

Số: 09/2019/TT-BXD

Hà Nội, ngày 26 tháng 12 năm 2019

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 81/2017/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

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

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (sau đây viết tắt là dự án PPP) gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, suất vốn đầu tư và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án PPP.
2. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án đầu tư xây dựng, xác định chi phí đầu tư xây dựng làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của các dự án sử dụng vốn khác.

Chương II

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

Điều 3. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/8/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (sau đây viết tắt là Nghị định số 68/2019/NĐ-CP), trong đó chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 8 của Thông tư này.

b) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, cụ thể như sau:

- Giám sát công tác khảo sát xây dựng;
- Tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình hoặc lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình;
- Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;
- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;
- Lập, thẩm định, thẩm tra, phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng;
- Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, hợp đồng xây dựng;
- Quản lý hệ thống thông tin công trình; Thu thập và cung cấp thông tin dữ liệu phục vụ công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường của công trình;
- Lập mới hoặc điều chỉnh định mức xây dựng của công trình;
- Xác định giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;
- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình;
- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình và thí nghiệm chuyên ngành xây dựng theo yêu cầu;
- Kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng;
- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;
- Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Tổ chức và thực hiện công tác giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Khởi công, khánh thành (nếu có), tuyên truyền quảng cáo;
- Xác định, cập nhật giá gói thầu xây dựng;
- Các công việc quản lý của cơ nhà nước có thẩm quyền (nếu có);
- Các công việc quản lý dự án khác.

c) Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP là các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng ở các giai đoạn khác nhau theo trình tự đầu tư xây dựng gồm: giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng. Cụ thể như sau:

- Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng, thực hiện khảo sát xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng.
- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;
- Thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế công nghệ của dự án;
- Thẩm tra phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;
- Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng;
- Thiết kế xây dựng công trình;
- Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, dự toán xây dựng;
- Lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;
- Lập, thẩm tra định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng công trình;
- Thẩm tra an toàn giao thông;
- Ứng dụng hệ thống thông tin công trình (BIM) (nếu có);
- Tư vấn quản lý dự án (trường hợp thuê tư vấn);
- Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng;
- Kiểm tra chất lượng vật liệu, cấu kiện, sản phẩm xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư (nếu có);
- Kiểm định chất lượng bộ phận công trình, hạng mục công trình, toàn bộ công trình (nếu có);
- Giám sát, đánh giá dự án đầu tư xây dựng công trình (trường hợp thuê tư vấn);
- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
- Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng;
- Thực hiện các công việc tư vấn khác.

Riêng đối với chi phí khảo sát xây dựng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng được xác định và quản lý như chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng.

d) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng được xác định theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền bằng định mức hoặc dự toán chi phí phù hợp với chế độ chính sách để thực hiện các công việc của dự án gồm các chi phí sau:

- Rà phá bom mìn, vật nổ;
- Bảo hiểm công trình (bắt buộc) trong thời gian xây dựng;
- Đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình (nếu có);
- Kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp phải thuê chuyên gia cùng thực hiện);
- Nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (sau khi trừ giá trị sản phẩm thu hồi được);
- Các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định;
- Các chi phí khác (nếu có).

2. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung tổng mức đầu tư xây dựng được quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

3. Đối với dự án sử dụng vốn phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), dự án PPP thì ngoài các nội dung được tính toán trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng nói trên còn được bổ sung các khoản mục chi phí cần thiết khác cho phù hợp với đặc thù, tính chất của dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn này theo các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

Điều 4. Phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Trường hợp chưa đủ điều kiện xác định quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án hoặc đã xác định được nhưng chưa có dữ liệu suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố, sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, cấp công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ đã, đang thực hiện và điều chỉnh, bổ sung những chi phí cần thiết khác, đồng thời được quy đổi chi phí cho phù hợp với thời điểm xác định sơ bộ tổng mức đầu tư, địa điểm xây dựng và đặc điểm, tính chất của dự án.

2. Đối với các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng chia khóa trao tay (turnkey) thì chi phí xây dựng, chi phí thiết bị trong sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được tính toán theo phương pháp xác định từ khối lượng công tác xây dựng tính theo thiết kế sơ bộ là chủ yếu, kết hợp với phương pháp sử dụng suất vốn đầu tư hoặc dữ liệu chi phí công trình tương tự, đảm bảo nguyên tắc tính đúng, tính đủ để xác định dự toán gói thầu chia khóa trao tay.

3. Việc thẩm định và phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được quy định như sau:

a) Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước và vốn Nhà nước ngoài ngân sách thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư.

b) Đối với các dự án PPP thực hiện theo quy định của pháp luật về PPP.

4. Căn cứ để xác định dự toán gói thầu chia khóa trao tay thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Thông tư này. Người quyết định đầu tư thẩm định và phê duyệt dự toán gói thầu chia khóa trao tay.

5. Chi tiết các phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được hướng dẫn tại mục 1 Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 5. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng được lập trên cơ sở nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng gồm: thiết kế cơ sở, thuyết minh thiết kế cơ sở, quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng, giải pháp công nghệ và kỹ thuật, thiết bị; giải pháp về kiến trúc, kết cấu chính của công trình; giải pháp về xây dựng và vật liệu chủ yếu, điều kiện thi công công trình của dự án; kế hoạch thực hiện dự án và các yêu cầu cần thiết khác phù hợp với nội dung báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một trong các phương pháp quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, cụ thể như sau:

a) Xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, biện pháp tổ chức thi công định hướng, điều kiện thực tiễn thực hiện dự án, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan.

b) Xác định từ dữ liệu chi phí các công trình tương tự.

c) Xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

d) Kết hợp các phương pháp quy định tại điểm a, b, c khoản này.

3. Các phương pháp quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều này chỉ sử dụng đối với công trình xây dựng phổ biến.

4. Một số khoản mục chi phí thuộc nội dung chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác của dự án nếu chưa có quy định hoặc chưa có cơ sở tính toán được tại thời điểm lập tổng mức đầu tư xây dựng thì được bổ sung và dự tính để đưa vào tổng mức đầu tư xây dựng.

5. Đối với các dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EPC); thiết kế và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EC); thiết kế và cung cấp thiết bị (viết tắt là EP) thì chi phí xây dựng và chi phí thiết bị trong tổng mức đầu tư xây dựng phải được xác định trên cơ sở phương pháp nêu tại điểm a khoản 2 Điều này là chủ yếu và kết hợp với phương pháp khác.

6. Chi tiết các phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng được hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 1 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 6. Nội dung, thẩm quyền thẩm định và phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng

1. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Riêng đối với các dự án chỉ yêu cầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách thì thẩm quyền thẩm định thực hiện theo khoản 5 Điều 1 Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

3. Thẩm quyền phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

4. Mẫu báo cáo kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 7. Điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư và tổng mức đầu tư xây dựng

1. Việc điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư và pháp luật về PPP.

2. Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thực hiện theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

3. Mẫu báo cáo kết quả thẩm tra, thẩm định sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương III

DỰ TOÁN XÂY DỰNG

Điều 8. Nội dung dự toán xây dựng

1. Nội dung dự toán xây dựng theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Các thành phần chi phí trong dự toán xây dựng được quy định cụ thể từ khoản 2 đến khoản 7 Điều này.

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 được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ đầu tư cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công.

b) Chi phí gián tiếp gồm:

- Chi phí chung gồm: Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, chi phí quản lý, điều hành sản xuất tại công trường xây dựng, chi phí bảo hiểm cho người lao động do người sử dụng lao động nộp.

- Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công.

- Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế như: Chi phí an toàn lao động và bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh; chi phí thí

nghiệm vật liệu của nhà thầu; chi phí di chuyển lượng lao động trong nội bộ công trường; chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên.

- Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng chi phí gián tiếp có thể bổ sung một số chi phí gián tiếp khác gồm: chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có); chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng (nếu có); chi phí kho bãi chứa vật liệu (nếu có); chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy (như trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp, một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự).

c) Thu nhập chịu thuế tính trước (khoản lợi nhuận của doanh nghiệp xây dựng được dự tính trước trong dự toán xây dựng).

d) Thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

3. Chi phí thiết bị của công trình, hạng mục công trình gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

4. Chi phí quản lý dự án gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng như quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 của Thông tư này.

6. Chi phí khác trong dự toán xây dựng gồm các khoản mục chi phí như quy định tại điểm d khoản 1 Điều 3 của Thông tư này. Đối với dự án có nhiều công trình thì chi phí khác trong dự toán xây dựng công trình không bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí kiểm toán; thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; chi phí nghiên cứu khoa học công nghệ liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải theo quy trình công nghệ trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); các khoản phí, lệ phí và một số chi phí khác đã tính cho dự án.

7. Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình.

Điều 9. Phương pháp xác định dự toán xây dựng

1. Cơ sở xác định dự toán xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng có thể xác định theo từng nội dung chi phí hoặc tổng hợp các nội dung chi phí theo các phương pháp nêu tại các điểm a, b dưới đây:

a) Tính theo khối lượng và giá xây dựng công trình

- Chi phí trực tiếp gồm: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở khối lượng các công việc xây dựng và giá xây dựng công trình.

- Chi phí gián tiếp được xác định bằng tỷ lệ (%) hoặc lập dự toán chi phí theo hướng dẫn tại mục 3.1 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp được hướng dẫn tại Bảng 3.11 Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

- Thuế giá trị gia tăng theo quy định của Nhà nước.

- Khối lượng các công tác xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình. Phương pháp đo bóc khối lượng công tác xây dựng thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Giá xây dựng công trình sử dụng để tính dự toán chi phí xây dựng có thể là giá xây dựng chi tiết hoặc giá xây dựng tổng hợp phù hợp với khối lượng công việc xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình. Nội dung và phương pháp xác định giá xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 18 Thông tư này.

b) Tính theo hao phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và giá của các yếu tố chi phí tương ứng

- Chi phí vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công trong chi phí trực tiếp xác định theo khối lượng vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và giá của các yếu tố chi phí này.

- Khối lượng các loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được xác định trên cơ sở khối lượng công tác xây dựng đo bóc từ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công hoặc thiết kế FEED và định mức kinh tế kỹ thuật.

- Giá vật liệu xây dựng được xác định theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.
- Giá nhân công, máy và thiết bị thi công xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
- Chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng như hướng dẫn tại điểm a khoản này.

3. Xác định chi phí thiết bị

a) Chi phí thiết bị được xác định theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định sau:

- Khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị được xác định từ thiết kế công nghệ, xây dựng và danh mục trang thiết bị trong dự án được duyệt.

- Giá mua thiết bị được xác định theo giá thị trường hoặc báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc của công trình có thiết bị tương tự đã và đang thực hiện phù hợp với thời điểm tính toán.

- Đối với các thiết bị cần sản xuất, gia công thì chi phí này được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và đơn giá sản xuất, gia công phù hợp với tính chất, chủng loại thiết bị theo hợp đồng sản xuất, gia công đã được ký kết hoặc căn cứ vào báo giá sản xuất, gia công thiết bị của nhà sản xuất được chủ đầu tư lựa chọn hoặc giá sản xuất, gia công thiết bị tương tự của công trình đã và đang thực hiện phù hợp với thời điểm tính toán.

b) Chi phí quản lý mua sắm (bao gồm cả chi phí giám sát lắp đặt thiết bị của nhà cung cấp), giám sát lắp đặt thiết bị của nhà thầu; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (nếu có); chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ; chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có) được xác định bằng dự toán hoặc căn cứ định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

c) Chi phí lắp đặt thiết bị được xác định bằng cách lập dự toán như đối với dự toán chi phí xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

d) Chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh, đào tạo, chuyển giao công nghệ và các chi phí khác có liên quan được xác định bằng cách lập dự toán phù hợp nội dung công việc thực hiện.

4. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng cách lập dự toán phù hợp với hình thức tổ chức quản lý dự án, quy mô, địa điểm, thời gian quản lý dự án do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành. Phương pháp xác định chi phí quản lý dự án thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

5. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

a) Chi phí tư vấn trong dự toán xây dựng được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%), định mức tính bằng khối lượng hoặc bằng cách lập dự toán phù hợp với khối lượng, phạm vi công việc, chế độ, chính sách do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hoặc công bố, cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc công bố. Trường hợp một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện trước khi xác định dự toán xây dựng thì được xác định bằng giá trị hợp đồng tư vấn đã ký kết phù hợp với quy định của Nhà nước.

b) Trường hợp phải thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài thì chi phí tư vấn được xác định bằng cách lập dự toán phù hợp với yêu cầu sử dụng tư vấn (số lượng, chất lượng), các quy định của cấp có thẩm quyền và thông lệ quốc tế. Phương pháp xác định chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Riêng phương pháp xác định chi phí khảo sát xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 9 ban hành kèm theo Thông tư này.

6. Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền hoặc bằng cách lập dự toán hoặc giá trị hợp đồng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Trường hợp một số chi phí khác chưa đủ điều kiện để xác định thì được ước tính trong dự toán xây dựng công trình.

Đối với một số công trình xây dựng chuyên ngành có các yếu tố chi phí đặc thù, công trình sử dụng vốn ODA, nếu còn các chi phí khác có liên quan được quy định trong điều ước quốc tế thì bổ sung các chi phí này.

7. Xác định chi phí dự phòng

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

b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian xây dựng công trình, thời gian thực hiện gói thầu, kế hoạch thực hiện dự án, kế hoạch lựa chọn nhà thầu, kế hoạch bố trí vốn và chỉ số giá xây dựng (tính bằng tháng, quý, năm) phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

c) Đối với dự án có nhiều công trình hoặc dự án đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thì chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng (tổng dự toán) là tổng chi phí dự phòng của các công trình hoặc các gói thầu xây dựng và chi phí dự phòng còn lại của dự án chưa phân bổ vào từng công trình, gói thầu xây dựng thuộc dự án. Chi phí dự phòng phân bổ cho từng công trình đối với dự án có nhiều công trình hoặc các gói thầu xây dựng đối với dự án đã phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu được xác định dựa trên tính chất công việc, độ dài thời gian thực hiện công việc, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thực tế và các yếu tố khác. Việc quản lý chi phí dự phòng thực hiện theo quy định tại Điều 15 Thông tư này.

8. Phương pháp xác định chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác, chi phí dự phòng được hướng dẫn cụ thể tại Phụ lục số 2 và Phụ lục số 3 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 10. Dự toán gói thầu xây dựng

1. Dự toán gói thầu xây dựng bao gồm:

- a) Dự toán gói thầu thi công xây dựng;
- b) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ;
- c) Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị;
- d) Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng;
- đ) Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC);
- e) Dự toán gói thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (EP);
- g) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC);
- h) Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (EPC);
- i) Dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (chia khóa trao tay);
- k) Dự toán gói thầu xây dựng khác.

Dự toán gói thầu xây dựng xác định theo từng gói thầu, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu. Trường hợp đã có dự toán xây dựng công trình, tổng dự toán thì không lập dự toán gói thầu.

2. Nội dung các thành phần chi phí của dự toán gói thầu xây dựng

- a) Dự toán gói thầu thi công xây dựng gồm các chi phí: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng, chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.
- b) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị gồm các chi phí: mua sắm vật tư, thiết bị công trình và thiết bị công nghệ, thuế giá trị gia tăng; chi phí sản xuất, gia công chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí quản lý mua sắm thiết bị công trình của nhà thầu; chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí vận chuyển, bảo hiểm và các loại phí (nếu có); chi phí liên quan khác; chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.
- c) Dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị gồm các chi phí: lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh, thuế giá trị gia tăng, chi phí liên quan khác, chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.
- d) Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng gồm các chi phí: chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế và chi phí dự phòng cho yếu tố phát sinh khối lượng và yếu tố trượt giá.
- đ) Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC) gồm dự toán nêu tại điểm a và điểm d khoản này.
- e) Dự toán gói thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (EP) gồm dự toán nêu tại điểm b và điểm d khoản này.
- g) Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC) gồm dự toán nêu tại điểm a và điểm b khoản này.
- h) Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (EPC) gồm các khoản mục chi phí thiết kế; mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng trong tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt.
- i) Dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (chia khóa trao tay) gồm các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được quy định tại điểm b, c, d, đ, e và g khoản 4 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

k) Nội dung chi phí của dự toán gói thầu xây dựng khác được xác định căn cứ vào phạm vi công việc của gói thầu.

3. Chủ đầu tư xác định dự toán gói thầu khi có đủ năng lực theo quy định của pháp luật. Trường hợp không đủ năng lực thì Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện xác định dự toán gói thầu xây dựng.

Điều 11. Căn cứ và phương pháp xác định dự toán gói thầu xây dựng

1. Căn cứ xác định dự toán gói thầu xây dựng được quy định như sau:

- a) Trường hợp dự án đầu tư xây dựng đã được người có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, thì dự toán xây dựng có thể được xác định trên cơ sở chi phí của từng gói thầu xây dựng. Khi đó, các chi phí thuộc gói thầu xây dựng được xác định tương tự cách xác định các thành phần chi phí trong dự toán xây dựng theo quy định tại Điều 10 Thông tư này.
- b) Đối với các gói thầu được triển khai trước khi thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế FEED được duyệt, thì dự toán gói thầu được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.
- c) Đối với các gói thầu để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, thì dự toán gói thầu được thực hiện trên cơ sở nhiệm vụ, đề cương công việc cần thực hiện và dự toán cho công tác chuẩn bị đầu tư, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.
- d) Đối với gói thầu chia khóa trao tay, dự toán gói thầu được xác định trên cơ sở sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt phù hợp với báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, chủ trương đầu tư được phê duyệt, thiết kế sơ bộ và phạm vi gói thầu theo kế hoạch lựa chọn nhà thầu được phê duyệt, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Trường hợp căn cứ vào báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, chủ trương đầu tư được phê duyệt, thiết kế sơ bộ chưa đủ cơ sở để xác định dự toán gói thầu chia khóa trao tay thì chủ đầu tư phải triển khai làm rõ thiết kế sơ bộ, những yêu cầu, quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho gói thầu để xác định các chi phí của gói thầu cho phù hợp.

2. Phương pháp xác định dự toán gói thầu xây dựng được hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 12. Thẩm định, thẩm tra và phê duyệt dự toán xây dựng

1. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Thẩm quyền thẩm định và phê duyệt dự toán xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 10 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Riêng đối với dự toán gói thầu chia khóa trao tay và các gói thầu hỗn hợp (EPC, EC, EP, PC) thì dự toán gói thầu phải được Người quyết định đầu tư tổ chức thẩm định và phê duyệt trước khi lựa chọn nhà thầu.

3. Mẫu báo cáo kết quả thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 10 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 13. Điều chỉnh dự toán xây dựng

1. Dự toán xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh trong các trường hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 11 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định như sau:

- a) Đối với trường hợp điều chỉnh dự toán xây dựng do điều chỉnh thiết kế có thay đổi về địa chất công trình, tải trọng thiết kế, giải pháp kết cấu, vật liệu của kết cấu chịu lực, biện pháp tổ chức thi công ảnh hưởng đến an toàn chịu lực của công trình thì phải được Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định lại đối với những nội dung chi phí bị ảnh hưởng của việc điều chỉnh thiết kế xây dựng.
- b) Đối với trường hợp điều chỉnh cơ cấu chi phí do trượt giá; điều chỉnh khối lượng theo thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt hoặc thay đổi điều chỉnh thiết kế không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này, thì không phải thẩm định lại của Cơ quan chuyên môn về xây dựng. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định và phê duyệt các nội dung chi phí điều chỉnh sau khi có ý kiến chấp thuận của người quyết định đầu tư.
- c) Người quyết định đầu tư phê duyệt dự toán xây dựng điều chỉnh đối với trường hợp điều chỉnh dự toán quy định tại điểm a khoản này. Trường hợp điều chỉnh cơ cấu dự toán xây dựng trong báo cáo kinh tế - kỹ thuật theo quy định tại điểm b khoản này thì chủ đầu tư phê duyệt dự toán xây dựng điều chỉnh.

2. Phương pháp xác định dự toán xây dựng điều chỉnh được hướng dẫn tại mục 3 Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 14. Giá gói thầu xây dựng

1. Giá gói thầu xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện gói thầu bao gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế, phí theo quy định của pháp luật và chi phí dự

phòng cho khối lượng phát sinh, dự phòng cho yếu tố trượt giá cho các khối lượng công việc thuộc phạm vi của gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu được phê duyệt.

2. Căn cứ để xác định giá gói thầu xây dựng được quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

3. Chi phí trực tiếp của giá gói thầu được xác định trên cơ sở dự toán xây dựng hoặc dự toán xây dựng công trình hoặc dự toán gói thầu xây dựng.

4. Chi phí gián tiếp của giá gói thầu xây dựng được xác định phù hợp với nội dung, phạm vi công việc của từng gói thầu.

5. Chi phí dự phòng trong giá gói thầu xây dựng được xác định phù hợp với tính chất công việc, thời gian thực hiện và hình thức hợp đồng của gói thầu gồm:

a) Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí của gói thầu trước chi phí dự phòng. Trường hợp đối với những gói thầu khối lượng các công việc được xác định cụ thể, chính xác thì chủ đầu tư quyết định tỷ lệ dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh và không vượt quá 5%.

b) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định trên cơ sở thời gian thực hiện của gói thầu và chỉ số giá xây dựng phù hợp với tính chất, loại công việc của gói thầu xây dựng, có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

c) Tùy từng gói thầu xây dựng, mức chi phí dự phòng trong giá gói thầu không được vượt mức chi phí dự phòng trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu đã được phê duyệt.

d) Phương pháp xác định chi phí dự phòng cho gói thầu xây dựng được thực hiện tương tự như đối với chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng.

6. Các chi phí của giá gói thầu xây dựng phải được xác định hoặc cập nhật tương ứng với mặt bằng giá ở thời điểm 28 ngày trước ngày đóng thầu. Trường hợp giá gói thầu xây dựng sau khi cập nhật cao hơn dự toán gói thầu hoặc dự toán xây dựng đã phê duyệt và làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, thì chủ đầu tư phải điều chỉnh chủng loại, xuất xứ vật tư, thiết bị đảm bảo yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật nhưng có giá phù hợp để không vượt tổng mức đầu tư và báo cáo Người quyết định đầu tư quyết định. Người quyết định đầu tư quyết định sử dụng dự phòng phí khi xác định, hoặc cập nhật giá gói thầu.

Điều 15. Sử dụng chi phí dự phòng

Việc sử dụng chi phí dự phòng theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định sau:

Người quyết đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng của dự án và dự toán xây dựng. Trong phạm vi chi phí dự phòng được Người quyết định đầu tư phê duyệt, chủ đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng cho phù hợp với đặc điểm, tính chất, thời gian thực hiện và điều kiện cụ thể của từng gói thầu xây dựng.

Chương IV

ĐỊNH MỨC, GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Mục 1. ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG

Điều 16. Hệ thống định mức xây dựng

1. Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức cơ sở, định mức dự toán xây dựng công trình và định mức chi phí được quy định tại Điều 13 và Điều 14 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Phương pháp xác định định mức xây dựng theo hướng dẫn tại Phụ lục số 6, Phụ lục số 7 và Phụ lục số 8 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 17. Quản lý định mức xây dựng

Việc Quản lý hệ thống định mức xây dựng theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định cụ thể như sau:

1. Định mức xây dựng mới là các định mức dự toán xây dựng chưa có trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành hoặc các định mức xây dựng đã có tên công tác trong hệ thống định mức xây dựng được ban hành nhưng sử dụng công nghệ thi công khác.

2. Định mức xây dựng điều chỉnh là định mức được điều chỉnh thành phần hao phí, trị số định mức của định mức xây dựng đã được ban hành cho phù hợp với điều kiện thi công hoặc biện pháp thi công hoặc yêu cầu kỹ thuật của công trình cụ thể hoặc cả ba yếu tố này.

3. Khi sử dụng các định mức xây dựng nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này để xác định đơn giá xây dựng nhưng cao hơn đơn giá xây dựng áp dụng định mức đã ban hành, thì chủ đầu tư phải báo cáo Người quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Bộ trưởng Bộ quản lý công trình xây dựng

chuyên ngành, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với các dự án đầu tư xây dựng do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thống nhất với Bộ Xây dựng trước khi áp dụng.

Mục 2. GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 18. Giá xây dựng công trình

1. Giá xây dựng công trình theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và được quy định như sau:

a) Đơn giá xây dựng chi tiết gồm đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ và không đầy đủ.

b) Giá xây dựng tổng hợp gồm giá xây dựng tổng hợp đầy đủ và không đầy đủ.

2. Nội dung chi phí cấu thành giá xây dựng công trình

a) Nội dung chi phí cấu thành đơn giá xây dựng chi tiết:

- Đơn giá xây dựng chi tiết không đầy đủ gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công xây dựng.

- Đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước.

b) Nội dung chi phí cấu thành giá xây dựng tổng hợp được quy định như sau:

- Giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công xây dựng và được tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết tại điểm a khoản này.

- Giá xây dựng tổng hợp đầy đủ bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, được tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết tại điểm a khoản này.

3. Giá các yếu tố chi phí trong giá xây dựng công trình

a) Giá vật liệu xây dựng là giá của một đơn vị vật liệu phù hợp với đơn vị tính trong định mức xây dựng (giá cho 1 m³ cát, 1 kg thép, 1 viên gạch xây,...) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc giá thị trường.

b) Đơn giá nhân công xây dựng là giá tính cho một ngày công của công nhân xây dựng trực tiếp và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

c) Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng là giá bình quân tính cho một ca làm việc và được xác định theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Cơ sở xác định giá xây dựng công trình

a) Đơn giá xây dựng chi tiết được xác định trên cơ sở định mức xây dựng và giá của các yếu tố chi phí tương ứng hoặc được xác định theo giá thị trường phù hợp với thời điểm tính toán.

b) Giá xây dựng tổng hợp được xác định trên cơ sở tổng hợp từ đơn giá xây dựng chi tiết hoặc được xác định theo giá thị trường phù hợp với thời điểm tính toán.

5. Phương pháp xác định giá xây dựng công trình và giá vật liệu xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 4 ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 19. Quản lý giá xây dựng công trình

Việc quản lý giá xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và quy định cụ thể như sau:

1. Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan căn cứ vào hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để xác định và công bố giá vật liệu xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, chỉ số giá xây dựng làm cơ sở quản lý giá xây dựng công trình theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Chủ đầu tư, các đơn vị tư vấn (lập dự án đầu tư, thiết kế, thẩm tra), đơn vị thẩm định có trách nhiệm lựa chọn loại vật liệu xây dựng thông dụng, thân thiện với môi trường, tiết kiệm năng lượng, phổ biến trên thị trường khi lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng và xác định chi phí đầu tư xây dựng đảm bảo tiết kiệm chi phí, hiệu quả đầu tư và đáp ứng yêu cầu của dự án.

3. Trường hợp theo yêu cầu về kiến trúc, kết cấu, hoặc các yêu cầu khác của dự án phải lựa chọn các loại vật liệu xây dựng đặc thù, không phổ biến trên thị trường hoặc nhập khẩu thì phải được thuyết minh rõ trong báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thuyết minh thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế FEED và phải được Người quyết định đầu tư chấp thuận hoặc phê duyệt.

Chương V

SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH

Mục 1. SUẤT VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Điều 20. Nội dung suất vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (sau đây viết tắt là suất vốn đầu tư) là mức chi phí cần thiết cho một đơn vị tính (diện tích, thể tích, chiều dài,...), công suất hoặc năng lực phục vụ,... theo thiết kế để xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình.
2. Suất vốn đầu tư bao gồm các chi phí: xây dựng, thiết bị, quản lý dự án đầu tư xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác. Suất vốn đầu tư bao gồm thuế giá trị gia tăng cho các chi phí nêu trên.

Suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án/công trình xây dựng, cụ thể như:

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

Điều 21. Nguyên tắc xác định suất vốn đầu tư xây dựng

1. Công trình xây dựng đại diện lựa chọn tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành, quy định về phân loại, phân cấp công trình xây dựng, có xu hướng được đầu tư xây dựng và phù hợp với xu hướng phát triển của khoa học công nghệ, kinh tế - xã hội tại thời điểm xác định;
2. Đối với mỗi nhóm, loại công trình thì công trình điển hình phải được lựa chọn phù hợp với phân loại, phân cấp công trình xây dựng theo quy định;
3. Chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng để tính toán suất vốn đầu tư phải đầy đủ, rõ ràng;
4. Suất vốn đầu tư phải tính toán đầy đủ, hợp lý các chi phí cấu thành, bảo đảm mang tính đại diện, tổng hợp;
5. Số liệu, dữ liệu được sử dụng để xác định suất vốn đầu tư phải đảm bảo độ tin cậy và phù hợp với giai đoạn thiết kế;
6. Đơn vị tính sử dụng cho suất vốn đầu tư phải được lựa chọn phù hợp với loại công trình.

Điều 22. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư xây dựng

Phương pháp xác định suất vốn đầu tư theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này.

Mục 2. GIÁ XÂY DỰNG TỔNG HỢP BỘ PHẬN KẾT CẤU CÔNG TRÌNH

Điều 23. Nội dung giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, bộ phận kết cấu công trình xây dựng.
2. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình gồm các khoản mục chi phí trực tiếp, gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

Điều 24. Nguyên tắc xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

1. Công trình xây dựng đại diện lựa chọn tính toán phải phù hợp với tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn ngành, quy định về phân loại, phân cấp công trình xây dựng và được đầu tư xây dựng phổ biến tại thời điểm xác định;
2. Danh mục công tác xây dựng theo bộ phận kết cấu công trình phải thống nhất, khoa học, đảm bảo thuận tiện trong quá trình sử dụng. Bộ phận kết cấu công trình được lựa chọn phải có đủ thông tin về ký hiệu, kích thước và số lượng để đo bóc khối lượng từ hồ sơ thiết kế;

3. Số liệu, dữ liệu được sử dụng để tính toán phải đảm bảo độ tin cậy và phù hợp với giai đoạn thiết kế;
4. Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải tính toán đầy đủ, hợp lý các chi phí cấu thành, bảo đảm mang tính đại diện, tổng hợp;
5. Chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng để tính toán Giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải đầy đủ, rõ ràng;
6. Đơn vị tính giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình phải được lựa chọn phù hợp với loại công tác tính toán.

Điều 25. Phương pháp xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình

Phương pháp xác định giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình theo hướng dẫn tại Phụ lục số 5 ban hành kèm theo Thông tư này.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Xử lý chuyển tiếp

Việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong giai đoạn chuyển tiếp quy định tại khoản 1 và 2 Điều 36 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, được quy định cụ thể như sau:

1. Dự án đầu tư xây dựng đã triển khai là dự án đã có quyết định đầu tư và đã triển khai các công việc sau khi dự án được phê duyệt như: đã thực hiện khảo sát phục vụ thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở; đã lựa chọn nhà thầu thực hiện thiết kế xây dựng sau thiết kế cơ sở.
2. Dự án đầu tư xây dựng đã phê duyệt nhưng chưa triển khai là dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư nhưng chưa triển khai các công việc như được nêu tại khoản 1 Điều này.
3. Các dự án đầu tư xây dựng khi điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh dự toán xây dựng thì việc điều chỉnh, cập nhật định mức, giá xây dựng, giá gói thầu thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu theo quy định các văn bản hiện hành tại thời điểm điều chỉnh do Người quyết định đầu tư quyết định trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc hiệu quả, tiến độ và tiết kiệm chi phí của dự án.
4. Các gói thầu xây dựng đã đóng thầu, đã lựa chọn được nhà thầu, đã ký kết hợp đồng thì thực hiện theo nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu và nội dung hợp đồng đã ký kết.

Điều 27. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2020 và thay thế Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.
2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, cơ quan, tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết./.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTT Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng TW Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, Cục KTXD (100b).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Phạm Khánh

FILE ĐƯỢC ĐÍNH KÈM THEO VĂN BẢN



Phu lục

