

**CHÍNH PHỦ**

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

Số: *32* /2015/NĐ-CP

Hà Nội, ngày *25* tháng 3 năm 2015

**NGHỊ ĐỊNH**  
**Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*

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

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình; quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng và nhà thầu tư vấn trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác với quy định của Nghị định này thì áp dụng quy định của điều ước quốc tế đó.

**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 sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 60 Luật Xây dựng.

2. Các tổ chức, cá nhân có thể áp dụng các quy định của Nghị định này để thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng của các dự án sử dụng vốn khác.

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

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án đã được phê duyệt, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng và nguồn vốn sử dụng. Chi phí đầu tư xây dựng phải được tính đúng, tính đủ cho từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng, phù hợp với yêu cầu thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện xây dựng, mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định chi phí và khu vực xây dựng công trình.

2. Nhà nước thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng thông qua việc ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật; hướng dẫn phương pháp lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng trong phạm vi tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt gồm cả trường hợp tổng mức đầu tư được điều chỉnh theo quy định tại Điều 7 Nghị định này. Chủ đầu tư được thuê 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 để lập, thẩm tra, kiểm soát và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện theo các căn cứ, nội dung, cách thức, thời điểm xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng của công trình đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư thống nhất sử dụng phù hợp với các giai đoạn của quá trình hình thành chi phí theo quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Nghị định này.

## **Chương II**

### **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

#### **Điều 4. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư và tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với phương án thiết kế sơ bộ và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng gồm các khoản mục chi phí quy định tại Khoản 2 Điều này.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá.

3. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng là dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

4. Các chi phí của tổng mức đầu tư xây dựng được quy định cụ thể như sau:

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 trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí chi trả cho phân hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;

b) Chi phí xây dựng gồm chi phí phá dỡ các công trình xây dựng, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

c) Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;

d) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ 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;

đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, chi phí thiết kế, chi phí tư vấn giám sát xây dựng công trình và các chi phí tư vấn khác liên quan;

e) Chi phí khác gồm chi phí hạng mục chung như quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 8 Nghị định này và các chi phí không thuộc các nội dung 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.

**Điều 5. Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được ước 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 hoặc dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất dự án đã hoặc đang thực hiện có điều chỉnh, bổ sung những chi phí cần thiết khác.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo một trong các phương pháp sau:

a) Xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án, trong đó:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định trên cơ sở khối lượng phải bồi thường hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ, chính sách của nhà nước có liên quan;

- Chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình và giá xây dựng tổng hợp tương ứng với nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình được đo bóc, tính toán và một số chi phí có liên quan dự tính khác;

- Chi phí thiết bị được xác định trên cơ sở số lượng, loại thiết bị hoặc hệ thống thiết bị theo phương án công nghệ, kỹ thuật và thiết bị được lựa chọn, giá mua sắm phù hợp giá thị trường và các chi phí khác có liên quan;

- Chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm các nội dung và được xác định theo quy định tại Điều 23 và 25 Nghị định này;

- Chi phí khác được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng dự toán hoặc ước tính hoặc sử dụng cơ sở dữ liệu các dự án tương tự đã thực hiện;

- Chi phí dự phòng cho công việc phát sinh được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) của tổng các thành phần chi phí đã xác định nêu trên. 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 bố trí vốn và chỉ số giá xây dựng hàng năm phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế;

b) Xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình:

Tổng mức đầu tư xây dựng xác định trên cơ sở khối lượng, diện tích, công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế cơ sở và suất vốn đầu tư tương ứng được công bố phù hợp với loại và cấp công trình, thời điểm lập tổng mức đầu tư, khu vực đầu tư xây dựng công trình và các chi phí khác phù hợp yêu cầu cụ thể của dự án;



c) Xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự đã hoặc đang thực hiện:

Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở quy mô diện tích sàn xây dựng, công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế của công trình, bộ phận kết cấu công trình và dữ liệu về chi phí của các công trình tương tự đã hoặc đang thực hiện có cùng loại, cấp công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ. Các dữ liệu về chi phí sử dụng cần thực hiện quy đổi, tính toán về thời điểm lập tổng mức đầu tư, khu vực đầu tư xây dựng công trình và điều chỉnh, bổ sung các chi phí khác phù hợp với điều kiện cụ thể của dự án, công trình;

d) Kết hợp các phương pháp quy định tại Điểm a, b và c Khoản 2 Điều này.

3. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng thì phần dự toán xây dựng công trình thuộc tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 9 Nghị định này.

#### **Điều 6. Thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện cùng với việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng gồm:

a) Sự phù hợp của phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng với đặc điểm, tính chất, yêu cầu kỹ thuật, công nghệ của dự án;

b) Kiểm tra sự đầy đủ của các khối lượng sử dụng để xác định tổng mức đầu tư xây dựng; sự hợp lý, phù hợp với quy định, hướng dẫn của nhà nước đối với các chi phí sử dụng để tính toán, xác định các chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng;

c) Xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng sau khi thực hiện thẩm định. 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 định;

2. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung thẩm định thực hiện như quy định tại Khoản 2 Điều 10 Nghị định này.

3. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng:

a) Dự án quan trọng quốc gia thì Hội đồng thẩm định nhà nước do Thủ tướng Chính phủ thành lập chủ trì tổ chức thẩm định;

b) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì tổ chức thẩm định;

c) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư chủ trì tổ chức thẩm định;

d) Đối với dự án thực hiện theo hình thức hợp đồng dự án, hợp đồng đối tác công tư có phần góp vốn của nhà nước do cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức thẩm định.

4. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng đối với dự án chỉ cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng:

a) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì tổ chức thẩm định;

b) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư chủ trì tổ chức thẩm định.

5. Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp, người quyết định đầu tư được mời các tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt. Đối với các dự án nhóm A hoặc các dự án thuộc nhóm B, C có kỹ thuật phức tạp hoặc áp dụng công nghệ cao, chủ đầu tư tổ chức thực hiện thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt.

6. Người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng cùng với việc phê duyệt dự án. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là chi phí tối đa chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

7. Hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng thuộc nội dung hồ sơ trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 56 Luật Xây dựng và Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng đối với các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. Kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư được lập theo mẫu quy định của Bộ Xây dựng.

### **Điều 7. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 5 Điều 134 Luật Xây dựng. Người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh gồm tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần giá trị tăng (hoặc giảm). Phần giá trị tăng (hoặc giảm) phải được thẩm tra, thẩm định làm cơ sở để phê duyệt tổng mức đầu tư điều chỉnh.

3. Trường hợp chỉ điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí gồm cả chi phí dự phòng nhưng không làm thay đổi giá trị tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh, báo cáo người quyết định đầu tư và chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh của mình.

4. Trường hợp đã sử dụng hết chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt gồm cả chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá, chủ đầu tư tổ chức xác định bổ sung khoản chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá khi chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố từ khi thực hiện dự án đến thời điểm điều chỉnh lớn hơn chỉ số giá xây dựng sử dụng trong tổng mức đầu tư đã phê duyệt.

5. Trường hợp tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo quy định tại Khoản 1 Điều này làm tăng, giảm quy mô (nhóm) dự án thì việc quản lý dự án vẫn thực hiện theo quy mô (nhóm) dự án đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh.

### **Chương III**

## **DỰ TOÁN XÂY DỰNG**

### **Mục 1**

## **DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

### **Điều 8. Nội dung dự toán xây dựng công trình**

1. Dự toán xây dựng công trình là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng công trình được xác định ở giai đoạn thực hiện dự án phù hợp với thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và các yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình.

2. Nội dung dự toán xây dựng công trình gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí xây dựng gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng;

b) Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ, chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ, chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh và các chi phí khác có liên quan;

c) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí quy định tại Khoản 2 Điều 23 Nghị định này để tổ chức thực hiện quản lý dự án đối với công trình kể từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng;

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của công trình gồm chi phí khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan;

đ) Chi phí khác của công trình gồm chi phí hạng mục chung và các chi phí không thuộc các nội dung quy định tại các Điểm a, b, c, và d Khoản này. Chi phí hạng mục chung gồm chi phí xây dựng nhà tạm để ở và điều hành thi công tại hiện trường, chi phí di chuyển thiết bị thi công và lực lượng lao động đến và ra khỏi công trường, chi phí an toàn lao động, chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có), chi phí bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh, chi phí hoàn trả mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công công trình (nếu có), chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và một số chi phí có liên quan khác liên quan đến công trình;

e) Chi phí dự phòng của công trình 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 xây dựng công trình.

3. Đối với dự án có nhiều công trình xây dựng, chủ đầu tư có thể xác định tổng dự toán xây dựng công trình để quản lý chi phí. Tổng dự toán xây dựng công trình được xác định bằng cách cộng các dự toán xây dựng công trình và các chi phí khác có liên quan của dự án.

### **Điều 9. Xác định dự toán xây dựng công trình**

1. Dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, các yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình và định mức xây dựng, giá xây dựng của công trình.

2. Các chi phí trong dự toán xây dựng công trình được xác định như sau:

a) Chi phí xây dựng gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công được xác định trên cơ sở khối lượng các công tác, công việc xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình, giá xây dựng của công trình và chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng được xác định căn cứ định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc công bố;

b) Chi phí thiết bị được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị từ thiết kế công nghệ, xây dựng và giá mua thiết bị tương ứng. Chi phí đào tạo, chuyên gia công nghệ, chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh và các chi phí khác có liên quan được xác định bằng dự toán hoặc ước tính chi phí;





c) Chi phí quản lý dự án được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định này;

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 Nghị định này;

đ) Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc ước tính hoặc bằng dự toán hoặc giá trị hợp đồng đã ký kết;

e) Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng các chi phí quy định tại các Điều a, b, c, d và đ Khoản này. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình, kế hoạch bố trí vốn 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.

#### **Điều 10. Thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình**

1. Thẩm định dự toán xây dựng công trình được thực hiện đồng thời với việc thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công.

2. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng công trình gồm:

a) Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị trong dự toán so với khối lượng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán từ thiết kế xây dựng, công nghệ;

b) Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức dự toán, giá xây dựng của công trình và quy định khác có liên quan trong việc xác định các khoản mục chi phí của dự toán xây dựng công trình;

c) Xác định giá trị dự toán xây dựng công trình sau thẩm định và kiến nghị giá trị dự toán xây dựng đề cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt. Đánh giá mức độ tăng, giảm của các khoản mục chi phí, phân tích nguyên nhân tăng, giảm so với giá trị dự toán xây dựng công trình đề nghị thẩm định.

3. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình thực hiện theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

4. Đối với các công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B và C có kỹ thuật phức tạp hoặc áp dụng công nghệ cao, cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp, người quyết định đầu tư yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức 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 thẩm tra dự toán xây dựng công trình làm cơ sở cho việc thẩm định trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

5. Dự toán xây dựng công trình được phê duyệt là cơ sở xác định giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu và đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng trong trường hợp chỉ định thầu, nếu có. Trường hợp giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư thì giá gói thầu được cập nhật theo dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt.

6. Hồ sơ thẩm định dự toán thuộc nội dung hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Kết quả thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng công trình được lập theo mẫu quy định của Bộ Xây dựng.

### **Điều 11. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình**

1. Dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp:

a) Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 7 Nghị định này;

b) Thay đổi, bổ sung thiết kế nhưng không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán kể cả chi phí dự phòng nhưng không vượt tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt;

2. Dự toán xây dựng công trình điều chỉnh gồm dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt cộng (hoặc trừ) phần giá trị tăng (hoặc giảm). Phần giá trị tăng (hoặc giảm) phải được thẩm tra, thẩm định làm cơ sở để phê duyệt dự toán xây dựng công trình điều chỉnh.

3. Chủ đầu tư tổ chức xác định dự toán xây dựng công trình điều chỉnh làm cơ sở để điều chỉnh giá hợp đồng, giá gói thầu và điều chỉnh tổng mức đầu tư.

4. Trường hợp chỉ điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí nhưng không làm thay đổi giá trị dự toán xây dựng đã được phê duyệt bao gồm cả chi phí dự phòng thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh.

5. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

## **Mục 2**

### **DỰ TOÁN GÓI THẦU XÂY DỰNG**

**Điều 12. Quy định chung về dự toán gói thầu xây dựng**

1. Dự toán gói thầu xây dựng xác định theo từng gói thầu, phù hợp với kế hoạch lựa chọn nhà thầu, dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt và được thực hiện trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu xây dựng.

2. Dự toán gói thầu xây dựng gồm dự toán gói thầu thi công xây dựng; dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình; dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng và dự toán gói thầu hỗn hợp.

3. Chủ đầu tư tổ chức xác định, cập nhật dự toán gói thầu xây dựng, thực hiện thẩm định, phê duyệt để thay thế giá gói thầu xây dựng ghi trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu đã phê duyệt, làm cơ sở để lập Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu và đánh giá lựa chọn nhà thầu xây dựng.

4. 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, cập nhật, thẩm tra dự toán gói thầu xây dựng trước khi phê duyệt.

### **Điều 13. Dự toán gói thầu thi công xây dựng**

1. Dự toán gói thầu thi công xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để thực hiện thi công xây dựng các công tác, công việc, hạng mục, công trình xây dựng phù hợp với phạm vi thực hiện của gói thầu thi công xây dựng. Nội dung dự toán gói thầu thi công xây dựng gồm chi phí xây dựng, chi phí hạng mục chung và chi phí dự phòng.

2. Chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng cần thực hiện của gói thầu và đơn giá xây dựng được quy định như sau:

a) Khối lượng cần thực hiện của gói thầu gồm khối lượng các công tác xây dựng đã được đo bóc, tính toán khi xác định chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình và các khối lượng cập nhật, bổ sung khác (nếu có) được xác định từ bản vẽ thiết kế, biện pháp thi công đối với những công trình, công tác riêng biệt phải lập thiết kế biện pháp thi công, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật liên quan của gói thầu;

b) Đơn giá xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết (gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng) để thực hiện một đơn vị khối lượng công tác xây dựng tương ứng của khối lượng cần thực hiện của gói thầu. Đơn giá xây dựng được cập nhật trên cơ sở đơn giá trong dự toán xây dựng, phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu kỹ thuật liên quan của gói thầu.

3. Chi phí hạng mục chung được xác định căn cứ định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc ước tính chi phí hoặc bằng dự toán.

4. Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu thi công xây dựng được xác định theo tỷ lệ % của các chi phí đã xác định trong dự toán gói thầu và thời gian thực hiện gói thầu nhưng không vượt mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí dự phòng của dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt.

#### **Điều 14. Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình**

1. Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác và chi phí dự phòng.

2. Chi phí mua sắm vật tư, thiết bị được xác định trên cơ sở các khối lượng, số lượng vật tư, thiết bị của gói thầu cần mua sắm và đơn giá của vật tư, thiết bị được quy định như sau:

a) Khối lượng, số lượng vật tư, thiết bị của gói thầu cần mua sắm gồm khối lượng, số lượng vật tư, thiết bị cần mua sắm đã được đo bóc, tính toán khi xác định chi phí thiết bị trong dự toán xây dựng công trình và khối lượng, số lượng vật tư, thiết bị được cập nhật, bổ sung (nếu có) từ thiết kế xây dựng, công nghệ, các chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu kỹ thuật liên quan của gói thầu;

b) Đơn giá vật tư, thiết bị gồm giá mua vật tư, thiết bị, chi phí vận chuyển, chi phí bảo hiểm và các loại thuế, phí có liên quan. Đơn giá mua vật tư, thiết bị xác định trên cơ sở đơn giá trong dự toán xây dựng, phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan tại thời điểm xác định dự toán gói thầu, các chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu kỹ thuật liên quan của gói thầu.

3. Chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị gồm các khoản mục chi phí xác định như dự toán gói thầu thi công xây dựng.

4. Chi phí dự phòng trong dự toán gói thầu được xác định theo tỷ lệ phần trăm (%) của các chi phí đã xác định trong dự toán gói thầu và thời gian thực hiện gói thầu nhưng không vượt mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí dự phòng của dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt.

#### **Điều 15. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng**

1. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng là các chi phí để thực hiện một hoặc một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng phù hợp với phạm vi công việc cần thực hiện của gói thầu.

2. Nội dung dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí chuyên gia, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế và chi phí dự phòng. Đối với các gói thầu tư vấn khảo sát xây dựng; thí nghiệm chuyên ngành xây dựng thì nội dung dự toán gói thầu gồm các khoản mục chi phí như dự toán gói thầu thi công xây dựng.

3. Dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở chi phí tư vấn trong dự toán xây dựng công trình và cập nhật, bổ sung các khối lượng, các chế độ chính sách của nhà nước có liên quan đến chi phí (nếu có) tại thời điểm lập dự toán gói thầu.

4. Chi phí dự phòng của dự toán gói thầu xác định trên cơ sở đặc điểm, tính chất của loại công việc tư vấn, tiến độ thực hiện nhưng không vượt quá mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí dự phòng đã xác định trong dự toán xây dựng công trình.

5. Đối với các gói thầu khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng từ cấp II trở lên, dự toán gói thầu còn gồm chi phí mua bảo hiểm nghề nghiệp trách nhiệm tư vấn đầu tư xây dựng.

6. Đối với các gói thầu tư vấn phải thực hiện trước khi phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình thì xác định dự toán gói thầu trên cơ sở phạm vi công việc thực hiện.

#### **Điều 16. Dự toán gói thầu hỗn hợp**

1. Dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (gọi tắt là EC) gồm dự toán các công việc theo quy định tại Điều 15 và Điều 13 Nghị định này.

2. Dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (gọi tắt là PC) gồm dự toán các công việc theo quy định tại Điều 14 và Điều 13 Nghị định này.

3. Dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (gọi tắt là 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 của dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt.

4. Dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (chìa khóa trao tay) gồm các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng quy định tại mục b, c, d, đ, e và g Khoản 4 Điều 4 Nghị định này.

**Chương IV**  
**ĐỊNH MỨC, GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**  
**VÀ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG**  
**Mục 1**  
**ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG**

**Điều 17. Định mức kinh tế - kỹ thuật**

1. Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm định mức cơ sở và định mức dự toán xây dựng công trình.
2. Định mức cơ sở gồm định mức sử dụng vật liệu, định mức lao động, định mức năng suất máy và thiết bị thi công. Định mức cơ sở để xác định định mức dự toán xây dựng công trình.
3. Định mức dự toán xây dựng công trình 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 cụ thể để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng công trình.
4. Định mức kinh tế - kỹ thuật là cơ sở để quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**Điều 18. Định mức chi phí**

1. Định mức chi phí gồm định mức tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) và định mức tính bằng giá trị.
2. Định mức chi phí là cơ sở để xác định giá xây dựng, dự toán chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng gồm chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí hạng mục chung và một số công việc, chi phí khác.

**Điều 19. Quản lý định mức xây dựng**

1. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp lập định mức dự toán xây dựng và công bố định mức xây dựng.
2. Trên cơ sở phương pháp lập định mức dự toán xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều này, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập và công bố định mức xây dựng cho các công việc đặc thù chuyên ngành của ngành và địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng. Định kỳ hàng năm gửi những định mức xây dựng đã công bố về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

3. Định mức xây dựng được công bố quy định tại Khoản 1, 2 Điều này là cơ sở để chủ đầu tư sử dụng, vận dụng, tham khảo khi xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được công bố hoặc đã có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được công bố nhưng chưa phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công cụ thể của công trình được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư tổ chức xác định các định mức dự toán xây dựng mới, định mức dự toán xây dựng điều chỉnh hoặc vận dụng định mức dự toán tương tự ở các công trình đã và đang thực hiện, làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

b) Đối với các gói thầu xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước thực hiện hình thức chỉ định thầu thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư xem xét quyết định trước khi áp dụng. Riêng đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ quản lý ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức 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 để lập, điều chỉnh, thẩm tra các định mức dự toán xây dựng tại Khoản 4 Điều này.

## Mục 2

### GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VÀ CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

#### Điều 20. Giá xây dựng công trình

##### 1. Giá xây dựng công trình gồm:

a) Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định cho các công tác xây dựng cụ thể của công trình, làm cơ sở để xác định dự toán xây dựng;

b) Giá xây dựng tổng hợp được xác định cho nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu hoặc bộ phận công trình, công trình làm cơ sở để xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng.

2. Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình được xác định từ định mức xây dựng của công trình, giá vật tư, vật liệu, cấu kiện xây dựng, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công và các yếu tố chi phí cần thiết khác phù hợp với mặt bằng giá thị trường khu vực xây dựng công trình tại thời điểm xác định và các quy định khác có liên quan hoặc được xác định trên cơ sở giá thị trường.

3. Giá xây dựng tổng hợp được xác định trên cơ sở tổng hợp từ các đơn giá xây dựng chi tiết của công trình.

## **Điều 21. Quản lý giá xây dựng công trình**

1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá xây dựng công trình theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện và biện pháp thi công cụ thể của công trình tổ chức xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình, giá xây dựng tổng hợp của công trình làm cơ sở xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện các công việc hoặc phần công việc liên quan tới việc xác định, thẩm tra giá xây dựng công trình.

## **Điều 22. Chỉ số giá xây dựng**

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng, giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình 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).

3. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng và công bố chỉ số giá xây dựng quốc gia. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao Sở Xây dựng căn cứ vào phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định các loại chỉ số giá xây dựng quy định tại Khoản 2 Điều này, định kỳ công bố theo tháng, quý, năm và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý. Kinh phí cho việc thu thập số liệu, tính toán và công bố các chỉ số giá xây dựng trên địa bàn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm của địa phương.

4. Đối với các công trình chưa có trong danh mục chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng công bố và công trình xây dựng theo tuyến đi qua địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn để tổ chức xác định các chỉ số giá xây dựng và quyết định việc áp dụng cho công trình.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức 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 để thu thập số liệu, tính toán chỉ số giá xây dựng tại Khoản 4 Điều này làm cơ sở xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng



## Chương V

### CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

#### Điều 23. Chi phí quản lý dự án

1. Chi phí quản lý dự án là chi phí cần thiết để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ 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.

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, quản lý hệ thống thông tin công trình, 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. Chi phí quản lý dự án xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng công bố hoặc bằng dự toán hoặc sử dụng cơ sở dữ liệu các dự án tương tự đã thực hiện 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.

4. Trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách và dự án có tính chất đặc thù, riêng lẻ thì chi phí tư vấn quản lý dự án xác định bằng 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 quản lý dự án.

5. Đối với các dự án cải tạo, sửa chữa quy mô nhỏ theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng, dự án có sự tham gia của cộng đồng thì chủ đầu tư được sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc để quản lý thì chi phí quản lý dự án xác định bằng dự toán theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

#### Điều 24. Quản lý chi phí quản lý dự án

1. Đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước, chi phí quản lý dự án xác định theo Khoản 3 Điều 23 Nghị định này là chi phí tối đa để 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.

2. Trường hợp thực hiện trước một số công việc ở giai đoạn chuẩn bị dự án thì chi phí quản lý các công việc này xác định bằng dự toán và được bổ sung vào chi phí quản lý dự án.

3. Chi phí quản lý dự án được điều chỉnh trong các trường hợp được phép điều chỉnh dự án theo quy định tại Khoản 1 Điều 61 Luật Xây dựng.

### **Điều 25. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**

1. Chi phí tư vấn đầu tư 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, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng.

2. Nội dung chi phí công việc tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí chuyên gia, chi phí quản lý của tổ chức tư vấn, chi phí khác gồm cả chi phí sử dụng hệ thống thông tin công trình, bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình từ cấp II trở lên, lợi nhuận chịu thuế tính trước, thuế và chi phí dự phòng. Riêng các công việc tư vấn khảo sát xây dựng, thí nghiệm chuyên ngành xây dựng thì chi phí tư vấn gồm các khoản mục chi phí như chi phí xây dựng trong dự toán xây dựng công trình.

3. Chi phí công việc tư vấn đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng công bố hoặc ước tính chi phí theo công việc tư vấn của dự án, công trình tương tự đã thực hiện hoặc xác định bằng dự toán.

4. Chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài thực hiện một số loại công việc tư vấn xác định bằng dự toán phù hợp với các quy định của cấp có thẩm quyền và thông lệ quốc tế.

### **Điều 26. Quản lý chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**

1. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng xác định theo Khoản 3 Điều 25 Nghị định này là cơ sở để xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, xác định giá gói thầu và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu thực hiện công việc tư vấn đầu tư xây dựng chủ đầu tư phải tổ chức xác định dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 15 Nghị định này làm cơ sở để lựa chọn nhà thầu.

2. Dự toán chi phí tư vấn đầu tư 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 và tiến độ thực hiện công tác tư vấn đầu tư xây dựng. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được quản lý thông qua hợp đồng tư vấn xây dựng.

3. Trường hợp chủ đầu tư, các Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định thực hiện một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng thì được bổ sung chi phí thực hiện các công việc tư vấn vào chi phí quản lý dự án.

**Chương VI**  
**THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN**  
**VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

**Điều 27. Thanh toán hợp đồng xây dựng**

Việc tạm ứng, thanh toán, hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo các quy định tại Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

**Điều 28. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình**

1. Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán theo quy định, cơ quan thanh toán vốn đầu tư có trách nhiệm thanh toán vốn đầu tư theo đề nghị thanh toán của chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư trên cơ sở kế hoạch vốn được giao.

2. Chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư chịu trách nhiệm về đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán trong hồ sơ đề nghị thanh toán; cơ quan thanh toán vốn đầu tư không chịu trách nhiệm về đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán trong hồ sơ đề nghị thanh toán của chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư. Trong quá trình thanh toán, trường hợp phát hiện những sai sót trong hồ sơ đề nghị thanh toán, cơ quan thanh toán vốn đầu tư thông báo bằng văn bản để chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

3. Nghiêm cấm các cơ quan thanh toán vốn đầu tư và chủ đầu tư tự đặt ra các quy định trái pháp luật trong việc thanh toán vốn đầu tư xây dựng.

**Điều 29. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình**

1. Các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách sau khi hoàn thành đều phải thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

2. Chi phí đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện trong quá trình đầu tư xây dựng để đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng. Chi phí hợp pháp là toàn bộ các khoản chi phí thực hiện trong phạm vi dự án, thiết kế, dự toán được phê duyệt; hợp đồng đã ký kết; kể cả phần điều chỉnh, bổ sung được duyệt theo quy định và đúng thẩm quyền. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chi phí đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được duyệt hoặc được điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập Hồ sơ quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình và quy đổi vốn đầu tư công trình xây dựng sau khi hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt chậm nhất là 9 tháng đối với các dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A, 6 tháng đối với dự án nhóm B và 3 tháng đối với dự án nhóm C kể từ ngày công trình hoàn thành, đưa vào khai thác, sử dụng. Sau 6 tháng kể từ khi có quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm giải quyết công nợ, tất toán tài khoản dự án tại cơ quan thanh toán vốn đầu tư.

Đối với công trình, hạng mục công trình độc lập hoàn thành đưa vào sử dụng thuộc dự án đầu tư xây dựng, trường hợp cần thiết phải quyết toán ngay thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, sau khi kết thúc niên độ ngân sách, chủ đầu tư thực hiện việc quyết toán, sử dụng vốn đầu tư theo niên độ theo quy định của Bộ Tài chính.

5. Chủ đầu tư chậm thực hiện quyết toán theo quy định tại Khoản 3 Điều này bị xử lý theo quy định tại Nghị định về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; sản xuất, khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở.

6. Thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư:

a) Đối với các dự án quan trọng quốc gia và các dự án quan trọng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư:

- Giao cơ quan quản lý cấp trên của Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán các dự án thành phần sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

- Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán các dự án thành phần không sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

b) Đối với các dự án còn lại, người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư.

## **Chương VII**

### **QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ, CHỦ ĐẦU TƯ, NHÀ THẦU XÂY DỰNG TRONG QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

#### **Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của người quyết định đầu tư**

1. Người quyết định đầu tư có các quyền sau đây:

a) Phê duyệt hoặc ủy quyền phê duyệt tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, tổng mức đầu tư điều chỉnh và dự toán xây dựng công trình điều chỉnh;

b) Quyết định giá gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu, loại hợp đồng, hình thức hợp đồng;

c) Chấp thuận thực hiện lựa chọn tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để thực hiện thẩm tra tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt;

d) Các quyền khác liên quan đến quản lý chi phí theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Người quyết định đầu tư có nghĩa vụ sau đây:

a) Đảm bảo đủ nguồn vốn đầu tư để thanh toán cho dự án, công trình theo thời gian, tiến độ đã được phê duyệt;

b) Phê duyệt quyết toán vốn đầu tư theo đúng thời hạn quy định;

c) Các nghĩa vụ khác liên quan đến quản lý chi phí theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư**

1. Chủ đầu tư có các quyền sau đây:

a) Quyết định phương pháp xác định tổng mức đầu tư. Điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt;

b) Điều chỉnh và phê duyệt dự toán xây dựng công trình điều chỉnh không làm vượt dự toán xây dựng công trình đã phê duyệt;

c) Tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra, phê duyệt dự toán gói thầu xây dựng làm cơ sở lập Hồ sơ mời thầu hoặc Hồ sơ yêu cầu để lựa chọn nhà thầu;

d) Quyết định việc áp dụng, sử dụng định mức xây dựng, giá xây dựng công trình khi xác định dự toán xây dựng, chỉ số giá xây dựng cho công trình, gói thầu xây dựng;

đ) Thuê các tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để thực hiện lập, thẩm tra, kiểm soát, quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

e) Được quyền đòi bồi thường hoặc khởi kiện ra toà án theo quy định của pháp luật đòi bồi thường các thiệt hại do việc chậm trễ của cơ quan thanh toán vốn đầu tư;

g) Chấp thuận các thay đổi biện pháp thi công, yêu cầu kỹ thuật do nhà thầu đề xuất nhưng phải đảm bảo chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và không làm thay đổi giá trị hợp đồng đã ký kết. Kiểm soát các thay đổi trong quá trình thi công xây dựng công trình có liên quan đến thay đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình hoặc đẩy nhanh tiến độ xây dựng công trình;

h) Chấp thuận các đề xuất về thay đổi vật tư, vật liệu xây dựng theo đề xuất của tư vấn thiết kế hoặc nhà thầu thi công xây dựng nhưng phải đảm bảo về mặt kỹ thuật, mỹ thuật, chất lượng, tiến độ xây dựng trên cơ sở giá trị trong hợp đồng đã ký kết;

i) Được thực hiện một số công việc tư vấn đầu tư xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo quy định;

k) Các quyền khác liên quan đến quản lý chi phí theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

## 2. Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau đây:

a) Tổ chức lập dự án đầu tư xây dựng công trình; trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư điều chỉnh;

b) Tổ chức lập dự toán xây dựng công trình, dự toán xây dựng công trình điều chỉnh trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt;

c) Tổ chức xác định các định mức dự toán xây dựng mới hoặc điều chỉnh của công trình làm cơ sở quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

d) Tổ chức xác định giá xây dựng công trình; chỉ số giá xây dựng cho công trình, gói thầu xây dựng;

đ) Tạm ứng, thanh toán và quyết toán hợp đồng theo các quy định trong hợp đồng đã ký kết với nhà thầu;

e) Tổ chức kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình theo quy định;

g) Quyết định và chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp lý của giá trị đề nghị cơ quan thanh toán vốn đầu tư thanh toán vốn cho nhà thầu;

h) Tổ chức lập Báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình hoàn thành theo đúng quy định tại Điều 29 Nghị định này;

i) Mua bảo hiểm công trình đối với các công trình có quy định phải mua bảo hiểm;

k) Các nghĩa vụ khác liên quan đến quản lý chi phí theo quy định khác của pháp luật có liên quan.

**Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

1. Nhà thầu tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng có các quyền sau đây:

a) Thực hiện tư vấn các công việc quản lý chi phí phù hợp với điều kiện năng lực và phạm vi hoạt động theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Yêu cầu chủ đầu tư và các bên liên quan cung cấp các thông tin, tài liệu phục vụ cho công việc tư vấn quản lý chi phí;

c) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ tư vấn quản lý chi phí theo hợp đồng đã ký kết;

d) Yêu cầu chủ đầu tư thanh toán các khoản chi phí theo hợp đồng đã ký kết; được thanh toán các khoản lãi vay do chậm thanh toán;

đ) Các quyền khác theo quy định hợp đồng tư vấn quản lý chi phí và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

a) Thực hiện các công việc tư vấn quản lý chi phí theo hợp đồng đã ký kết;

b) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả thực hiện tư vấn quản lý chi phí và bồi thường thiệt hại gây ra cho chủ đầu tư (nếu có) theo quy định của pháp luật về hợp đồng và pháp luật có liên quan;

c) Không được tiết lộ các thông tin, tài liệu có liên quan đến hoạt động quản lý chi phí do mình thực hiện khi chưa được phép của chủ đầu tư hoặc cấp có thẩm quyền;

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định hợp đồng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

### **Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng**

1. Nhà thầu thi công xây dựng có các quyền sau đây:

a) Quyết định định mức xây dựng, giá xây dựng và các chi phí khác có liên quan khi xác định giá dự thầu để tham gia đấu thầu;

b) Trong giai đoạn thi công xây dựng được thay đổi biện pháp thi công nhưng vẫn bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường sau khi được chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư chấp thuận và không thay đổi giá trị hợp đồng đã ký kết;

c) Chủ động sử dụng các khoản tạm ứng, thanh toán khối lượng xây dựng phục vụ thi công xây dựng công trình;

d) Được đề xuất và thỏa thuận với chủ đầu tư về định mức xây dựng, đơn giá xây dựng cho các công việc phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng;

đ) Yêu cầu thanh toán các khoản lãi vay do chậm thanh toán; được bồi thường về những thiệt hại do việc chậm bàn giao mặt bằng và các thiệt hại khác không do lỗi của nhà thầu;

e) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Nhà thầu thi công xây dựng có các nghĩa vụ sau đây:

a) Mua bảo hiểm đối với người lao động thi công trên công trường;

b) Bồi thường cho chủ đầu tư và các bên có liên quan những thiệt hại gây ra do lỗi của nhà thầu (nếu có) theo quy định của pháp luật về hợp đồng và pháp luật có liên quan;

c) Các nghĩa vụ khác theo quy định của hợp đồng và quy định khác của pháp luật có liên quan.

## **Chương VIII**

### **QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

#### **Điều 34. Bộ Xây dựng**

Bộ Xây dựng là cơ quan chịu trách nhiệm thống nhất quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng và có trách nhiệm:

1. Hướng dẫn chi tiết về nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, chỉ số giá xây dựng, đo bóc khối lượng xây dựng công trình, giá ca máy và thiết bị thi công, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh dự toán xây dựng, xác định đơn giá nhân công xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng và kiểm soát chi phí trong đầu tư xây dựng.

2. Công bố định mức xây dựng, định mức các hao phí tính giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng, định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng, giá xây dựng, suất vốn đầu tư xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng quốc gia và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật khác.

3. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

#### **Điều 35. Bộ Tài chính**

1. Hướng dẫn việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình. Quy định về quản lý, sử dụng các khoản thu từ hoạt động quản lý dự án của các chủ đầu tư, ban quản lý dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.



2. Quy định mức thu phí và hướng dẫn việc quản lý sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư, thiết kế, dự toán xây dựng và các phí khác (nếu có).

3. Thanh tra, kiểm tra việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách.

### **Điều 36. Các Bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

1. Các Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp lập định mức dự toán xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xây dựng và công bố các định mức dự toán xây dựng cho các công việc chuyên ngành, đặc thù của Bộ, địa phương sau khi thống nhất với Bộ Xây dựng.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; 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 và đơn giá xây dựng công trình phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại địa phương và kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn.

## **Chương IX**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 37. Xử lý chuyển tiếp**

1. Dự án đầu tư xây dựng phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực nhưng chưa triển khai hoặc đang triển khai thì các công việc về quản lý chi phí thực hiện theo các quy định của Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Dự án đầu tư xây dựng đã lập, thẩm định nhưng chưa được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành thì các công việc về quản lý chi phí đầu tư xây dựng thực hiện điều chỉnh, bổ sung phù hợp với quy định tại Nghị định này.

#### **Điều 38. Tổ chức thực hiện**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 5 năm 2015 và thay thế Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- 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 Giám sát tài chính Quốc gia;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: Văn thư, KTN (3b). *KAO*

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**



**Nguyễn Tấn Dũng**

www.LuatVietnam.vn