

**BÁO CÁO**

**Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp  
về Dự thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã chủ trì soạn thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Ngày 08/4/2026, Bộ Xây dựng có Văn bản số 5264/BXD-KTQLXD gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ Nghị định.

Ngày 29/4/2026, Bộ Tư pháp đã có Báo cáo thẩm định số 193/BCTĐ-BTP đối với Dự thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (sau đây gọi là dự thảo Nghị định).

Sau khi nghiên cứu các ý kiến trong Báo cáo thẩm định, Bộ Xây dựng xin tiếp thu, giải trình như sau:

**I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ ĐỊNH**

**1. Về sự cần thiết ban hành Nghị định**

Bộ Tư pháp đã xác định việc Bộ Xây dựng xây dựng dự thảo Nghị định là cần thiết, có cơ sở và đúng nhiệm vụ được giao.

**2. Về phạm vi điều chỉnh**

2.1. Khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định quy định: “*Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được quy định tại Điều 74 Luật Xây dựng gồm: a) Xác định, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí khác; b) Xác định, sử dụng, quản lý định mức xây dựng, giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng; c) Quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng*”. Để hoàn thiện phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, làm rõ, chỉnh lý một số nội dung sau:

a) Đề nghị thể hiện khoản 1 Điều 1 theo hướng nêu tóm lược phạm vi điều chỉnh là “*nội dung chính*” của văn bản mà không phải là nhắc lại quy định của tên Nghị định, Điều 74 Luật Xây dựng năm 2025 để đảm bảo thực hiện đúng quy định

tại Điều 65 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP<sup>1</sup>.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

- Bộ xây dựng tiếp thu chỉnh lý khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định để đảm bảo thực hiện đúng quy định như sau:

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

b) Tại Quyết định số 2835/QĐ-TTg (Mục 43 (208) Phụ lục ban hành kèm theo), Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Xây dựng soạn thảo Nghị định quy định chi tiết 3 điều khoản (gồm khoản 4 Điều 74, khoản 7 Điều 76 và Điều 79). Tuy nhiên, khoản 1 Điều 1 thể hiện dự thảo Nghị định chỉ quy định chi tiết 01 điều (Điều 74) mà không quy định chi tiết khoản 7 Điều 76, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2025; tại Tờ trình, cơ quan chủ trì soạn thảo cũng không có thông tin về việc thay đổi phạm vi điều chỉnh so với nhiệm vụ được giao liên quan đến Điều 79 Luật Xây dựng năm 2025. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo:

(i) Thông tin rõ tại dự thảo Tờ trình về cơ sở, lý do dự thảo Nghị định không quy định chi tiết khoản 7 Điều 76, Điều 79 Luật Xây dựng năm 2025.

(ii) Bổ sung nội dung quy định chi tiết khoản 7 Điều 76 bởi dự thảo Nghị định cũng đã có quy định về điều chỉnh dự toán xây dựng (như Điều 20) và bổ sung quy định đầy đủ về điều chỉnh dự toán trong trường hợp điều chỉnh dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng và các trường hợp khác. Trường hợp không bổ sung hoặc bổ sung chưa đầy đủ, đề nghị báo cáo rõ để Chính phủ, Lãnh đạo Chính phủ xem xét, quyết định theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2835/QĐ-TTg<sup>4</sup>, đồng thời, cần đảm bảo không có “khoảng trống pháp lý” khi triển khai Luật Xây dựng năm 2025 (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

(i) Đối với nội dung tại khoản 7 Điều 76 Bộ Xây dựng đã tiếp thu quy định vào khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định (như nêu trên).

(ii) Đối với nội dung quy định chi tiết Điều 79 Luật Xây dựng 2025, Bộ Xây dựng giải trình như sau: Tại Quyết định số 2835/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi

<sup>1</sup> Điều 65 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản như sau: “1. Phạm vi điều chỉnh của văn bản phải nêu các nội dung chính của văn bản. 2. Trường hợp văn bản có hiệu lực pháp lý cao hơn có điều, khoản giao quy định chi tiết thì phải nêu cụ thể điều, khoản đó tại điều, khoản quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản. 3. Trường hợp văn bản quy định chi tiết nhiều điều, khoản hoặc vừa quy định chi tiết các điều, khoản được giao vừa quy định các nội dung khác thì phải nêu đầy đủ trong phần quy định về phạm vi điều chỉnh của văn bản”.

tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10 và Quyết định số 125/QĐ-TTg ngày 16/01/2026 ban hành Chương trình công tác năm 2026 của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì xây dựng, trình Chính phủ 07 Nghị định<sup>2</sup>, Bộ Tài chính 01 Nghị định<sup>3</sup> để hướng dẫn Luật Xây dựng. Đối với Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng nêu cụ thể các Điều, khoản tại Luật Xây dựng cần hướng dẫn (khoản 4 Điều 74, khoản 7 Điều 76 và Điều 79 Luật Xây dựng 2025).

Tại Quyết định số 160/QĐ-TTg ngày 23/01/2026 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Xây dựng, ngoài các Nghị định hướng dẫn Luật Xây dựng đã phân công tại Quyết định số 2835/QĐ-TTg và Quyết định số 125/QĐ-TTg nêu trên, Thủ tướng Chính phủ đã bổ sung thêm Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư của dự án và giao Bộ Tài chính chủ trì xây dựng. Trong đó, nội dung về quyết toán vốn đầu tư chính là nội dung quy định tại Điều 79 Luật Xây dựng và giao Chính phủ quy định chi tiết điều này tại khoản 4 Điều 94 Luật Xây dựng.

Do đó, dự thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng chỉ quy định chi tiết nội dung quy định tại khoản 4 Điều 74 và khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng, không quy định chi tiết nội dung tại Điều 79 Luật Xây dựng về thanh toán, quyết toán vốn đầu tư theo quy định tại Quyết định số 2835/QĐ-TTg và Quyết định số 125/QĐ-TTg. Nội dung này sẽ được quy định tại Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án do Bộ Tài chính chủ trì xây dựng theo Quyết định số 160/QĐ-TTg ngày 23/01/2026 của Thủ tướng Chính phủ.

**2.2.** Đề nghị cân nhắc bổ sung đầy đủ quy định về chi phí trong hoạt động xây dựng để thể hiện tập trung tại dự thảo Nghị định này. Cụ thể: cần rà soát, xem xét chuyển các điều, khoản không thực sự thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định khác có liên quan đến chi phí về Nghị định này cho thống nhất và phù hợp, ví dụ: các nội dung liên quan đến chi phí tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng (như: chi phí thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng và thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình (khoản 5 Điều 9), chi phí giám định xây dựng (khoản 3 Điều 10), chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình (khoản 6 Điều 26), chi phí bảo trì công trình xây dựng (Điều 43), chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng (khoản 4 Điều 52), chi phí tổ chức điều tra sự cố (khoản 5 Điều 56)...).

***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

<sup>2</sup> Nghị định quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Nghị định quy định chi tiết về hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, điều kiện năng lực hoạt động xây dựng; Nghị định về quản lý vật liệu xây dựng.

<sup>3</sup> Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng

Về nguyên tắc các khoản mục chi phí trong đầu tư xây dựng bao gồm các chi phí cho các công việc trong giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn kết thúc xây dựng. Các chi phí cho các công việc sau khi công trình bàn giao đưa vào sử dụng thì thuộc về chi phí bảo trì, quản lý vận hành công trình. Do đó:

- Đối với các chi phí nêu tại mục 2.2: chi phí thí nghiệm đối chứng, kiểm định xây dựng và thử nghiệm khả năng chịu lực của kết cấu công trình, chi phí giám định xây dựng, chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình ... thuộc khoản mục chi phí khác và được Bộ Xây dựng quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Đối với các chi phí bảo trì công trình xây dựng, chi phí tổ chức giám định nguyên nhân sự cố công trình xây dựng, chi phí tổ chức điều tra sự cố ... là các chi phí cho công việc sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng, không thuộc phạm vi của đầu tư xây dựng, các chi phí này được quy định tại Nghị định và thông tư hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

**2.3.** Khoản 2, 3 và 4 Điều 1 dự thảo Nghị định có tính chất của quy định về nguyên tắc áp dụng pháp luật; do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát để thể hiện lại quy định tại cho đúng tính chất là phạm vi điều chỉnh hoặc chuyển các khoản này đến điều khoản phù hợp (như điều về hiệu lực thi hành).

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý khoản 2, 3 và 4 Điều 1 dự thảo Nghị định như sau:

*“2. Nghị định này không điều chỉnh đối với các nội dung về giá hợp đồng xây dựng, việc thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng. Các nội dung này thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án, các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các quy định của pháp luật có liên quan khác.”*

**2.4.** Đề nghị làm rõ Nghị định này điều chỉnh mọi hoạt động xây dựng hay chỉ hoạt động xây dựng có sử dụng ngân sách nhà nước.

***Bộ Xây dựng tiếp thu và làm rõ như sau:***

Tại Điều 2 dự thảo Nghị định quy định rõ đối tượng áp dụng cho các dự án đầu tư công; dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công. Cả ba đối tượng dự án này đều sử dụng vốn ngân sách nhà nước. Vì vậy dự thảo Nghị định điều chỉnh hoạt động xây dựng có sử dụng ngân sách nhà nước.

**3. Về đối tượng áp dụng**

Trên cơ sở hoàn thiện phạm vi điều chỉnh, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện quy định về đối tượng áp dụng tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị định cho phù hợp, thống nhất với phạm vi điều chỉnh (và nội dung dự thảo Nghị định); theo đó, thay vì dẫn chiếu sang quy định tại khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng năm 2025, đề nghị quy định rõ:

(i) Đối tượng áp dụng trực tiếp của Nghị định là bên giao thầu và bên nhận thầu thuộc các dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước;

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Dự thảo Nghị định này quy định cho các chủ thể cá nhân tham gia hoạt động xây dựng trước khi giao thầu gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, hệ thống các công cụ về giá xây dựng, định mức xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng. Do đó không quy định các chủ thể bên giao thầu và nhận thầu trong dự thảo Nghị định.

(ii) Cá nhân, tổ chức có liên quan đến các dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước;

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tại khoản 1 Điều 2 dự thảo Nghị định đối tượng đã quy định đối tượng áp dụng như sau:

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

(iii) Các tổ chức, cá nhân thực hiện các dự án đầu tư không sử dụng ngân sách nhà nước, không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công tham khảo các quy định tại Nghị định này để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tại khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định đối tượng đã quy định đối tượng áp dụng đối với dự án ngoài các dự án đầu tư công; dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi tắt là dự án PPP); dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công như sau:

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

**4. Tên gọi của dự thảo Nghị định**

Dự thảo Nghị định và các tài liệu thuộc hồ sơ dự thảo Nghị định thể hiện tên gọi khác so với tên được xác định tại Mục 42 (208) Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 2835/QĐ-TTg, Quyết định số 160/QĐ-TTg. Tuy nhiên, tại dự thảo Tờ trình, Bộ Xây dựng cũng chưa báo cáo, giải trình lý do và nêu kiến nghị Chính phủ cho phép điều chỉnh tên gọi của Nghị định từ “*Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng*” thành “*Nghị định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng*” trong khi khoản 1 Điều 1 cũng thể hiện dự thảo Nghị định cũng chỉ quy định chi tiết luật. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo thể hiện tên gọi theo Quyết định số 2835/QĐ-TTg, đảm bảo phù hợp với quy định về cách đặt tên văn bản quy phạm pháp luật tại Điều 61 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP hoặc báo cáo Chính phủ, Lãnh đạo Chính phủ xem xét, quyết định.<sup>4</sup>

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tiếp thu ý kiến của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã chỉnh lý tên gọi của Nghị định theo tên được xác định tại Mục 42 (208) Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 2835/QĐ-TTg, Quyết định số 160/QĐ-TTg là “*Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng*”.

## **II. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI CHỦ TRƯỞNG, ĐƯỜNG LỐI CỦA ĐẢNG**

1. Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp nhận thấy, dự thảo Nghị định cơ bản không có nội dung trái với chủ trương, đường lối của Đảng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Để hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo: (i) bổ sung Mục II.2 dự thảo Tờ trình nội dung về quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định (trang 6) là “*đảm bảo tuân thủ chủ trương, đường lối của Đảng*”; (ii) bổ sung Mục IV dự thảo Tờ trình về quá trình xây dựng dự thảo Nghị định (trang 6 - 7) thông tin cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát kỹ lưỡng để đảm bảo thể chế hóa đầy đủ, đúng với chủ trương của Đảng.

Đồng thời, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục cập nhật, bám sát các chủ trương, đường lối của Đảng có liên quan để làm rõ (và cần khẳng định) dự thảo Nghị định đã phù hợp, thể chế hóa đúng và đầy đủ đường lối, chủ trương của Đảng tại Phụ lục kèm theo Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo (và chịu trách nhiệm về vấn đề này). Ví dụ, đề nghị bổ sung việc rà soát nội dung dự thảo Nghị định với: (i) Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân (liên quan đến “*Hoàn thiện hệ thống pháp luật, xóa bỏ các rào cản tiếp cận thị trường đảm bảo môi trường kinh doanh thông thoáng, minh bạch, rõ ràng, nhất quán, ổn định lâu dài, dễ tuân thủ, chi phí thấp. Minh bạch hoá, số hoá, thông minh hoá, tự động hoá, áp dụng triệt để trí tuệ nhân tạo và dữ liệu lớn trong thực hiện các quy trình, thủ tục hành chính, nhất là về gia nhập, rút lui khỏi thị trường, đất đai,*

<sup>4</sup> Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 2835/QĐ-TTg.

*quy hoạch, đầu tư... ”); (ii) Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế Nhà nước (liên quan đến định hướng “Khuyến khích mở rộng việc áp dụng các hình thức đầu tư theo phương thức công - tư như “đầu tư công - quản trị tư”, “đầu tư tư - sử dụng công” và các hình thức hợp tác công tư khác để xây dựng và quản lý, vận hành hiệu quả nhất các công trình kết cấu hạ tầng”); (iii) Văn kiện Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV; (iv) Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng “2 con số”, trong đó có chủ trương “Khẩn trương tháo gỡ căn bản các rào cản, điểm nghẽn về thể chế, cơ chế, chính sách. Tập trung rà soát, sửa đổi và hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển nền kinh tế số, đầu tư kinh doanh, đặc biệt trong lĩnh vực đất đai, quy hoạch, thương mại, khoáng sản, xây dựng... góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh. Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; ... ”.*

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát bổ sung nội dung tại Tờ trình Chính phủ.

3. Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát toàn bộ hồ sơ dự thảo Nghị định, đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ: (i) Quy định số 178-QĐ/TW ngày 27/6/2024 của Bộ Chính trị quy định về kiểm soát quyền lực, phòng, chống tham nhũng tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật; (ii) Nghị quyết số 244/2025/QH15 ngày 13/11/2025 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội năm 2026<sup>5</sup>; và (iii) Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ...

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã báo cáo, làm rõ tại Tờ trình Chính phủ về quan điểm xây dựng Nghị định là bảo đảm tuân thủ các chủ trương, đường lối của Đảng; nội dung quy định tại dự thảo Nghị định đã đáp ứng yêu cầu về việc thể chế hóa đầy đủ các chủ trương, đường lối của Đảng; đồng thời đã rà soát, hoàn thiện Báo cáo rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định, trong đó đã bổ sung nội dung đánh giá về sự phù hợp của dự thảo Nghị định với Quy định số 178-QĐ/TW, Nghị quyết số 244/2025/QH15 và Nghị quyết số 126/NQ-CP.

### **III. VỀ TÍNH HỢP HIẾN, TÍNH HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT**

<sup>5</sup> Nghị quyết số 244/2025/QH15 ngày 13/11/2025 của Quốc hội về kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội năm 2026 nêu: “Tập trung hoàn thiện đồng bộ thể chế, pháp luật, đổi mới mạnh mẽ tư duy, thúc đẩy đột phá chiến lược, nâng cao hiệu quả công tác tổ chức thi hành pháp luật; đẩy mạnh cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh; siết chặt kỷ luật, kỷ cương, đẩy mạnh hơn nữa công tác phòng, chống tham nhũng, lãng phí, tiêu cực” (Điều 3.2 Điều 3).

## **1. Về tính hợp hiến**

Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp xác định các chính sách, quy định của dự thảo Nghị định góp phần thể chế hóa quy định của Hiến pháp năm 2013 về phát triển kinh tế (Điều 50, Điều 51, Điều 52).

## **2. Về tính hợp pháp, tính thống nhất của dự thảo Nghị định với hệ thống pháp luật**

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo hoàn thiện dự thảo Nghị định đảm bảo tính hợp pháp, tính thống nhất với quy định của Luật Xây dựng, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Đầu thầu, Luật Điều ước quốc tế, pháp luật đất đai, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn thi hành, dự thảo các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Xây dựng năm 2025 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan, trong đó cần nhắc một số nội dung sau:

### **2.1. Liên quan đến Luật Xây dựng năm 2025 và dự thảo các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật này**

a) Đề nghị rà soát, lược bỏ hoặc chỉnh sửa các quy định trong dự thảo Nghị định đang thể hiện lại (không chi tiết hơn) những nội dung đã được quy định tại Luật Xây dựng năm 2025. Ví dụ: quy định về phạm vi điều chỉnh (khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định) đang nhắc lại Điều 74; dự toán gói thầu xây dựng (khoản 1 Điều 14 dự thảo Nghị định) đang được quy định tại khoản 3 Điều 76; dự toán công việc xây dựng (khoản 1 Điều 16 dự thảo Nghị định) đang được quy định tại khoản 4 Điều 76 Luật Xây dựng năm 2025.

#### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát quy định lại tên và các khoản mục theo ý kiến của Hội đồng thẩm định. Ví dụ:

Khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định: “1. Nghị định này quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Điều 74, khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác, hệ thống công cụ định mức xây dựng, giá và chỉ số giá xây dựng; quyền và trách nhiệm của các chủ thể liên quan trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng; trách nhiệm quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng của các cơ quan nhà nước.”; Khoản 1 Điều 13 (cũ là Điều 14) dự thảo Nghị định: “1. Dự toán gói thầu xây dựng được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 gồm một hoặc một số các công việc: tư vấn xây dựng, thi công xây dựng công trình, cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng và các công việc liên quan khác.”; Điều 14: “Điều 14. Xác định dự toán công việc xây dựng



*1. Dự toán công việc xây dựng là chi phí dự tính trước cho một số công việc thuộc chi phí khác trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án không xác định được bằng định mức xây dựng.” ...*

**b)** Về dự toán công việc xây dựng, quy định tại Điều 16 dự thảo Nghị định đang giới hạn phạm vi “*dự toán công việc xây dựng*” trong chi phí khác của Tổng mức đầu tư. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 76 Luật Xây dựng năm 2025, việc xác định chi phí trong trường hợp không có định mức được áp dụng rộng hơn, không chỉ giới hạn trong chi phí khác. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu lược bỏ định nghĩa dự toán công việc xây dựng tại Điều 16 dự thảo Nghị định, đồng thời làm rõ phương pháp xác định để đảm bảo thống nhất với quy định của Luật Xây dựng năm 2025 và phù hợp với thực tiễn triển khai.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý dự toán công việc xây dựng tại khoản 1 Điều 14 dự thảo Nghị định như sau:

***“Điều 14. Xác định dự toán công việc xây dựng***

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

**c)** Đề nghị rà soát lại các quy định trong dự thảo Nghị định, đảm bảo thể hiện đúng với nội dung của Luật Xây dựng năm 2025. Ví dụ: (i) điểm b khoản 3 Điều 18 dự thảo Nghị định nêu “*...so với thiết kế...*”, trong khi điểm đ khoản 1 Điều 30 Luật Xây dựng năm 2025 quy định “*...khối lượng thiết kế*”; (ii) đề nghị xem lại khoản 4 Điều 27 dự thảo Nghị định vì hiện nay không còn khái niệm tổng thầu EPC trong Luật Xây dựng năm 2025, dự thảo Nghị định quy định chi tiết hợp đồng xây dựng, dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.<sup>6</sup>

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

(i) Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh sửa điểm b khoản 3 Điều 16 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 18) như sau:

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

(ii) Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh sửa về nội dung “tổng thầu” tại khoản 4 và khoản 5 Điều 25 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 27) như sau:

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

<sup>6</sup> Ý kiến của thành viên HĐTD là đại diện Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam.

*án do chủ đầu tư giao và được thỏa thuận trong hợp đồng.*

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

## **2.2. Liên quan đến pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp**

**a)** Việc quản lý, thanh toán dự án sử dụng vốn đầu tư công hiện nay thực hiện theo quy định tại Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công; thanh toán dự án sử dụng vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác thực hiện theo quy định tại Nghị định số 347/2025/NĐ-CP ngày 29/12/2025 của Chính phủ quy định về thủ tục hành chính thuộc lĩnh vực Kho bạc Nhà nước; quyết toán vốn đầu tư dự án sẽ thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án (Bộ Tài chính được giao nhiệm vụ chủ trì xây dựng Nghị định, dự kiến có hiệu lực từ 01/7/2026). Do đó, đề nghị chỉnh lý khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định theo hướng các nội dung quy định về thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng thực hiện theo quy định pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về quyết toán vốn đầu tư dự án và các pháp luật có liên quan.<sup>7</sup>

### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý nội dung tại khoản 2 Điều 1 và khoản 2 Điều 38 dự thảo Nghị định như sau:

Khoản 2 Điều 1: “2. *Nghị định này không điều chỉnh đối với các nội dung về giá hợp đồng xây dựng, việc thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng; thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng.*”

Khoản 2 Điều 38: “2. *Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định này thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án, các quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư và các quy định của pháp luật có liên quan khác.*”

### ***b)*** Về điều chỉnh dự toán xây dựng (Điều 20)

Đề nghị làm rõ mối quan hệ giữa quy định tại Điều 20 dự thảo Nghị định với pháp luật về đầu tư công, pháp luật về ngân sách nhà nước (khi điều chỉnh dự toán xây dựng).

### ***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Tại khoản 1 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, quy định dự toán xây

<sup>7</sup> Ý kiến của thành viên HĐTD là đại diện Bộ Tài chính tại cuộc họp thẩm định.

dựng là chi phí dự tính để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây dựng. Dự toán xây dựng là cơ sở để chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu, triển khai các công việc. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng được quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 trong trường hợp điều chỉnh dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư, điều chỉnh thiết kế xây dựng và các trường hợp khác do Chính phủ quy định.

Pháp luật về ngân sách nhà nước liên quan đến việc điều chỉnh dự toán ngân sách Trung ương, địa phương không phải là dự toán xây dựng.

Pháp luật về đầu tư công chỉ quy định về chủ trương đầu tư dự án, lập dự án, đối với các dự án có cấu phần xây dựng thì được dẫn chiếu quy định sang pháp luật về xây dựng.

Do vậy quy định về điều chỉnh dự toán xây dựng tại Điều 18 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 20) dự thảo Nghị định hướng dẫn các nội dung quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

#### **c) Về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư (Điều 31)**

Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 31 dự thảo Nghị định theo hướng thay cụm từ “*kiểm soát*” thành “*Quản lý, sử dụng*” và bổ sung nội dung “*theo quy định của pháp luật về đầu tư công*), không vượt tổng mức đầu tư, mức vốn nhà nước được xác định tại hợp đồng đối với dự án PPP (trừ các trường hợp được điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư theo phương thức PPP)” để bảo đảm phù hợp với pháp luật về PPP.<sup>8</sup>

#### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ xây dựng tiếp thu, chỉnh lý khoản 6 Điều 29 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 31) như sau:

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

#### **d) Về trách nhiệm của Bộ Tài chính (Điều 35)**

(i) Đề nghị bỏ quy định tại khoản 2 Điều 35 dự thảo Nghị định do quy định về giám sát, đánh giá đầu tư đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 19/2026/NĐ-CP ngày 14/01/2026 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư; đồng thời, các quy định về thanh tra trong chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính đã được bãi bỏ, sửa đổi tại Nghị định

<sup>8</sup> Ý kiến của thành viên HĐTD là đại diện Bộ Tài chính tại cuộc họp thẩm định.

số 109/2025/NĐ-CP ngày 20/5/2025 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Thanh tra Chính phủ.

(ii) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 35 dự thảo Nghị định theo hướng quy định “*Bộ Tài chính quy định về thu, chi của chủ đầu tư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng có sử dụng vốn ngân sách nhà nước*” để bảo đảm thống nhất với trách nhiệm của Bộ Tài chính được quy định tại dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng và dự thảo Nghị định quy định về quyết toán vốn đầu tư dự án.<sup>9</sup>

(iii) Đề nghị bỏ nội dung quy định về kiểm tra việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình, dự án hoàn thành tại khoản 4 Điều 35 dự thảo Nghị định do quy định này đã được quy định cụ thể tại pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về quyết toán vốn đầu tư dự án và pháp luật có liên quan.<sup>10</sup>

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu các ý kiến và chỉnh lý Điều 33 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 35) như sau:

***“Điều 33. Bộ Tài chính***

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

**2.3. Liên quan đến pháp luật về điều ước quốc tế**

Đề nghị xem xét lược bỏ khoản 4 Điều 1 dự thảo Nghị định vì nguyên tắc áp dụng điều ước quốc tế đã được quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật Điều ước quốc tế năm 2016, được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu đã lược bỏ khoản 4 Điều 1 dự thảo Nghị định.

**2.4. Liên quan đến pháp luật về thuế**

a) Đề nghị rà soát, làm rõ quy định “*Thuế giá trị gia tăng theo quy định*” tại điểm d khoản 2 Điều 13 dự thảo Nghị định có bao gồm khoản thuế giá trị gia tăng được khấu trừ/được hoàn hay không để tránh vướng mắc cho các đơn vị khi áp dụng pháp luật trong thực tiễn vì: theo quy định tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP và dự thảo Nghị định, khoản “*thuế giá trị gia tăng theo quy định*” đều được tính vào giá trị dự toán xây dựng công trình. Tuy nhiên, đối với pháp luật về kế toán thì số thuế giá trị gia tăng được khấu trừ/được hoàn không được tính vào giá trị công trình (không được tính vào nguyên giá tài sản cố định hình thành qua đầu tư xây dựng).

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Tại khoản 1 Điều 76 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, quy định dự toán xây dựng là chi phí dự tính để xây dựng công trình, thực hiện gói thầu, công việc xây

<sup>9</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Bộ Tài chính tại cuộc họp thẩm định.

<sup>10</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Bộ Tài chính tại cuộc họp thẩm định.

dựng. Dự toán xây dựng là cơ sở để chủ đầu tư lựa chọn nhà thầu, triển khai các công việc. V

Việc tính thuế GTGT vào dự toán xây dựng nhằm đảm bảo nguồn vốn dự kiến để chủ đầu tư thực hiện gói thầu xây dựng. Trong quá trình thực hiện, các nhà thầu có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ về thuế theo pháp luật về thuế.

**b)** Điều 27 dự thảo Nghị định xác định thuế giá trị gia tăng (VAT) trong chi phí quản lý dự án nhưng còn chưa làm rõ sự khác biệt giữa trường hợp chủ đầu tư/Ban quản lý dự án tự thực hiện và trường hợp thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án. Theo quy định tại Điều 2, Điều 3 và Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024<sup>11</sup>; Điều 3 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, dịch vụ tư vấn quản lý dự án thuộc đối tượng chịu thuế VAT. Trong khi đó, trường hợp chủ đầu tư/Ban quản lý dự án tự thực hiện không phát sinh hoạt động cung ứng dịch vụ nên không phát sinh nghĩa vụ kê khai, nộp thuế theo cơ chế cung ứng dịch vụ. Tuy nhiên, định mức chi phí quản lý dự án theo tỷ lệ (%) hiện chưa làm rõ đã bao gồm hay chưa bao gồm VAT. Do đó, đề nghị quy định cụ thể trong Nghị định hoặc giao xây dựng Thông tư hướng dẫn để bảo đảm thống nhất, tránh vướng mắc trong thanh toán, quyết toán.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Chi phí quản lý dự án là chi phí cần thiết để tổ chức quản lý việc thực hiện và thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng. Trường hợp thuê tư vấn quản lý dự án thì chi phí tư vấn quản lý dự án được xác định bằng dự toán (bao gồm thuế VAT).

Đối với chi phí quản lý dự án của chủ đầu tư để thực hiện dự án hiện không phát sinh hoạt động cung ứng dịch vụ nên không phát sinh nghĩa vụ kê khai, nộp thuế theo cơ chế cung ứng dịch vụ do đó không tính thuế VAT theo quy định

**2.5. Liên quan đến pháp luật về đấu thầu**

Để tránh chồng chéo với quy định pháp luật đấu thầu về giá gói thầu, đề nghị bỏ quy định về giá gói thầu xây dựng được phê duyệt trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu làm cơ sở lựa chọn nhà thầu tại khoản 1 Điều 17 dự thảo Nghị định và dẫn chiếu sang quy định về giá gói thầu theo pháp luật đấu thầu do nội dung quy định tại Điều này đã được quy định tại khoản 2 Điều 39, Điều 60 và Điều 61 của Luật Đấu thầu năm 2023<sup>12</sup> và được Chính phủ quy định chi tiết tại Điều 18 Nghị định số

<sup>11</sup> Điều 2, Điều 3 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024 quy định: “**Điều 2. Thuế giá trị gia tăng**  
Thuế giá trị gia tăng là thuế tính trên giá trị tăng thêm của hàng hóa, dịch vụ phát sinh trong quá trình từ sản xuất, lưu thông đến tiêu dùng.

**Điều 3. Đối tượng chịu thuế**

Hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, trừ các đối tượng quy định tại Điều 5 của Luật này.” Điều 5 Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2024 quy định đối tượng không chịu thuế giá trị gia tăng (không bao gồm dịch vụ tư vấn quản lý dự án).

<sup>12</sup> Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15, Luật số 90/2025/QH15 (viết tắt là Luật Đấu thầu năm 2023).

214/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu<sup>13</sup>.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Tại khoản 1 Điều 74 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng bao gồm giá gói thầu xây dựng, đồng thời tại khoản 1 Điều 74 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 giao Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Vì vậy việc quy định giá gói thầu xây dựng tại dự thảo Nghị định là phù hợp với quy định được giao tại Luật Xây dựng. Pháp luật đấu thầu quy định chung cho toàn bộ các hoạt động dịch vụ, hàng hóa, xây lắp, do đó tại dự thảo chỉ nêu các nguyên tắc, quy định chung và dẫn chiếu sang pháp luật về đấu thầu. Các quy định này được kế thừa các quy định trước đây và cũng không có vướng mắc trong quá trình thực hiện về nội dung này.

**IV. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN; BẢO ĐẢM YÊU CẦU VỀ QUỐC PHÒNG, AN NINH; NGUỒN TÀI CHÍNH; NGUỒN NHÂN LỰC**

**1. Về tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên**

Hội đồng thẩm định (trong đó có đại diện Bộ Ngoại giao) khẳng định dự thảo Nghị định có tính tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Tại dự thảo Tờ trình, cơ quan chủ trì soạn thảo nêu “*Dự thảo Nghị định không có nội dung không tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên*” (Mục VI.1, trang 16), tại Báo cáo số 100/BC-BXD ngày 08/4/2026 của Bộ Xây dựng về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định cơ quan chủ trì soạn thảo đã khẳng định “*Qua rà soát, các nội dung của dự thảo Nghị định không trái với các điều ước quốc tế có liên quan mà Việt Nam là thành viên*”. Tuy nhiên, Báo cáo số 100/BC-BXD, Phụ lục và dự thảo Tờ trình đều chưa thể hiện được danh mục, nội dung các điều ước quốc tế đã rà soát. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung việc rà soát điều ước quốc tế để đảm bảo yêu cầu của hồ sơ dự thảo Nghị định và đảm bảo tính thuyết phục của đánh giá, nhận định.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát các danh mục, nội dung các điều ước quốc tế để bổ sung vào Báo cáo về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định và dự thảo Tờ trình Chính phủ.

<sup>13</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Bộ Tài chính tại cuộc họp thẩm định.

## **2. Về bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh**

Hội đồng thẩm định (trong đó có đại diện Bộ Quốc phòng và Bộ Công an) chưa phát hiện dự thảo Nghị định có nội dung không bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh. Tại cuộc họp Hội đồng thẩm định, đại diện Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khẳng định dự thảo Nghị định bảo đảm yêu cầu về quốc phòng, an ninh. Đại diện Bộ Quốc phòng đề nghị nghiên cứu thêm về việc giao thẩm quyền cho Bộ trưởng Bộ Quốc phòng về thực hiện xây dựng, ban hành các định mức dự toán, giá xây dựng chưa được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, công bố hoặc đã có nhưng chưa phù hợp với đặc điểm, tính chất công trình quốc phòng tại khoản 5 Điều 36 dự thảo Nghị định vì: Khoản 3 Điều 92 Luật Xây dựng năm 2025 chỉ giao Bộ Quốc phòng xây dựng, ban hành các định mức dự toán, giá xây dựng chưa được các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố hoặc đã ban hành, công bố nhưng chưa phù hợp với đặc thù của công trình xây dựng phục vụ quốc phòng. Tuy nhiên, quy định về các định mức chưa phù hợp nhưng việc chứng minh chưa phù hợp khá phức tạp. Các công trình bí mật nhà nước không phải chỉ Bộ Quốc phòng có nên vẫn phải theo quy định chung và theo địa phương. Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát, bổ sung nội dung đánh giá về quốc phòng, an ninh tại Tờ trình Chính phủ (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Dự thảo Nghị định đã tiếp thu ý kiến và chỉnh lý làm rõ nội dung về định mức chưa phù hợp tại điểm d khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định:

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

## **3. Về nguồn tài chính, nguồn nhân lực**

Mục V.1 (trang 15-16) dự thảo Tờ trình chỉ nêu chung chung về dự kiến nguồn lực mà chưa có giải trình về dự kiến nguồn lực (tài chính và nhân lực) để đảm bảo thực hiện dự thảo Nghị định. Do đó, Hội đồng thẩm định chưa có đủ thông tin, cơ sở để đánh giá tính hợp lý về nguồn lực để triển khai Nghị định. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo trong quá trình nghiên cứu hoàn thiện dự thảo Nghị định tiếp tục thực hiện việc đánh giá về nguồn lực đảm bảo thi hành Nghị định, phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài chính và Bộ Nội vụ tính toán và bố trí đầy đủ các nguồn lực, các điều kiện hợp lý đảm bảo thực hiện dự thảo Nghị định sau khi được ban hành và thể hiện phù hợp tại nội dung Tờ trình Chính phủ.

### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã bổ sung nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

## **V. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ CỦA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; VIỆC PHÂN CẤP; VIỆC ỨNG DỤNG, THÚC ĐẨY PHÁT TRIỂN KHOA HỌC, CÔNG NGHỆ, ĐỔI MỚI SÁNG TẠO VÀ CHUYỂN ĐỔI SỐ**

### **1. Về sự cần thiết, tính hợp lý của thủ tục hành chính**

Tại Bản đánh giá thủ tục hành chính (TTHC), việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự thảo Nghị định, cơ quan chủ trì soạn thảo khẳng định dự thảo Nghị định không phát sinh TTHC<sup>14</sup>. Qua rà soát, Hội đồng thẩm định và Bộ Tư pháp thấy rằng dự thảo Nghị định điều chỉnh về chi phí đầu tư xây dựng, do đó không có quy định về TTHC. Tuy nhiên, đề nghị làm rõ trong dự thảo Tờ trình về việc dự thảo Nghị định không phát sinh TTHC và rà soát thủ tục nội bộ để giảm chi phí tuân thủ, tránh lãng phí.

#### ***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã bổ sung nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

### **2. Về việc phân cấp**

Mục IV.3.4.c (trang 12) dự thảo Tờ trình nêu việc đẩy mạnh phân cấp, phân quyền và phân định rõ trách nhiệm của các chủ thể trong việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng<sup>15</sup>. Mục II.2 (trang 3) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong dự thảo Nghị định nêu: “*Việc phân quyền, phân cấp thực hiện theo quy định của pháp luật về tổ chức chính phủ, pháp luật về tổ chức chính quyền địa phương, pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có*

<sup>14</sup> Mục II.3 (trang 3) Bản đánh giá thủ tục hành chính (TTHC), việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự thảo Nghị định nêu: “Số lượng thủ tục hành chính: 0.”.

<sup>15</sup> “Thực hiện chủ trương đổi mới tư duy, thực hiện chuyển mạnh từ phương thức “tiền kiểm” sang “hậu kiểm” gắn với tăng cường kiểm tra, giám sát theo yêu cầu tại các Nghị quyết của Bộ Chính trị, Luật Xây dựng 2025 đã trao quyền tối đa cho chủ đầu tư trong việc quyết định các nội dung triển khai thực hiện dự án sau khi dự án được phê duyệt. Dự thảo Nghị định đã tiếp tục thể chế hóa các nội dung quy định, hướng dẫn phân định rõ về quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ thể trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng, nhất là tăng cường trách nhiệm giải trình của Chủ đầu tư, cụ thể:

- Phân định rõ nội dung, phạm vi thẩm định của các cơ quan thẩm định (gồm cơ quan chuyên môn về xây dựng (tại khoản 3 Điều 7) và cơ quan chủ trì thẩm định của người quyết định đầu tư (tại khoản 2 Điều 7)). Đồng thời tăng cường trách nhiệm của Chủ đầu tư trong việc tổ chức kiểm tra, rà soát và thẩm định các nội dung tính toán chi phí trước khi trình cơ quan thẩm định TMDT và hoàn thiện hồ sơ, xác định giá trị tổng mức đầu tư theo ý kiến thẩm định trước khi trình người quyết định đầu tư phê duyệt (tại khoản 3 Điều 31).

- Đối với bước thiết kế sau khi dự án được phê duyệt, thủ tục thẩm định, phê duyệt dự toán được giao hoàn toàn cho Chủ đầu tư (tại Điều 18, Điều 19).

- Bổ sung quy định cho phép chủ đầu tư điều chỉnh cơ cấu chi phí linh hoạt (bao gồm cả dự phòng) để phù hợp với thực tiễn trong quá trình triển khai dự án, nhưng bảo đảm không vượt tổng mức đầu tư đã duyệt (tại khoản 2 Điều 31).

- Bổ sung quy định việc thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán đối với công trình phục vụ quốc phòng, an ninh thực hiện theo quy định riêng của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an (khoản 5 Điều 3); đồng thời giao quyền cho các Bộ này ban hành định mức, giá xây dựng đặc thù (khoản 4 Điều 36) để bảo đảm tính bảo mật và đặc thù của công trình quốc phòng, an ninh. Đối với dự án ODA, được ưu tiên áp dụng theo Điều ước quốc tế và Thỏa thuận vay vốn đã ký kết (khoản 2 Điều 1).”



*liên quan.*”. Tuy nhiên, một số nội dung phân cấp (Điều 22, Điều 23, Điều 31 dự thảo Nghị định) cần làm rõ thêm về phạm vi, điều kiện áp dụng và cơ chế kiểm soát, đặc biệt đối với việc xác định định mức, giá xây dựng và điều chỉnh chi phí. Đề nghị làm rõ ranh giới giữa thẩm quyền trung ương và địa phương, đồng thời bổ sung cơ chế kiểm tra, giám sát, hậu kiểm để bảo đảm tính thống nhất của hệ thống và hạn chế rủi ro trong thực hiện.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

- Về định mức xây dựng tại Điều 20 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 22) đã quy định về phạm vi, thẩm quyền cụ thể cho Bộ Xây dựng, các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, UBND cấp tỉnh trong việc xây dựng, ban hành định mức, đồng thời cũng xây dựng cơ chế kiểm soát thông qua việc yêu cầu báo cáo, kế hoạch rà soát định mức, kết quả xây dựng định mức để tổng hợp, theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn trong quá trình thực hiện. Đồng thời cũng xác định rõ phạm vi ban hành các loại định mức của Bộ Xây dựng, các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, UBND cấp tỉnh.

- Đối với định mức dự toán công trình dự thảo Nghị định cũng đã quy định rõ phạm vi, yêu cầu đối với chủ đầu tư về việc triển khai thực hiện khảo sát, xác định định mức để phục vụ việc rà soát cập nhật định mức của cơ quan quản lý nhà nước.

- Về giá xây dựng tại điều 24 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 26) đã quy định rõ phạm vi, thẩm quyền về việc công bố các công cụ giá xây dựng, suất vốn đầu tư, suất chi phí, giá bộ phận, đơn vị kết cấu xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công cho Bộ Xây dựng, các bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành và UBND cấp tỉnh.

- Về chi phí đã phân cấp cho chủ đầu tư trong việc xác định, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh chi phí đầu tư xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt. Quy định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc kiểm tra, rà soát trước khi trình người quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt.

**3. Về việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số**

Mục II.2 (trang 3) Bản đánh giá thủ tục hành chính, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số trong dự thảo Nghị định nêu: “*Dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan đến việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số*”. Tuy nhiên, dự thảo Tờ trình không có đánh giá về quy định nội dung liên quan đến việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hoàn thiện việc đánh giá này tại Tờ trình Chính phủ.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã bổ sung nội dung này tại Tờ trình Chính phủ.

**VI. VỀ NGÔN NGỮ, THỂ THỨC, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VÀ TRÌNH**

## TỰ, THỦ TỤC SOẠN THẢO

### 1. Về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày

Đề nghị rà soát chỉnh lý lại kỹ thuật soạn thảo văn bản cho chính xác, rõ ràng, dễ hiểu và thống nhất; đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 7 Luật BHVBQPPL; Điều 60 đến Điều 71, các mẫu ban hành kèm theo Phụ lục IV Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; trong đó cần lưu ý bảo đảm tính chính xác, chặt chẽ và tuân thủ đúng quy định về thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản, ví dụ:

a) Đề nghị chỉnh lý lại căn cứ pháp lý của dự thảo Nghị định “*Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2025*” và “*Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 ngày 23 tháng 6 năm 2023 được sửa đổi, bổ sung năm 2025*” theo hướng viện dẫn văn bản đã được sửa đổi, bổ sung, cơ quan soạn thảo cần phải ghi rõ ràng số hiệu của các luật sửa đổi đó. Cụ thể:

(i) “*Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự, Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15, Luật Đường bộ số 35/2024/QH15, Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu, Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*”;

(ii) “*Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu và Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công*”.

#### **Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:**

Dự thảo Nghị định tiếp thu và chỉnh lý căn cứ pháp lý đảm bảo theo quy định về viện dẫn văn bản tại Điều 68 Nghị định 78/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung tại khoản 38 Điều 1 Nghị định 187/2025/NĐ-CP như sau:

“*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 137/2025/QH15;*

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

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

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

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

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

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

**b)** Đề nghị cân nhắc về một số thuật ngữ tại dự thảo Nghị định còn chung chung, khó xác định như “*pháp luật chuyên ngành*” tại khoản 5 Điều 5; “*chi phí có liên quan khác*” tại điểm b khoản 2 Điều 6, điểm c khoản 5 Điều 6; “*công trình tương tự*” tại điểm c khoản 2 Điều 6; “*chi phí khác*” tại khoản 1 Điều 16.

***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

- Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung làm rõ khái niệm công trình, dự án tương tự tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định.

*“2. .... công trình, dự án tương tự về loại công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ ...”*

- Việc sử dụng thuật ngữ “*Pháp luật chuyên ngành*” tại dự thảo Nghị định là để chỉ các pháp luật quy định cho từng ngành, lĩnh vực (ví dụ như: đường sắt, đường bộ, điện lực, ...) mà có các quy định liên quan về xây dựng.

- Việc sử dụng thuật ngữ “*chi phí khác*” tại dự thảo Nghị định là tên của một khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng, đã được quy định tại Luật Xây dựng

- Việc sử dụng thuật ngữ “*chi phí khác có liên quan*” tại dự thảo Nghị định trong trường hợp chưa liệt kê hết các khoản mục chi phí trong thực tế.

**c)** Đề nghị xem xét bỏ ngày, tháng, năm tại các căn cứ pháp lý là các luật khác cho phù hợp.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Dự thảo Nghị định tiếp thu và chỉnh lý căn cứ pháp lý đảm bảo theo quy định về viện dẫn văn bản tại Điều 68 Nghị định 78/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung tại khoản 38 Điều 1 Nghị định 187/2025/NĐ-CP (như nội dung tiếp thu tại điểm a khoản 1 mục VI).

**2. Về trình tự, thủ tục soạn thảo và hồ sơ dự thảo Nghị định**

**2.1. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục hoàn thiện hồ sơ như sau:**

**a)** Về dự thảo Tờ trình, cần hoàn thiện nội dung theo các ý kiến đã được nêu tại các mục trên của Báo cáo thẩm định, đảm bảo đủ nội dung theo quy định tại khoản 1,

2 Điều 6 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP<sup>16</sup>, khoản 4 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP<sup>17</sup>, hoàn thiện hình thức theo Mẫu số 2 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP. Đề nghị lưu ý hoàn thiện một số nội dung sau:

(i) Bổ sung Quyết định số 2835/QĐ-TTg, Quyết định 120/QĐ-TTg vào Mục I.2 (trang 3) dự thảo Tờ trình cho đầy đủ.

(ii) Bổ sung những vướng mắc, bất cập trong thực tiễn cần sửa đổi, những vấn đề phát sinh mới, cần thay thế, bổ sung tại Mục I.3 (trang 4 - 5) dự thảo Tờ trình.

(iii) Mục II.1 (trang 5) dự thảo Tờ trình cần bổ sung mục tiêu số hóa trong quản lý chi phí để đồng bộ với mục tiêu chuyển đổi số của Chính phủ.

(iv) Chính lý các lỗi kỹ thuật như: tại trang 1 dự thảo Tờ trình, phần dẫn chiếu Luật Ban hành VBQPPL ghi “Luật số 87/2025/QH14” (khóa 14) nhưng thực tế tại thời điểm 2025-2026 phải là khóa 15.

(v) Rà soát lại Mục VII Những vấn đề cần xin ý kiến theo hướng chỉ nên xin ý kiến những vấn đề lớn, còn nhiều ý kiến khác nhau hoặc có giao thoa với chức năng quản lý nhà nước của nhiều bộ, ngành hoặc những vấn đề có tác động lớn đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của tổ chức, cá nhân.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, bổ sung hoàn thiện Tờ trình Chính phủ.

**b)** Về Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định, đề nghị tiếp tục hoàn thiện theo đúng mẫu số 12 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; đồng thời, tại cột 2 đề nghị thể hiện đủ các điều khoản của dự thảo Nghị định từ điều đầu đến điều cuối; cột 3 cần thông tin kỹ hơn về nội dung kế thừa, sửa đổi, bổ sung mới, lược bỏ so với Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, nội dung quy định chi tiết các quy định mới của Luật Xây dựng năm 2025.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã tiếp thu bổ sung hoàn thiện Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo Nghị định.

**c)** Về Bản tổng hợp ý kiến và tiếp thu giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý đối với dự thảo Nghị định, đề nghị hoàn thiện theo Mẫu số 10 Phụ lục IV kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP và tiếp tục cập nhật, tổng hợp đầy đủ và nghiên cứu, tiếp

<sup>16</sup> Khoản 1, 3 Điều 6 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP quy định: “Tờ trình dự án, dự thảo văn bản trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ bao gồm các nội dung sau: sự cần thiết ban hành văn bản; mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự án, dự thảo văn bản; quá trình xây dựng dự án, dự thảo văn bản; bố cục và nội dung cơ bản của dự án, dự thảo văn bản, trong đó phải nêu rõ các nội dung quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này; những nội dung bổ sung mới so với dự thảo văn bản gửi thẩm định (nếu có); dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình thông qua hoặc ban hành; vấn đề xin ý kiến (nếu có)”; “Đối với tờ trình dự án, dự thảo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế phải nêu rõ: nội dung sửa đổi, hoàn thiện; nội dung bổ sung; nội dung lược bỏ; nội dung cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính; nội dung phân quyền, phân cấp; vấn đề còn ý kiến khác nhau cần xin ý kiến cấp có thẩm quyền và kiến nghị phương án giải quyết”.

<sup>17</sup> Khoản 4 Điều 8 Thông tư số 26/2025/TT-BTP quy định: “Cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế văn bản quy định chi tiết và nội dung được giao phải nêu rõ các vấn đề cụ thể để xử lý mâu thuẫn, chồng chéo, bất cập có nguyên nhân từ pháp luật; vấn đề mới, xu hướng mới và các nội dung cần thiết khác (nếu có) dẫn đến việc sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế văn bản quy phạm pháp luật quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này tại mục “Cơ sở thực tiễn” của Tờ trình”.

thu ý kiến góp ý để hoàn thiện dự thảo Nghị định (lưu ý tiếp tổng hợp, tiếp thu ý kiến của Bộ Tài chính, Bộ Quốc phòng, một số Hiệp hội như Hiệp hội tư vấn Xây dựng Việt Nam; cân nhắc lấy ý kiến của Kiểm toán Nhà nước), tránh việc thể hiện đã tiếp thu hoàn thiện nhưng dự thảo Nghị định vẫn giữ nguyên.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh sửa hoàn thiện Bản tổng hợp ý kiến và tiếp thu giải trình.

**d)** Về Báo cáo đánh giá TTHC, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc trong dự án, dự thảo, cần tiếp tục hoàn thiện theo đúng Mẫu số 06 Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 78/2025/NĐ-CP, đầy đủ nội dung theo quy định của Thông tư số 26/2025/TT-BTP.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện Báo cáo đánh giá TTHC, việc phân quyền, phân cấp, việc ứng dụng, thúc đẩy phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số, bảo đảm bình đẳng giới, việc thực hiện chính sách dân tộc.

**đ)** Về Báo cáo số 100/BC-BXD về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định, đề nghị: (i) hoàn thiện nội dung đầy đủ theo các ý kiến đã được nêu tại các mục trên của Báo cáo thẩm định này; (ii) thể hiện theo đúng mẫu số 07 Phụ lục IV Nghị định số 78/2025/NĐ-CP; (iii) tại Mục II.2 của Báo cáo (trang 5-6), đề nghị lưu ý nội dung về rà soát quy định pháp luật có liên quan, trích dẫn rõ quy định pháp luật và có đánh giá thay vì chỉ liệt kê danh mục văn bản; (iii) tại cột thứ 2 của Phụ lục rà soát chủ trương, đường lối của Đảng cần nêu theo nhóm các quy định, trích dẫn điều khoản quan trọng của dự thảo Nghị định; chuyển các nội dung nhận định, đánh giá sang cột thứ 3; tương tự, tại cột 1 của Phụ lục rà soát pháp luật có liên quan cũng cần nêu được quy định của dự thảo Nghị định; (iv) tại Mục II.3 của Báo cáo (trang 6) và phụ lục về rà soát Điều ước quốc tế cần bổ sung nội dung dự thảo Nghị định, nội dung và tên của Điều ước quốc tế được rà soát.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã tiếp thu chỉnh sửa, hoàn thiện Báo cáo về rà soát các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định

**2.2.** Về trình tự, thủ tục ban hành văn bản, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lưu ý tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể, sau khi tiếp thu ý kiến thẩm định, dự thảo Nghị định và bản tổng hợp, giải trình tiếp thu ý kiến phải được đăng tải công khai trên Cổng Thông tin điện tử của Chính phủ và của Cơ quan chủ trì soạn thảo trong thời hạn ít nhất 30 ngày trước thời điểm trình Chính phủ ban hành.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng sẽ thực hiện việc đăng tải nội dung giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định sau khi có văn bản Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp về Dự thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo đúng quy định.

**VII. VỀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC**

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, hoàn thiện các quy định tại dự thảo Nghị định đảm bảo tính khả thi, tính đúng, tính đủ các chi phí hợp lý, hạn chế việc phát sinh khó khăn, vướng mắc của văn bản sau khi ban hành, giảm thiểu chi phí tuân thủ pháp luật, công khai, minh bạch, tránh lạm dụng (nếu có); trong đó cần xem xét một số nội dung sau:

**1.** Về nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng (Điều 3), đề nghị bổ sung nội dung thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật của dự án tại khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định để làm cơ sở cho việc tính toán chi phí đầu tư xây dựng.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định như sau:

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

**2.** Về sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng (Điều 4)

**a)** Tại giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc đề xuất chủ trương đầu tư, các dữ liệu, thông tin liên quan đến dự án chỉ ở mức sơ bộ. Việc lập Sơ bộ tổng mức đầu tư cũng chủ yếu dựa vào suất đầu tư hoặc dữ liệu chi phí của các dự án tương tự nên mức độ chuẩn xác chưa cao, nhưng sơ bộ tổng mức đầu tư lại được sử dụng như là mức tối đa của dự án trong các bước quản lý chi phí sau này. Quy định này luôn bất cập trong thực tế vì lấy giá trị được tính “sơ bộ” làm căn cứ quản lý chi phí đầu tư xây dựng toàn bộ dự án, và phải điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thay đổi Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được duyệt như quy định tại khoản 5 Điều 75 Luật Xây dựng năm 2025.

Để hạn chế việc phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, giảm thủ tục hành chính, đề nghị bổ sung tại Điều 4 dự thảo Nghị định quy định cụ thể thay đổi Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng với tỷ lệ bao nhiêu mới cần điều chỉnh chủ trương đầu tư? Đồng thời, đề nghị làm rõ việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư xây dựng có giá trị cao hơn Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng có phải điều chỉnh lại chủ trương đầu tư hay không?

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Theo quy định của pháp luật về đầu tư công việc điều chỉnh chủ trương đầu tư được quy định trong các trường hợp phát sinh thay đổi về mục tiêu, địa điểm, vượt

mức vốn đầu tư công so với nội dung tại chủ trương đầu tư chương trình, dự án.

Theo quy định pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, việc điều chỉnh chủ trương đầu tư được quy định trong các trường hợp thay đổi mục tiêu, địa điểm, quy mô, loại hợp đồng dự án PPP, tăng tổng mức đầu tư từ 10% trở lên hoặc tăng giá trị vốn nhà nước trong dự án PPP.

Việc điều chỉnh chủ trương đầu tư thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đầu tư công và pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

Để hạn chế việc phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, giảm thủ tục hành chính tại dự thảo Nghị định đã chỉnh lý quy định tại điểm b khoản 5 Điều 4 để quy định rõ một số trường hợp không phải điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được phân tách thành các dự án thành phần trong chủ trương đầu tư cụ thể như sau: *“b) Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều này thực hiện hình thức đầu tư công, có một hoặc một số dự án thành phần điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng thay đổi so với sơ bộ tổng mức đầu tư tương ứng, nhưng không làm thay đổi mục tiêu, địa điểm và không vượt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án thì không phải thực hiện điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng tại quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;”*

**b)** Đề nghị xem xét lại quy định về “quy đổi về mặt bằng” tại khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định vì việc quy đổi vốn đầu tư rất khó để hạch toán do tài sản có khấu hao theo thời gian nên khi quy đổi xảy ra tình trạng bất hợp lý, dẫn đến khó khăn cho việc áp dụng trong thực tiễn.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý khoản 2 Điều 4 dự thảo Nghị định như sau:

*“2. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được dự tính trên cơ sở ....., có sự phân tích, đánh giá để tính toán phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm xác định, địa điểm xây dựng, bổ sung những chi phí cần thiết khác của dự án ....”*

**c)** Đề nghị xác định sơ bộ Tổng mức đầu tư của dự án thành phần như dự án độc lập tại điểm b khoản 3 Điều 4 dự thảo Nghị định để đảm bảo thuận tiện cho việc áp dụng.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu rà soát tại dự thảo Nghị định đã có quy định đối với dự án phân tách thành các dự án thành phần; dự án thành phần độc lập; dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng độc lập (nếu có) về nguyên tắc xác định chi phí đầu tư xây dựng (tại khoản 3 Điều 3); quy định xác định sơ bộ tổng mức đầu tư (tại điểm b khoản 3 Điều 4); quy định xác định tổng mức đầu tư xây dựng (tại điểm b khoản 2 Điều 5).

**d)** Điểm c khoản 5 Điều 4 quy định *“Thẩm quyền 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 theo phương thức đối tác công tư và pháp luật có liên quan”*. Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định cụ thể hơn để thuận lợi cho việc áp dụng bởi pháp

luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư và pháp luật có liên quan chưa có quy định rõ về thẩm quyền.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý điểm c khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định như sau:

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

**3. Về Tổng mức đầu tư xây dựng (Điều 5)**

**a)** Đề nghị làm rõ điểm a khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định nội dung chi phí bảo vệ, phát triển trồng lúa; chi phí tư vấn liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư (ví dụ: Chi phí đo đạc bản đồ, chi phí xác định giá đất).

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý điểm a khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định 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 tư vấn liên quan đến công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng và các khoản chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển theo quy định của pháp luật (nếu có); chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng rừng, chi phí trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật (nếu có); chi phí bảo vệ, phát triển trồng lúa (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng phục vụ giải phóng mặt bằng (nếu có); các chi phí có liên quan khác;”*

**b)** Đề nghị cụ thể hóa các chi phí khác tại mục e khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định (như quy định trước đây tại Nghị định số 10/2021/NĐ-CP) hoặc bổ sung vào khoản 2 Điều 34 dự thảo Nghị định quy định giao Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung này.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung khoản 2 Điều 34 dự thảo Nghị định quy định giao Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung của chi phí khác như sau:

*“2. Hướng dẫn về nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, định mức xây dựng và giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác.”*



c) Đề nghị làm rõ chi phí dự phòng quy định tại mục g khoản 1 Điều 5 dự thảo Nghị định theo hướng xác định mức dự phòng cao nhất cho khối lượng, công việc phát sinh và yếu tố trượt giá là bao nhiêu, cho loại dự án/trường hợp nào và sử dụng khoản dự phòng này như thế nào? Đề nghị cân nhắc nội dung này khi tính hiệu quả đầu tư dự án; sử dụng hiệu quả vốn đầu tư cho dự án, nhất là các khoản vốn vay, tránh bất cập trong thực tế.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Tại dự thảo Nghị định chỉ quy định về nội dung, phương pháp xác định, cơ cấu các khoản mục chi phí, trong đó có chi phí dự phòng. Nội dung chi tiết về mức tỉ lệ dự phòng sẽ được quy định tại dự thảo Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng cụ thể tỉ lệ dự phòng đối với khối lượng, công việc phát sinh; đối với dự phòng do yếu tố trượt giá thì được quy định tính theo chỉ số giá của các năm liền kề trước đó, vì vậy không quy định mức trần dự phòng cao nhất.

d) Đề nghị xem xét, bổ sung “*chi phí hạ tầng kỹ thuật*” tại khoản 2 Điều 6 dự thảo Nghị định để đảm bảo thuận lợi khi lập Tổng mức đầu tư.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Khoản 2 Điều 6 quy định việc xác định cho 07 khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng đã được quy định tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng), do đó việc bổ sung chi phí hạ tầng kỹ thuật là không phù hợp với quy định tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15. Các chi phí liên quan đến xây dựng hạ tầng kỹ thuật (nếu có) sẽ được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng.

đ) Đề nghị xem xét làm rõ, bổ sung tại Điều 5 dự thảo Nghị định các chi phí chạy thử liên động phục vụ nghiệm thu bàn giao; chi phí chạy thử phục vụ xin cấp phép đi vào hoạt động theo quy định pháp luật liên quan (nếu có), như cấp phép môi trường...

***Bộ Xây dựng tiếp thu, làm rõ như sau:***

Các chi phí chạy thử liên động phục vụ nghiệm thu bàn giao; chi phí chạy thử phục vụ xin cấp phép đi vào hoạt động theo quy định pháp luật liên quan (nếu có), như cấp phép môi trường... thuộc chi phí khác. Việc quy định nội dung các khoản mục chi phí khác, Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

e) Đề nghị bổ sung các chi phí xác định Tổng mức đầu tư liên quan đến phòng cháy chữa cháy tại Điều 5 dự thảo Nghị định. Trường hợp không thể làm rõ trong dự thảo Nghị định thì giao cho Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung này.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Các chi phí liên quan đến phòng cháy chữa cháy (chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, ...) được tính trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án.

**g)** Quy định tại khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định mới dựa trên tiêu chí không làm thay đổi nội dung, mục tiêu, quy mô và không vượt sơ bộ tổng mức đầu tư để xác định việc có phải điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư hay không. Tuy nhiên, thực tế có trường hợp sau kiểm toán hoặc rà soát, cơ cấu chi phí của dự án thay đổi rất lớn, thậm chí gần như toàn bộ, nhưng tổng mức đầu tư không vượt. Trường hợp này chưa được làm rõ về nghĩa vụ báo cáo hoặc xem xét điều chỉnh, dễ gây lúng túng trong quản lý và thẩm định. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu bổ sung: (i) làm rõ nguyên tắc không phải mọi thay đổi liên quan đến chi phí đều phải điều chỉnh sơ bộ Tổng mức đầu tư để đảm bảo áp dụng đồng bộ, chặt chẽ; (ii) bổ sung quy định dẫn chiếu hoặc làm rõ các trường hợp phải điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư theo Luật Đầu tư công nhằm đảm bảo thống nhất trong áp dụng; (iii) nghiên cứu bổ sung tiêu chí hoặc ngưỡng cụ thể kiểm soát mức độ biến động cơ cấu chi phí để hạn chế việc phải điều chỉnh nhiều lần, gây kéo dài thủ tục.

***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

(i) Đối với nội dung điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng Bộ Xây dựng đã tiếp thu, chỉnh lý tại điểm b khoản 5 Điều 4 dự thảo Nghị định như sau:

*“b) Đối với dự án quy định tại khoản 3 Điều này thực hiện hình thức đầu tư công, có một hoặc một số dự án thành phần điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng thay đổi so với sơ bộ tổng mức đầu tư tương ứng, nhưng không làm thay đổi mục tiêu, địa điểm và không vượt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án thì không phải thực hiện điều chỉnh sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng tại quyết định chủ trương đầu tư đã được phê duyệt;”*

(ii) Đối với nội dung kiểm soát mức độ biến động cơ cấu chi phí để hạn chế việc phải điều chỉnh nhiều lần, gây kéo dài thủ tục đã được giải trình tại điểm a khoản 2 mục VII nêu trên.

**4. Về xác định tổng mức đầu tư xây dựng (Điều 6)**

**a)** Đề nghị xem xét, bổ sung vào Điều 6 dự thảo Nghị định phương pháp tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã thực hiện hoặc đang thực hiện ở nước ngoài để xác định chi phí nêu tại điểm b khoản 3 Điều 75 Luật Xây dựng năm 2025.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung phương pháp tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã thực hiện hoặc đang thực hiện ở nước ngoài tại điểm b, điểm c khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định như sau:

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

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

**b)** Đề nghị làm rõ thế nào là định mức “*có nhưng chưa phù hợp*” tại điểm d khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định theo hướng trường hợp có thể lượng hóa thì quy định tại Nghị định, trường hợp xác định đây là các nội dung mang tính kỹ thuật, biến động theo thực tiễn thì quy định tại Thông tư hướng dẫn.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, làm rõ quy định về định mức “*có nhưng chưa phù hợp*” tại điểm d khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định như sau:

*“d) Đối với dự án đầu tư công, ... Trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp với thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình thì ...;”*

**c)** Theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (giá vật liệu, nhân công, máy thi công) được xác định trên cơ sở so sánh, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương, báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường, dữ liệu chi phí công trình tương tự để lựa chọn giá phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu của dự án, công trình hoặc tính toán giá bình quân làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình. Quy định hiện tại đã bao quát về nguồn thông tin nhưng chưa đầy đủ về nguyên tắc áp dụng và cơ chế kiểm soát, do đó chưa bảo đảm tính thống nhất trong thực hiện và chưa tạo hành lang pháp lý đủ rõ để bảo vệ chủ thể thực hiện khi bị thanh tra, kiểm toán. Đề nghị cần làm rõ hơn nội dung này và xem xét bổ sung giá thị trường quốc tế đối với thiết bị, vật tư nhập khẩu để tạo hành lang pháp lý cho chủ đầu tư và để đảm bảo các cơ quan thanh tra, kiểm toán, điều tra có cơ sở xác định giá thị trường.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung điểm đ khoản 5 Điều 6 dự thảo Nghị định như sau:

*“đ) Giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng (giá vật liệu, nhân công, máy thi công) được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá từ các nguồn thông tin cơ sở dữ liệu trên Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng, công bố giá của địa phương, báo giá của nhà cung cấp, sản xuất trên thị trường, dữ liệu chi phí công trình tương tự để lựa chọn giá hoặc tính toán giá bình quân làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình, đảm bảo tính cạnh tranh, minh bạch phù hợp với tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật, xuất xứ và yêu cầu chất lượng của công trình. Đối với thiết bị, vật tư nhập khẩu được tham khảo thông tin giá thị trường quốc tế (nếu có).”*

**d)** Dự thảo Nghị định đã bổ sung một số khoản chi phí như chi phí kiểm tra định kỳ, kiểm tra đột xuất, chi phí hoàn thành... Tuy nhiên, thực tiễn một số ngành, lĩnh vực (như nông nghiệp, môi trường) phát sinh thêm các chi phí đặc thù, như: Chi phí quản lý, vận hành trong thời gian chưa bàn giao công trình (ví dụ: hồ chứa...);

Các chi phí đặc thù khác chưa được liệt kê cụ thể. Do đó, đề nghị rà soát, bổ sung theo hướng mở rộng danh mục chi phí; và ngoài các khoản chi phí a, b, c..., cần quy định một đầu mục “chi phí khác” với phạm vi bao quát, tạo cơ sở pháp lý để xác định các chi phí đặc thù phát sinh trong thực tiễn.<sup>18</sup>

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Chi phí quản lý, vận hành trong thời gian chưa bàn giao công trình (ví dụ: hồ chứa...); Các chi phí đặc thù khác chưa được liệt kê cụ thể thuộc chi phí khác. Nội dung khoản mục chi phí khác Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

5. Về thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng (Điều 7, Điều 8), đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh lý lại Điều 7, Điều 8 theo hướng làm rõ hơn mối liên hệ giữa thẩm định, thẩm tra.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng đã nêu về kiểm tra kết quả thẩm tra của đơn vị tư vấn thẩm tra (nếu có) tại điểm b khoản 2 Điều 7 và điểm d khoản 3 Điều 7 dự thảo Nghị định. Việc thẩm tra tổng mức đầu tư để phục vụ thẩm định được quy định tại khoản 1 Điều 8 dự thảo Nghị định.

**6. Về xác định dự toán xây dựng công trình (Điều 13)**

a) Đề nghị cân nhắc bổ sung nội dung sau tại Điều 13 dự thảo Nghị định: Việc xác định dự toán xây dựng công trình được sử dụng kết quả tính toán từ công cụ/phần mềm hỗ trợ ứng dụng mô hình thông tin công trình. Đồng thời, xem xét quy định tương tự đối với cơ quan chuyên môn về xây dựng, chủ đầu tư trong việc thẩm tra, thẩm định, phê duyệt dự toán tại Điều 18, Điều 19 dự thảo Nghị định.<sup>19</sup>

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu việc áp dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và mô hình thông tin công trình quy định tại khoản 5 Điều 29 và khoản 4 Điều 30 dự thảo Nghị định như sau:

- Khoản 5 Điều 29: “5. Quyết định việc ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và mô hình thông tin công trình để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng.”

- Khoản 4 Điều 30: “4. Được sử dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và mô hình thông tin công trình để xác định chi phí đầu tư xây dựng.”

b) Tại điểm b khoản 2 Điều 13 dự thảo Nghị định quy định về Chi phí gián tiếp. Nội dung này đã được phản ánh là: “Chưa có hướng dẫn cách xác định chi phí gián tiếp dẫn đến sự bất nhất giữa các dự án, gây khó khăn khi kiểm toán, quyết toán chi phí dự án” nhưng trong dự thảo Nghị định vẫn chưa được giải quyết.

<sup>18</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Bộ Nông nghiệp và Môi trường tại cuộc họp thẩm định.

<sup>19</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến nội dung này và sẽ hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

c) Đề nghị làm rõ việc áp dụng mô hình BIM trong xác định dự toán xây dựng công trình vì lợi thế của BIM là tính toán nhưng đã xác định dự toán thì không thể chính xác được 100%. Ngoài ra, đề nghị xem xét quy định việc phê duyệt cũng trên phần mềm BIM để đảm bảo ứng dụng được khoa học công nghệ trong việc phê duyệt dự toán xây dựng công trình<sup>20</sup>.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Nội dung này đã được Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý tại dự thảo Nghị định tại khoản 5 Điều 29 và khoản 4 Điều 30 (như nội dung tiếp thu tại điểm a khoản 6 mục VII nêu trên).

d) Về nội dung quy định tại điểm a khoản 3 Điều 13 dự thảo Nghị định quy định chi phí mua sắm thiết bị được xác định trên cơ sở so sánh, đánh giá từ nhiều nguồn thông tin (cơ sở dữ liệu, báo giá của nhà cung cấp, chứng thư thẩm định giá, giá thiết bị tương tự của các công trình đã và đang thực hiện...) nhằm lựa chọn mức giá phù hợp hoặc tính toán giá bình quân làm cơ sở xác định giá xây dựng công trình. Quy định này cơ bản phù hợp với yêu cầu tiệm cận cơ chế thị trường, tăng tính linh hoạt trong xác định chi phí thiết bị. Tuy nhiên, nội dung quy định hiện nay chủ yếu mang tính nguyên tắc, đồng thời, để bảo đảm tính khả thi, tránh vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện, đặc biệt là trong công tác thẩm định, thanh tra, kiểm toán, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, làm rõ thêm một số nội dung sau: (i) bổ sung các nội dung tại Nghị định làm cơ sở áp dụng thống nhất, như: tiêu chí đánh giá mức độ tương đồng của thiết bị; nguyên tắc loại trừ các báo giá bất thường; thứ tự ưu tiên các nguồn thông tin về giá; yêu cầu về tính minh bạch trong quá trình lựa chọn giá thiết bị; (ii) đưa các nội dung hướng dẫn quy định chi tiết phương pháp so sánh, giá và lựa chọn giá thiết bị trong Thông tư hướng dẫn.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến nội dung này và sẽ nghiên cứu hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

7. Đề nghị rà soát khoản 10 Điều 18 dự thảo Nghị định có trùng lặp chức năng giữa Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính không?

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Khi cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp dịch vụ công thì được thu phí và lệ phí. Mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, lệ phí do Bộ Tài chính hướng dẫn.

Khi các tổ chức tư vấn thực hiện dịch vụ tư vấn theo quy định của Luật Xây

<sup>20</sup> Ý kiến của thành viên HĐTĐ là đại diện Hiệp hội Tư vấn Xây dựng Việt Nam.

dựng số 135/2025/QH15 thì được tính chi phí theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

#### **8. Về quản lý, sử dụng định mức xây dựng (Điều 22)**

a) Điểm a khoản 4 Điều 22 dự thảo Nghị định quy định về xác định danh mục, lập kế hoạch rà soát định mức hàng năm và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi phối hợp, kiểm tra trong quá trình thực hiện. Đề nghị bổ sung thêm từ “*nếu có*” để giảm bớt thủ tục báo cáo thường niên, những năm các nơi không gửi đề xuất thì không phải báo cáo, nếu có đề xuất thì các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ có báo cáo gửi Bộ Xây dựng.

#### ***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng “2 con số” yêu cầu: “*chuyển mạnh phương thức quản lý nhà nước từ “tiền kiểm” sang “hậu kiểm” gắn với xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật và tăng cường kiểm tra, giám sát*”. Vì vậy cần phải có quy định về kế hoạch rà soát định mức hàng năm nhằm đảm bảo đủ công cụ để phục vụ xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

b) Dự thảo Nghị định chưa làm rõ cơ quan, chủ thể có thẩm quyền thẩm định định mức xây dựng trong giai đoạn lập dự toán xây dựng công trình. Việc thiếu quy định này có thể gây lúng túng trong tổ chức thực hiện và không thống nhất trong công tác thẩm tra, thẩm định. Do đó, đề nghị làm rõ thẩm quyền thẩm định đối với định mức do chủ đầu tư áp dụng, điều chỉnh hoặc tự xác định; đồng thời, quy định cụ thể trình tự, nội dung thẩm định và mối quan hệ với thẩm định dự toán xây dựng để bảo đảm tính minh bạch, thống nhất và hạn chế rủi ro trong thanh tra, kiểm toán.

#### ***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Thực hiện việc tháo gỡ vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ giải ngân, tạo hành lang thông thoáng, giảm thủ tục hành chính vì vậy không quy định việc thẩm định định mức dự toán xây dựng. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về việc áp dụng, sử dụng định mức đảm bảo hiệu quả của dự án.

9. Về kinh phí rà soát, cập nhật và xây dựng, điều chỉnh định mức xây dựng (Điều 23), dự thảo Nghị định hiện chủ yếu quy định mang tính nguyên tắc. Đề nghị: (i) làm rõ hơn nội dung, phạm vi từng khoản chi phí và trường hợp điều chỉnh để bảo đảm tính khả thi trong áp dụng; (ii) bổ sung quy định về thứ tự ưu tiên khi áp dụng đơn giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng... trong trường hợp có sự khác biệt; (iii) làm rõ cơ chế kết nối, cập nhật với Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

#### ***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

- Nội dung rà soát, cập nhật và xây dựng, điều chỉnh định mức xây dựng được Bộ Xây dựng quy định tại dự thảo Thông tư phương pháp xác định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật. Việc rà soát, cập nhật và xây dựng, điều chỉnh định

mức xây dựng phụ thuộc vào nội dung, số lượng định mức được rà soát nên không quy định rõ được các khoản mục chi phí. Chi phí này được xác định bằng dự toán theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

- Việc kết nối, cập nhật với Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng đã được tiếp thu quy định tại khoản 6 Điều 3, khoản 3 Điều 34, khoản 4 Điều 35 dự thảo Nghị định.

**10. Về quản lý giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng và chỉ số giá xây dựng (Điều 26)**

**a)** Khoản 3 Điều 26 dự thảo Nghị định quy định cho phép phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng công bố các thông tin về giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng trên địa bàn tỉnh và chỉ số giá xây dựng. Tuy nhiên, bản chất của phân cấp khác, bản chất của ủy quyền khác. Trường hợp ủy quyền thì cơ quan ủy quyền vẫn phải chịu trách nhiệm nếu Sở Xây dựng làm sai. Do đó, đề nghị cân nhắc về việc quy định ủy quyền tại khoản 3 Điều 26 dự thảo Nghị định.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Để bảo đảm quyền tự chủ trong việc ra quyết định, phân cấp, ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn được phân quyền theo quy định của Luật tổ chức chính quyền địa phương, phù hợp với các nguyên tắc phân định thẩm quyền và nhiệm vụ, quyền hạn của chính quyền địa phương các cấp, dự thảo Nghị định quy định việc phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng do UBND cấp tỉnh quyết định theo thẩm quyền.

**b)** Khoản 3 Điều 26 dự thảo Nghị định đang quy định việc công bố giá được thực hiện bởi cả Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân tỉnh thì có thể gây chồng chéo trong thực tiễn. Đề nghị xem xét, chỉnh lý lại quy định này cho phù hợp.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Việc công bố các công cụ giá xây dựng (suất vốn đầu tư, suất chi phí, giá bộ phận kết cấu công trình), giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định cụ thể tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 26 dự thảo Nghị định đảm bảo không trùng lặp, chồng chéo về phạm vi, đối tượng. Trong đó Bộ Xây dựng ban hành các công cụ giá xây dựng áp dụng chung, các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành theo đặc thù chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành của địa phương chưa được Bộ Xây dựng công bố hoặc đã được công bố nhưng chưa phù hợp với đặc thù của chuyên ngành, địa phương.

**11. Về chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Điều 28)**

**a)** Khoản 2 Điều 28 dự thảo Nghị định đã bổ sung nội dung chi phí khảo sát xây dựng vào chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, đề nghị làm rõ phạm vi, tránh trùng lặp với chi phí xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 13 dự thảo Nghị định.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý nội dung tại khoản 2 Điều 26 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 28) theo hướng sẽ quy định chi tiết chi phí khảo sát

xây dựng tại Thông tư.

b) Đề nghị bổ sung nội dung ban hành định mức chi tiết cho chi phí tư vấn thiết kế FEED vào Điều 28 dự thảo Nghị định vì thiết kế FEED triển khai chưa nhiều.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Chi phí tư vấn thiết kế FEED sẽ được Bộ Xây dựng hướng dẫn, quy định tại Thông tư ban hành định mức xây dựng.

**12. Về chi phí thuê tư vấn nước ngoài (Điều 29)**

a) Đề nghị làm rõ “*công trình, dự án tương tự*” tại khoản 2 Điều 29 dự thảo Nghị định là tương tự về quy mô, loại công trình hay loại kết cấu?

b) Thực tiễn cho thấy việc xác định dự toán chi phí tư vấn, đặc biệt đối với tư vấn nước ngoài, còn nhiều khó khăn. Đề nghị nghiên cứu hoàn thiện quy định tại Điều 29 dự thảo Nghị định theo hướng: (i) tiếp cận thực tiễn hơn, có thể tham khảo kinh nghiệm quốc tế; (ii) xem xét sử dụng cơ sở dữ liệu về chi phí tư vấn, trong đó có dữ liệu từ các hiệp hội nghề nghiệp, tổ chức quốc tế; (iii) có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định chi phí chuyên gia (theo vị trí, cấp độ, khu vực, thời gian làm việc...).

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Chi phí thuê tư vấn nước ngoài phụ thuộc vào loại công việc tư vấn, nội dung công việc tư vấn, số lượng chuyên gia, trình độ chuyên gia tư vấn, thời gian làm việc của chuyên gia, mức tiền lương của chuyên gia và các chi phí cần thiết khác để hoàn thành công việc tư vấn. Vì vậy, chi phí thuê tư vấn nước ngoài sẽ được hướng dẫn chi tiết tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**13. Về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư (Điều 31)**

a) Quy định cho phép trong giai đoạn chuẩn bị dự án không phải điều chỉnh Tổng mức đầu tư khi không vượt tổng mức tại khoản 2 Điều 31 dự thảo Nghị định cần làm rõ phạm vi áp dụng, đặc biệt đối với dự án có nhiều chủ đầu tư hoặc nhiều hạng mục. Đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 31 dự thảo Nghị định quy định theo hướng cho phép chủ đầu tư điều chỉnh chi phí (kể cả dự phòng) trong phạm vi được giao, không làm thay đổi Tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn của dự án.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý quy định về điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí (bao gồm cả chi phí dự phòng) đã được quy định tại khoản 2 Điều 29 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 31) như sau:

*“2. Chủ đầu tư tổ chức xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án (trong trường hợp chưa xác định được chủ đầu tư thì do cơ quan, tổ chức được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án thực hiện), đến giai đoạn thực hiện dự án và giai đoạn kết thúc xây dựng theo quy định về trình tự đầu tư xây dựng dự án tại Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt*



*động xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án, chủ đầu tư được điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí bao gồm cả chi phí dự phòng nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt và không thay đổi cơ cấu nguồn vốn để bảo đảm tiến độ, mục tiêu của dự án mà không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh tổng mức đầu tư, báo cáo người quyết định đầu tư. “*

**b)** Quy định về quyền và trách nhiệm của chủ đầu tư tại khoản 6 Điều 31 dự thảo Nghị định chưa phân biệt rõ giữa dự án đầu tư công và dự án khác. Đề nghị làm rõ nguyên tắc “không vượt Tổng mức đầu tư” phải gắn với quy định của pháp luật về đầu tư công, đồng thời tách bạch nội dung áp dụng cho từng loại dự án để bảo đảm tính thống nhất, rõ ràng.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung điểm khoản 6 Điều 29 (cũ là Điều 31) dự thảo Nghị định như sau:

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

**c)** Quy định tại khoản 9 Điều 31 dự thảo Nghị định hiện chỉ đề cập đến tạm ứng, thanh toán và quyết toán hợp đồng là chưa bao quát đầy đủ. Đề nghị sửa đổi theo hướng bổ sung theo hướng tạm ứng, thanh toán, quyết toán và quản lý hợp đồng vì quản lý hợp đồng bao hàm nhiều hoạt động quan trọng (điều chỉnh giá, tiến độ, khối lượng...) cần được điều chỉnh thống nhất.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu bổ sung điểm khoản 9 Điều 29 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 31) dự thảo Nghị định như sau:

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

**d)** Quy định về xử lý vi phạm tại khoản 10 Điều 31 dự thảo Nghị định mới dừng ở chế tài xử phạt mà chưa đề cập đến trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Đề nghị bổ sung quy định về bồi thường trong trường hợp gây thiệt hại cho các bên liên quan (đặc biệt là nhà thầu tư vấn); đồng thời, cần làm rõ vai trò, phạm vi công việc của các chủ thể như tổng thầu, nhà thầu EPC, tư vấn giám sát và cơ chế tính chi phí tương ứng để bảo đảm phù hợp thực tiễn, nhất là đối với các dự án quy mô lớn, phức tạp.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Quy định về bồi thường thiệt hại được thực hiện theo nội dung hợp đồng ký

kết giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng. Đối với trách nhiệm của nhà thầu thi công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được quy định tại Điều 33 dự thảo Nghị định; đối với trách nhiệm của các chủ thể trong các công việc khác thì đã được quy định tại Luật Xây dựng và pháp luật có liên quan.

**14. Về trách nhiệm của Bộ Xây dựng (khoản 2 Điều 13, khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 28, Điều 34, điều khoản khác có liên quan)**

**a)** Đề nghị làm rõ thêm tỷ lệ phần trăm (%) tại khoản 2 Điều 13, khoản 1 Điều 27 và khoản 1 Điều 28 dự thảo Nghị định vì khoản 3 Điều 34 dự thảo Nghị định đã quy định giao Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng. Trong khi đó, Điều 28 dự thảo Nghị định quy định “*định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng ban hành*”. Khoản 2 Điều 13 và khoản 1 Điều 27 dự thảo Nghị định cũng quy định nội dung tương tự về “*định mức tỷ lệ phần trăm (%)*” mà không có cụm từ “*do Bộ Xây dựng ban hành*”.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát chỉnh lý quy định thống nhất: “*định mức tỷ lệ phần trăm (%) theo quy định*”.

**b)** Đề nghị cân nhắc chỉnh lý lại khoản 2 Điều 34 dự thảo Nghị định theo hướng Bộ Xây dựng chỉ hướng dẫn về phương pháp xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình vì nội dung chi phí đầu tư xây dựng công trình đã được quy định tại dự thảo Nghị định.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Một số nội dung khoản mục chi phí (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác) sẽ được quy định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Vì vậy tại khoản 2 Điều 34 dự thảo Nghị định quy định Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

**c)** Dự thảo Nghị định có nhiều quy định giao quy định hướng dẫn, quy định chi tiết cho Bộ Xây dựng (như khoản 10 Điều 18, điểm a khoản 1 Điều 22, khoản 3 Điều 22, điểm a khoản 3 Điều 25, khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 28, khoản 4 Điều 29...), đề nghị làm rõ trường hợp nào là hướng dẫn áp dụng pháp luật, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ, trường hợp nào là hướng dẫn bằng việc cần ban hành Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để từ đó xác định rõ văn bản quy phạm pháp luật cần được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của Nghị định này.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu chỉnh lý bổ sung tại Điều 32 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 34) dự thảo Nghị định như sau:

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

*dựng, dự toán xây dựng, định mức xây dựng và giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công tác xây dựng, chỉ số giá xây dựng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng, chi phí khác.*

*3. Ban hành định mức xây dựng; công bố suất vốn đầu tư xây dựng, giá xây dựng, chỉ số giá xây dựng quốc gia, định mức các hao phí và các dữ liệu cơ bản để tính giá ca máy, đo bóc khối lượng công trình. Tổ chức rà soát thường xuyên và tổng hợp kết quả rà soát điều chỉnh, bổ sung các định mức và ban hành theo quy định. Tổ chức cập nhật hệ thống công cụ đã ban hành vào hệ thống cơ sở dữ liệu quy định tại Nghị định quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.”*

Theo đó 03 Thông tư và 01 Quyết định được Bộ Xây dựng ban hành có cùng hiệu lực với Nghị định.

**15.** Về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Điều 37), đề nghị sửa đổi quy định này cho phù hợp vì: quy định tại khoản 1 Điều 37 dự thảo Nghị định dẫn đến cách hiểu là Chính phủ phân cấp về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong khi khoản 2 Điều 34 dự thảo Nghị định đã giao trách nhiệm này cho Bộ Xây dựng; bên cạnh đó quy định giao nhiệm vụ đến Sở Xây dựng là không phù hợp với thẩm quyền của Chính phủ tại Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, chỉnh lý tại khoản 1 Điều 35 (tại dự thảo Nghị định trình thẩm định là Điều 37) dự thảo Nghị định như sau:

*“1. Hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn.”*

**16.** Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 38), đề nghị tiếp tục hoàn thiện quy định để bảo đảm bao quát đầy đủ các trường hợp, không có “*khoảng trống pháp lý*” khi triển khai thi hành Nghị định. Ví dụ:

(i) Trường hợp đang có vướng mắc về khoản tiền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo hành.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Nội dung trường hợp đang có vướng mắc về khoản tiền bảo đảm thực hiện nghĩa vụ bảo hành thực hiện theo quy định của nội dung hợp đồng và phù hợp với pháp luật về hợp đồng xây dựng.

(ii) Làm rõ quy định tại khoản 1 Điều 38 dự thảo Nghị định có mâu thuẫn với quy định tại khoản 3 Điều 38 dự thảo Nghị định, quy định tại khoản 2 Điều 38 dự thảo Nghị định có mâu thuẫn với khoản 4 Điều 38 dự thảo Nghị định không?

***Bộ Xây dựng tiếp thu, làm rõ như sau:***

- Khoản 1 Điều 36 quy định đối với dự án đầu tư xây dựng đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2026; khoản 3 Điều 38 quy định đối với dự án đầu tư xây

dựng đã trình thẩm định trước ngày 01 tháng 07 năm 2026;

- Khoản 2 Điều 38 quy định đối với dự toán xây dựng đã được phê duyệt trước ngày 01 tháng 7 năm 2026; khoản 4 Điều 38 quy định đối với dự toán xây dựng đã trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định trước ngày 01 tháng 7 năm 2026.

Các quy định trên cho các trường hợp khác nhau (phê duyệt và thẩm định) và cho đối tượng khác nhau (tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng), do đó không mâu thuẫn, chồng chéo.

(iii) Quy định tại khoản 4 Điều 38 cho phép kế thừa kết quả thẩm định đã có nhưng chưa làm rõ phạm vi, mức độ sử dụng kết quả này và điều kiện cập nhật, phê duyệt. Đề nghị làm rõ để tránh cách hiểu cho phép sử dụng kết quả thẩm định khi chưa được phê duyệt, bảo đảm tính pháp lý và thống nhất trong triển khai, đặc biệt liên quan đến thanh toán, giải ngân.

***Bộ Xây dựng tiếp thu, làm rõ như sau:***

Quy định tại khoản 4 Điều 36 (38) quy định cho trường hợp trình cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định trước ngày 01 tháng 7 năm 2026, tuy nhiên theo quy định tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 cơ quan chuyên môn về xây dựng không thẩm định dự toán xây dựng do đó cần thiết quy định chuyển tiếp đối với trường hợp đã có kết quả thẩm định thì chủ đầu tư được cập nhật ý kiến thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng và thẩm định theo quy định.

(iv) Khoản 5 Điều 38 dự thảo Nghị định cho phép tiếp tục xử lý các nội dung dở dang theo cơ chế chuyển tiếp đối với các gói thầu đã ký kết hợp đồng, dự án PPP. Tuy nhiên, khoản này chưa làm rõ ranh giới áp dụng giữa quy định cũ và quy định mới nên có thể dễ dẫn đến cách hiểu và áp dụng không thống nhất. Quy định này cũng chưa xác định rõ điều kiện, thời điểm “chốt” để áp dụng cơ chế chuyển tiếp, đặc biệt đối với các hồ sơ đã trình nhưng chưa được phê duyệt và chưa có hướng dẫn cụ thể về trách nhiệm của các chủ thể khi kế thừa kết quả đã thực hiện trước đó, tiềm ẩn rủi ro pháp lý trong thanh tra, kiểm toán. Do đó, đề nghị làm rõ tiêu chí áp dụng, phạm vi kế thừa và cơ chế xử lý đối với các trường hợp chuyển tiếp để bảo đảm tính minh bạch, khả thi;

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Nội dung tại khoản 5 Điều 38 dự thảo Nghị định quy định cho các trường hợp đã ký kết hợp đồng được tiếp tục thực hiện theo các quy định của hợp đồng đã ký, vì không liên quan đến thời điểm có hiệu lực của Nghị định này.

(v) Đề nghị rà soát Nghị định số 10/2021/NĐ-CP để không có khoảng trống pháp lý sau khi Nghị định này hết hiệu lực thi hành và không bỏ lọt các đối tượng có liên quan.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã bổ sung quy định chuyển tiếp đối với việc sử dụng công cụ hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng tại khoản 6 Điều 38 như sau:

*“6. Hệ thống định mức xây dựng, giá xây dựng, giá nhân công xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, giá vật liệu xây dựng (nếu có), chỉ số giá xây dựng (nếu*

*có) đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành, công bố trước ngày 01 tháng 7 năm 2026 thì tiếp tục được áp dụng, tham khảo để xác định chi phí đầu tư xây dựng cho dự án, công trình, gói thầu đến khi được các cơ quan có thẩm quyền rà soát, cập nhật, ban hành và có hiệu lực.”*

**17.** Về hiệu lực thi hành (Điều 40), đề nghị tiếp tục rà soát các quy định của pháp luật có liên quan đến Nghị định này để sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ trong trường hợp có mâu thuẫn.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát các quy định pháp luật có liên quan, bổ sung quy định như sau:

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

**18.** Đề nghị rà soát, cân nhắc hoàn thiện một số quy định trong dự thảo Nghị định còn chưa cụ thể, rõ ràng, ví dụ:

**a)** Những loại vật liệu có biến động đơn giá lớn, đề nghị làm rõ để chủ đầu tư thực hiện.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

Chi phí dự phòng được xác định cho khối lượng, công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có biến động giá vật liệu xây dựng lớn thì chủ đầu tư được sử dụng chi phí dự phòng để điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình.

**b)** Dự thảo Nghị định có nhiều quy định dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật có liên quan như điểm c khoản 5 Điều 4, khoản 1 Điều 7, khoản 4 Điều 7, khoản 1 Điều 9, khoản 1 Điều 10, khoản 4 Điều 10, khoản 1 Điều 11, khoản 2 Điều 17, khoản 1 Điều 18, khoản 2 Điều 18, khoản 1 Điều 19, khoản 1 Điều 20, khoản 3 Điều 20, khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 32, khoản 1 Điều 33... Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát kỹ lưỡng các quy định pháp luật có liên quan để đảm bảo nội dung dẫn chiếu tới phải có quy định để thực hiện; trường hợp không có quy định thì cần bổ sung tại dự thảo Nghị định này để thực thi.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu, rà soát, chỉnh lý các quy định dẫn chiếu này là các quy định về thẩm quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ của các chủ thể có liên quan đến hoạt động xây dựng đã được quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Do đó dự thảo Nghị định không quy định lại và dẫn chiếu đến các văn bản quy phạm pháp luật có quy định này để đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật.

**19.** Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung điều kiện, cơ chế, công cụ kiểm

soát, hậu kiểm; tránh triển khai tràn lan, không hợp thức hóa các vi phạm.

***Bộ Xây dựng giải trình như sau:***

- Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, dự thảo Nghị định đã quy định rõ về phương pháp xác định, việc sử dụng các công cụ giá, định mức xây dựng, dữ liệu chi phí, chỉ số giá xây dựng trong xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; trách nhiệm thẩm định, phê duyệt của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng, cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư; trách nhiệm của các đơn vị tư vấn lập, thẩm tra đối với việc bảo đảm nội dung, chất lượng, tiến độ công việc tư vấn, phương pháp tính toán, kết quả xác định, thẩm tra chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Về hệ thống công cụ giá xây dựng, định mức xây dựng, chỉ số giá xây dựng: dự thảo Nghị định đã quy định về thẩm quyền, trách nhiệm rà soát, ban hành, công bố của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền; trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc khảo sát, xây dựng định mức dự toán xây dựng công trình để cung cấp phục vụ cho việc rà soát, cập nhập hệ thống định mức xây dựng.

**20.** Ngày 02/8/2025, Đảng ủy Bộ Tư pháp đã có BC số 76-BC/ĐU báo cáo kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật. Qua rà soát các nội dung khó khăn, vướng mắc liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Bộ Xây dựng cơ bản tiếp thu và chỉnh sửa trong dự thảo Nghị định. Tuy nhiên, dự thảo Nghị định còn chưa chỉnh sửa các nội dung liên quan đến định mức xây dựng và chi phí gián tiếp. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lưu ý về 02 vấn đề nêu trên trong việc hoàn thiện dự thảo Nghị định.

Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, tổng hợp theo hướng hệ thống hóa đầy đủ các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện các quy định hiện hành của Nghị định số 10/2021/NĐ-CP, trong đó cần tổng hợp đầy đủ các vướng mắc liên quan đến các Thông tư hướng dẫn quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Việc tổng hợp cần phân loại theo nhóm vấn đề (định mức, giá xây dựng, chi phí tư vấn, chi phí quản lý dự án,...) và đánh giá nguyên nhân cụ thể để làm cơ sở đề xuất sửa đổi tại Nghị định.

***Bộ Xây dựng tiếp thu, giải trình như sau:***

- Về chi phí gián tiếp: Bộ Xây dựng tiếp thu quy định chi tiết nội dung và cách xác định tại Thông tư hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Về định mức xây dựng: Tại báo cáo của Bộ Xây dựng về kết quả rà soát, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc do quy định pháp luật, Bộ Xây dựng đã tiếp thu các nội dung phản ánh, đã ban hành sửa đổi, bổ sung các định mức xây dựng theo ý kiến phản ánh và hướng dẫn một số nội dung còn vướng mắc tại các

Thông tư số 01/2025/TT-BXD<sup>21</sup> ngày 22/01/2025, Thông tư số 08/2025/TT-BXD<sup>22</sup> ngày 30/5/2025, Thông tư số 09/2025/TT-BXD<sup>23</sup> ngày 13/6/2025 và Thông tư số 60/2025/TT-BXD<sup>24</sup> ngày 30/12/2025.

**21.** Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính rà soát, hoàn thiện toàn bộ dự thảo Nghị định, đảm bảo cắt giảm tối đa chi phí liên quan, đảm bảo phù hợp với pháp luật về đầu tư công và ngân sách nhà nước.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng cơ bản đã tiếp thu các ý kiến của Bộ Tài chính tại văn bản số 3822/BTC-PTHT ngày 30/3/2026. Một số nội dung đã được giải trình tại Báo cáo tiếp thu, giải trình.

**22.** Về Chương IV dự thảo Nghị định (Điều 21-Điều 26)

**a)** Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính và các bộ, ngành liên quan rà soát, hoàn thiện đảm bảo tính khả thi, đảm bảo các định mức ban hành đúng và đầy đủ, chính xác, kịp thời (và có hiệu lực cùng thời điểm Nghị định có hiệu lực) (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Đối với định mức xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành đã được rà soát, sửa đổi, bổ sung và dự thảo tại Thông tư ban hành định mức đang được gửi lấy ý kiến để ban hành có hiệu lực cùng thời điểm với Nghị định.

Bộ Xây dựng đã có văn bản số 1966/BXD-KTQLDT ngày 12/02/2026 về việc đơn đốc UBND cấp tỉnh thực hiện việc rà soát các định mức xây dựng thuộc thẩm quyền ban hành.

Tại khoản 6 Điều 36 dự thảo Nghị định quy định về việc chuyển tiếp sử dụng định mức xây dựng, giá xây dựng ban hành trước ngày Nghị định có hiệu lực.

**b)** Kết luận số 18-KL/TW ngày 02/4/2026 Hội nghị lần thứ hai Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIV về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, tài chính quốc gia và vay, trả nợ công, đầu tư công trung hạn 5 năm 2026 - 2030 gắn với thực hiện mục tiêu phấn đấu tăng trưởng “2 con số” yêu cầu: “*chuyển mạnh phương thức*

<sup>21</sup> Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số [13/2021/TT-BXD](#) ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số [11/2021/TT-BXD](#) ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số [14/2023/TT-BXD](#) ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

<sup>22</sup> Thông tư số 08/2025/TT-BXD ngày 30/5/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

<sup>23</sup> Thông tư số 09/2025/TT-BXD ngày 13/6/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy, thực hiện chính quyền địa phương hai cấp và phân cấp cho chính quyền địa phương

<sup>24</sup> Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30/12/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số nội dung các Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng; Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình và Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

quản lý nhà nước từ “tiền kiểm” sang “hậu kiểm” gắn với xây dựng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức kinh tế - kỹ thuật và tăng cường kiểm tra, giám sát”. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cần thực hiện đúng chủ trương này; rà soát các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để đảm bảo tính đầy đủ, chính xác, cập nhật của các tiêu chuẩn, quy chuẩn, định mức kinh tế-kỹ thuật để đảm bảo tính khả thi của Nghị định sau khi có hiệu lực.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Định mức xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành đã được rà soát, sửa đổi, bổ sung và dự thảo tại Thông tư ban hành định mức đang được gửi lấy ý kiến để ban hành có hiệu lực cùng thời điểm với Nghị định.

**23. Về Chương V dự thảo Nghị định (Điều 27-Điều 29)**

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, hạn chế lạm dụng, đảm bảo tiết kiệm ngân sách nhà nước.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã rà soát đối với nội dung quy định về chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn xây dựng quy định tại Điều 27 – Điều 29 dự thảo Nghị định. Theo đó đã tiếp thu chỉnh lý nội dung về tổng thầu theo ý kiến tại Báo cáo thẩm định và đối với chi phí tư vấn nước ngoài đã được giải trình tại khoản 12 mục VII nêu trên.

**24. Về Chương VII dự thảo Nghị định (Điều 34-Điều 37)**

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính, các bộ quản lý công trình rà soát, đảm bảo rõ ràng, minh bạch và quy định rõ trách nhiệm.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng tiếp thu ý kiến của Bộ Tài chính, Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành chỉnh lý đảm bảo rõ ràng, minh bạch và quy định rõ trách nhiệm. Đối với trách nhiệm quản lý nhà nước về quản lý đầu tư xây dựng của Bộ Tài chính được chỉnh lý như sau:

***“Điều 33. Bộ Tài chính***

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

**VIII. KẾT LUẬN**

Căn cứ hồ sơ gửi thẩm định và ý kiến các thành viên Hội đồng thẩm định, hồ sơ dự thảo Nghị định còn một số vấn đề cần tiếp tục được rà soát, chỉnh lý, hoàn thiện, trong đó:

(1) Chỉnh lý phạm vi điều chỉnh, tên gọi của dự thảo Nghị định cho phù hợp với nội dung, tính chất của các quy định và quy định về đối tượng áp dụng; báo cáo rõ về sự điều chỉnh để Chính phủ, Lãnh đạo Chính phủ xem xét, quyết định.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã tiếp thu chỉnh lý phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 dự thảo Nghị định; đã chỉnh lý tên gọi của Nghị định theo tên được xác định tại theo Quyết định



số 2835/QĐ-TTg, Quyết định số 160/QĐ-TTg là “*Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng*”. Đồng thời, Bộ Xây dựng đã bổ sung báo cáo rõ về nội dung phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định liên quan đến Điều 79 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 tại Tờ trình Chính phủ.

(2) Nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Nghị định đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Xây dựng, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Đấu thầu, Luật Điều ước quốc tế, pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp, Nghị định số 254/2025/NĐ-CP, Nghị định số 347/2025/NĐ-CP, Nghị định số 19/2026/NĐ-CP, Nghị định số 109/2025/NĐ-CP, Nghị định số 181/2025/NĐ-CP, Nghị định số 214/2025/NĐ-CP, dự thảo các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Xây dựng năm 2025 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Bộ Xây dựng đã tiếp thu, rà soát đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của dự thảo Nghị định đối với các chủ trương, đường lối của Đảng, văn bản quy phạm pháp luật, điều ước quốc tế có liên quan đến dự thảo Nghị định quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Báo cáo số 152/BC-BXD ngày 06/5/2026.

(3) Hoàn thiện dự thảo Nghị định (trong đó đề nghị lưu ý các quy định giao việc cho các bộ, ngành; dẫn chiếu thực hiện theo pháp luật có liên quan) đảm bảo tính rõ ràng, khả thi, đầy đủ, thuận lợi trong việc thực thi pháp luật, không phát sinh chi phí tuân thủ không cần thiết, không tạo khoảng trống pháp lý, mâu thuẫn trong quá trình thi hành pháp luật; đảm bảo các quy định tại dự thảo Nghị định thuộc thẩm quyền ban hành của Chính phủ và cắt giảm tối đa chi phí cho các chủ thể.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tiếp thu ý kiến Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã rà soát hoàn thiện dự thảo Nghị định đảm bảo thực hiện đầy đủ nhiệm vụ Luật Xây dựng giao Chính phủ quy định chi tiết, không chồng chéo với các nghị định khác; trong đó, đã tiếp thu rà soát, chỉnh lý các quy định dẫn chiếu đến các pháp luật có liên quan (tại điểm b khoản 18 mục VII nêu trên) và chỉnh lý Điều 33 dự thảo Nghị định về các nội dung giao cho Bộ Tài chính (tại điểm d khoản 2.2 mục III nêu trên).

(4) Rà soát kỹ lưỡng và hoàn thiện dự thảo Nghị định để đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại Công điện số 36/CĐ-TTg ngày 25/4/2026 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết luật, pháp lệnh, nghị quyết, trong đó đề nghị cân nhắc về việc “thực hiện giải pháp ban hành một văn bản để quy định chi tiết nhiều nội dung được giao, hạn chế việc ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết một luật, pháp lệnh, nghị quyết”.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Dự thảo Nghị định đã được rà soát, hoàn thiện để quy định đầy đủ các nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng được Luật giao, đảm bảo đồng bộ, thống

nhất các văn bản quy định chi tiết thi hành luật tại Quyết định số 160/QĐ-TTg ngày 23/01/2026 ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Xây dựng và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10.

(5) Chính lý kỹ thuật của dự thảo Nghị định, Phụ lục kèm theo; hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định đảm bảo đúng mẫu quy định, các nội dung, thông tin đảm bảo tính logic, thuyết phục.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tiếp thu ý kiến Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng đã rà soát, chỉnh lý kỹ thuật của dự thảo Nghị định; hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định đảm bảo đúng mẫu quy định, các nội dung, thông tin đảm bảo tính logic, thuyết phục.

(6) Đảm bảo tính khả thi (trong đó có quy định về định mức...) và xử lý các bất cập, vướng mắc vừa qua. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với các bộ, ngành như Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Kiểm toán nhà nước, các hiệp hội... và các cơ quan, tổ chức, chuyên gia, người làm thực tiễn hoàn thiện hồ sơ dự thảo Nghị định theo các ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định và tại cuộc họp Hội đồng thẩm định; quy định tại Luật BHVBQPPL (khoản 4 Điều 68) và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (Điều 29). Trong trường hợp đó, hồ sơ dự thảo Nghị định mới đủ điều kiện trình Chính phủ xem xét, quyết định.

***Bộ Xây dựng tiếp thu như sau:***

Tiếp thu ý kiến Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng phối hợp với các Bộ, cơ quan, tổ chức, chuyên gia, người làm thực tiễn hoàn thiện dự thảo Nghị định theo các ý kiến thẩm định tại Báo cáo thẩm định và tại cuộc họp Hội đồng thẩm định; quy định tại Luật BHVBQPPL (khoản 4 Điều 68) và Nghị định số 78/2025/NĐ-CP (Điều 29).

Trên đây là Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng kính báo cáo./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Vụ pháp chế;
- Viện Kinh tế xây dựng;
- Lưu: VT, KTQLXD (ĐMDBG).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Bùi Xuân Dũng**