phân Cấp, Phân Quyền Triệt Đê
- Thay Thế Cơ Chế Quản Lý: Từ "Tiền Kiểm" Sang "Hậu Kiểm"
- Vận Hành Theo Cơ Chế Thị Trường
- Đẩy Mạnh Chuyển Đổi Số
- Kiểm Sát Quyền Lực & Chống "Lợi Ích Nhóm"

## CƠ SỞ THỰC TIỄN

- Cần có cơ chế quản lý chi phí theo hình thức đầu tư; đối với các dự án trọng điểm, công nghệ mới, dự án phân chia các dự án thành phần
- Cần hướng dẫn xác định, quản lý chi phí đối với việc sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật trong bước lập dự án.
- Cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu lớn về giá và chi phí xây dựng để từng bước thay thế hệ thống định mức do cơ quan nhà nước công bố,
- Thực hiện chuyển đổi số để đáp ứng yêu cầu về việc ứng dụng hệ thống thông tin công trình (BIM) trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng

## Các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành

Luật xây dựng số 50/2014/QH13; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD xác định và quản lý chi phí ĐTXD (Thông tư số 14/2023/TT-BXD; Thông tư số 01/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung);
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ban hành định mức xây dựng (Thông tư số 09/2024/TT-BXD, Thông tư số 08/2025/TT-BXD; Thông tư 60/2025/TT BXD sửa đổi, bổ sung);
- Thông tư số 13/2021/TT BXD phương pháp xác định các chỉ tiêu KTKT và đo bóc KLCT (Thông tư số 01/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung);
- Thông tư số 14/2021/TT-BXD xác định chi phí bảo trì CTXD.

## Các văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành

Luật Xây dựng số 135/2025/QH15

Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 06 năm 2021

- Thông tư số 36/2026/TT-BXD xác định và quản lý chi phí ĐTXD;
- Thông tư số 38/2026/TT-BXD ban hành định mức xây dựng;
- Thông tư số 37/2026/TT BXD phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu KTKT;
- Thông tư số 40/2026/TT BXD về hệ thống thông tin, CSDLQG về HĐXD;
- Thông tư số 40/2026/TT-BXD xác định chi phí bảo trì CTXD.

# Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Bảo đảm mục tiêu, hiệu quả dự án;
2. Phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư (đầu tư công, dự án PPP, Dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác...);
3. Phù hợp với dự án thành phần, dự án thành phần độc lập;
4. 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; chi phí đầu tư xây dựng được xác định cho dự án, công trình và gói thầu xây dựng
5. Hình thành hệ thống cơ sở dữ liệu lớn về chi phí đầu tư xây dựng, giá xây dựng, định mức xây dựng, chỉ số giá xây dựng;
6. Tăng cường phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư, đơn vị tư vấn trong việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; kiểm tra việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của chủ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án.

# Nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Quy định, hướng dẫn xác định, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh sơ bộ TMĐT, TMTĐ, DTXD, giá gói thầu xây dựng.
2. Quy định, hướng dẫn sử dụng các công cụ giá xây dựng, định mức xây dựng, dữ liệu chi phí của dự án, công trình tương tự
3. Quy định, hướng dẫn xác định và quản lý hệ thống công cụ: Định mức xây dựng; giá xây dựng; giá VL, NC, MTC; chỉ số giá xây dựng.
4. Quy định, hướng dẫn quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## Các nội dung cơ bản

**Nội dung kế thừa:** Nguyên tắc chung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; cơ cấu khoản mục chi phí (07 khoản mục); các phương pháp cơ bản trong việc xác định các khoản mục chi phí (xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn xây dựng); các quy định về việc quản lý, rà soát và ban hành hệ thống công cụ định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng của các Bộ, ngành, địa phương; các quy định về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm cơ bản của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia hoạt động xây dựng

### **Nội dung được sửa đổi, bổ sung:**

1. Quản lý chi phí theo hình thức đầu tư. Xác định, quản lý chi phí đối với dự án phân chia thành các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập; dự án khẩn cấp, cấp bách; dự án đầu tư công đặc biệt và trường hợp sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật tại Báo cáo nghiên cứu khả thi;
2. Đổi mới về nhân công xây dựng chuyển từ phân định theo tay nghề bậc thợ (7 bậc) sang phân định theo nhóm công tác xây dựng; việc sử dụng các công cụ giá, định mức, dữ liệu công trình trong và ngoài nước để lập tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng;
3. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng; quy định điều chỉnh TMĐT, điều chỉnh DTXD;
4. Các quy định về quản lý, phương pháp xác định, công bố giá vật liệu, nhân công, ca máy; việc xây dựng Cơ sở dữ liệu quốc gia về chi phí đầu tư xây dựng, định mức, giá xây dựng;
5. Trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu tư vấn xác định, thẩm tra chi phí tư vấn xây dựng; trách nhiệm quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng của các cơ quan Bộ, ngành, địa phương.

**Nội dung lược bỏ:** Bỏ quy định thủ tục thẩm định dự toán xây dựng công trình tại cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với các bước thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở; quy định các loại dự toán gói thầu xây dựng; nội dung quy đổi vốn đầu tư.

# Các quy định mới trong xác định chi phí đầu tư xây dựng

**1. Về cơ cấu các khoản mục chi phí:** Kế thừa quy định về 07 khoản mục chi phí gồm (1) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; (2) Chi phí xây dựng; (3) Chi phí thiết bị; (4) Chi phí quản lý dự án; (5) Chi phí tư vấn xây dựng; (6) Chi phí khác) và (7) Chi phí dự phòng)

**2. Về phương pháp xác định:**

(i) Kế thừa phương pháp xác định khối lượng từ thiết kế và bổ sung quy định mới về xác định khối lượng từ mô hình thông tin công trình (BIM), dữ liệu từ phần mềm, công cụ số và các yêu cầu thực tế của công trình

(ii) Bổ sung các quy định mới về việc sử dụng công cụ để xác định TMĐT, DTXD (*khoản 5 Điều 6; khoản 8 Điều 12 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*)

+ Đa dạng hóa nguồn thông tin dữ liệu để xác định 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 gồm: 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 chi phí đầu tư xây dựng

+ 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 trên cơ sở định mức nước ngoài, giá các yếu tố chi phí, các chi phí có liên quan khác;

+ Được vận dụng các định mức, dự toán đã ban hành để tính toán, điều chỉnh định mức phù hợp với thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình

(iii) Quy định rõ về chi phí thiết bị công nghệ của dự án, thiết bị của các công trình thuộc dự án (bao gồm thiết bị công trình và trang thiết bị rời (nếu có)). (*tại Phụ lục I Thông tư số 36/2026/TT-BXD*)

# Các quy định mới trong xác định chi phí đầu tư xây dựng

## **3. Đối với dự án được phân tách thành các dự án thành phần, dự án thành phần độc lập, dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, GPMB độc lập:**

- + Bổ sung quy định về nội dung, việc xác định Sơ bộ TMĐT (tại Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP); nội dung, việc xác định TMĐT tại Khoản 2 Điều 5; khoản 4 Điều 6 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)
- + Bổ sung quy định điều chỉnh sơ bộ TMĐT (tại điểm b khoản 5 Điều 4 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP); điều chỉnh TMĐT (tại khoản 3 Điều 10 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

## **4. Đối với dự án sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật trong Báo cáo nghiên cứu khả thi:**

- Bổ sung quy định về xác định TMĐT tại Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)
- Bổ sung quy định về thẩm định TMĐT (tại Khoản 3, 4 Điều 7 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

## **5. Dự án có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ mới**

- Tham khảo, sử dụng dữ liệu chi phí của dự án thực hiện ở nước ngoài để xác định sơ bộ TMĐT và TMĐT xây dựng (khoản 2 Điều 4 và điểm b, c khoản 5 Điều 6 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)
- Sử dụng, xây dựng và quản lý định mức dự toán công trình (khoản 6 Điều 19, khoản 5 Điều 20 Nghị định 206/2026/NĐ-CP và khoản 2, 3 Điều 10 Thông tư số 36 /2026/TT-BXD)
- Thành lập Ban đơn giá xây dựng công trình để xác định chi phí (khoản 5 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

## **6. Dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách và dự án đầu tư công đặc biệt**

- Hướng dẫn phương pháp xác định và trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt chi phí đầu tư xây dựng (Điều 9 Thông tư số 36/2026/TT-BXD) trong đó hướng dẫn xác định dự toán xây dựng đảm bảo yêu cầu triển khai song song, đồng thời theo đặc thù của các dự án này (như 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).

# Các quy định mới quản lý chi phí đầu tư xây dựng

**1. Về điều chỉnh tổng mức đầu tư:** Quy định rõ hơn về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư đối với các trường hợp: dự án chưa triển khai các công việc thuộc giai đoạn thực hiện dự án; dự án đã triển khai các công việc thuộc giai đoạn thực hiện dự án; (Khoản 2 Điều 10 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và khoản 2 Điều 5 Thông tư số 36/2026/TT-BXD); dự án phân chia các dự án thành phần (khoản 3 Điều 10 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

**2. Về điều chỉnh dự toán xây dựng:** Quy định rõ hơn về việc điều chỉnh dự toán xây dựng đối với các trường hợp: Công trình, gói thầu trước thời điểm mở thầu; công trình, gói thầu đã ký hợp đồng (khoản 1 Điều 18 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và khoản 8 Điều 6 Thông tư số 36/2026/TT-BXD)

## **3. Về thẩm định TMDT**

- Phân định rõ các nội dung thẩm định TMDT của Cơ quan CMVXD (khoản 5 Điều 7 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP) và của cơ quan người quyết định đầu tư (khoản 2 Điều 7 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP) bảo đảm phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của mỗi cơ quan.

- Bổ sung quy định nội dung thẩm định TMDT đối với dự án sử dụng thiết kế FEED/TKKT tại Báo cáo nghiên cứu khả thi trong trường hợp người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư thực hiện thẩm định (Khoản 3, 4 Điều 7 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

- Bổ sung quy định, trách nhiệm của CĐT trong việc 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 trước khi trình các cơ quan chuyên môn thẩm định; 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. (Khoản 3 Điều 29 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

## **4. Thẩm định dự toán xây dựng công trình.**

- Quy định rõ các nội dung thẩm định TMDT của CĐT (tại Khoản 3 Điều 16 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP) bảo đảm phù hợp với trách nhiệm của CĐT theo quy định mới của Luật Xây dựng 2025.

- Bổ sung quy định nội dung thẩm định của Cơ quan chuyên môn về xây dựng cho trường hợp hạng mục/công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công của dự án PPP (Khoản 4 Điều 16 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

# Các quy định mới quản lý chi phí đầu tư xây dựng

**5. Về thẩm tra TMDT:** Quy định rõ các nội dung thẩm tra TMDT của tư vấn thẩm tra (*tại Khoản 2 Điều 8 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*); trách nhiệm của tư vấn thẩm tra về nội dung, chất lượng, tiến độ; phương pháp tính toán xác định chi phí, khối lượng; kết quả 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 (*tại Khoản 3 Điều 30 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*);

## **6. Về kiểm tra quản lý chi phí đầu tư xây dựng:**

- Quy định rõ trách nhiệm của người quyết định đầu tư kiểm tra việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư (*tại khoản 3 Điều 28 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*); trách nhiệm của Chủ đầu tư 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 (*tại Điều 29 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*)

- Quy định về nội dung kiểm tra của người quyết định đầu tư đối với việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư (*tại Điều 15 Thông tư 36/2026/TT-BXD*)

# Các quy định mới về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

**1. Đổi mới quy định về nhân công xây dựng:** Đổi mới về nhân công xây dựng chuyển từ phân định theo tay nghề bậc thợ (7 bậc) sang phân định theo nhóm công tác xây dựng:

**Theo quy định trước đây  
(Thông tư số 13/2021/TT BXD)**

**Theo quy định mới  
(Thông tư số 37/2026/TT BXD)**

Nhân công xây dựng được chia làm 4 nhóm chính và gán tương đương với cấp bậc thợ bình quân. Cụ thể: Nhóm I (cấp bậc thợ b/q: 3.5/7) đối với các công tác: phá dỡ, bốc xếp, đào đắp, đóng gói vật liệu rời,...; nhóm II (cấp bậc thợ b/q: 3.5/7) cho các công tác không thuộc nhóm I, III, IV; nhóm III (cấp bậc thợ b/q: 3,5/7): cho các công tác lắp đặt, sửa chữa máy và thiết bị công trình xây dựng, công nghệ xây dựng; nhóm IV (cấp bậc b/q: 3.5/7 hoặc 2/4 - cho lái xe): công tác vận hành máy và thiết bị thi công xây dựng, lái xe các loại.

Hệ thống nhân công xây dựng được đề xuất phân thành 4 nhóm chính theo mức độ kỹ năng và tính chất công việc (nhóm I: nhân công phổ thông; nhóm II: nhân công có tay nghề; nhóm III: nhân công có trình độ kỹ thuật; nhóm IV: nhân công có trình độ kỹ thuật cao).

- Các địa phương thực hiện việc quy đổi giá nhân công từ bảng giá nhân công theo cấp bậc thợ công bố hiện hành sang bảng giá nhân công theo nhóm theo phương pháp quy định tại khoản 4 Phần I Phụ lục III Thông tư số 37/2026/TT BXD để công bố áp dụng kể từ ngày 01/7/2026 (theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 37/2026/TT BXD)

- Sở Xây dựng tổ chức khảo sát xác định giá nhân công theo phương pháp quy định tại Thông tư này để công bố áp dụng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2027 (theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Thông tư số 37/2026/TT BXD)

# Các quy định mới về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

## 2. Về định mức xây dựng

(1) Sửa đổi quy định thành phần hao phí nhân công trong các định mức dự toán xây dựng ban hành tại Thông tư số 38/2026/TT-BXD không quy định cấp bậc thợ, thay thế bằng quy định nhóm nhân công, đồng bộ với quy định phân nhóm nhân công xây dựng tại Thông tư số 37/2026/TT BXD

(2) Đối với các tập 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 chưa chuyển đổi sang nhóm nhân công theo quy định thì các Bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm 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 (*theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư số 36/2026/TT BXD*)

Việc xác định giá nhân công cho các công tác xây dựng trong các tập định mức dự toán xây dựng trong thời gian chưa thực hiện chuyển đổi nhóm nhân công thì căn cứ theo tính chất công tác xây dựng để lựa chọn nhóm nhân công phù hợp quy định tại Bảng 3.1 Phụ lục III Thông tư 37/2026/TT-BXD (*theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Thông tư số 37/2026/TT BXD*).

(3) Bổ sung và điều chỉnh một số định mức cho phù hợp theo quy định hiện hành tại Thông tư số 38/2026/TT-BXD trong đó đối với định mức chi phí quản lý dự án, và một số chi phí tư vấn xây dựng có sự điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với các quy định mới của Luật Xây dựng trong các trường hợp dự án phân chia dự án thành phần, sử dụng thiết kế FEED, TKKT trong BCNCKT, lập BCKTKT

# Các quy định mới về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

## 3. Về quản lý định mức xây dựng

(1) Quy định rõ phạm vi, trách nhiệm quản lý, xây dựng, rà soát cập nhật các định mức dự toán cho công tác xây dựng thuộc chuyên ngành của Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành; định mức dự toán cho các công tác xây dựng trên địa bàn địa phương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (tại khoản 1, khoản 4 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

(2) Quy định rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư trong việc tổ chức khảo sát, thu thập số liệu để 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; 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 (tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

(3) 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 cho phép chủ đầu tư tổ chức thu thập, biên dịch các định mức nước ngoài để áp dụng xác định chi phí đầu tư xây dựng cho dự án. 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 và phục vụ việc rà soát, cập nhật hệ thống định mức xây dựng (tại điểm d khoản 5 Điều 20 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP; hướng dẫn tại Phụ lục I Thông tư 37/2026/TT-BXD)

# Các quy định mới về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

## 4. Về quản lý giá xây dựng, giá vật liệu, nhân công, máy thi công

(1) Quy định rõ phạm vi, trách nhiệm quản lý, xác định, 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 của Bộ Xây dựng, Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

(2) Quy định rõ việc khảo sát, thu thập thông tin, công bố giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (VL, NC, MTC) trên địa bàn tỉnh và chỉ số giá xây dựng (tại khoản 3, khoản 4 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP) trong đó 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.

(3) Quy định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ của các doanh nghiệp xây dựng, sản xuất, cung ứng vật liệu, nhân công, kinh doanh, cho thuê máy và thiết bị thi công trên địa bàn; các chủ đầu tư, nhà thầu tại các dự án đầu tư công, dự án PPP trên địa bàn 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. Đồng thời quy định rõ việc 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 (tại khoản 6 Điều 11 Thông tư số 36/2026/TT-BXD)

(4) Phương pháp khảo sát, thu thập thông tin, xác định, công bố giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (VL, NC, MTC) quy định tại Thông tư 37/2026/TT-BXD

# Các quy định mới về định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng

## 4. Về quản lý giá xây dựng, giá vật liệu, nhân công, máy thi công (tiếp theo)

(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 được 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 (*quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP*)

(6) Quy định chủ đầu tư xác định giá xây dựng công trình trong 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 (*tại Điều 12 Thông tư số 36/2026/TT-BXD, hướng dẫn xác định tại Thông tư số 37/2026/TT-BXD*)

# Quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn trong xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

**1. Quy định rõ trách nhiệm của các đơn vị tư vấn lập, thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng** 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; 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 (tại khoản 3 Điều 30 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

## **2. Quy định rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư:**

- Tổ chức xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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 (tại khoản 2 Điều 29 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

- 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; 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 (tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP)

**XIN TRÂN TRỌNG CẢM ƠN**