

1101124

**CHÍNH PHỦ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 10/2021/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 09 tháng 02 năm 2021

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| CỘNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ |                   |
| ĐẾN                              | Giới: ...C.....   |
|                                  | Ngày: 17/02/2021. |

**NGHỊ ĐỊNH**

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

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

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

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

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (sau đây gọi tắt là dự án PPP), gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, giá gói thầu xây dựng; định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng; thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng, thanh toán và quyết toán vốn đầu tư xây dựng; quyền và trách nhiệm của người quyết định đầu tư, quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu tư vấn trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), vốn vay ưu đãi của nhà tài trợ nước ngoài thực hiện theo quy định của điều ước quốc tế; thỏa thuận về vốn ODA, vốn vay ưu đãi đã được ký kết; quy định tại Nghị định này và pháp luật về quản lý sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ nước ngoài.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP.

2. Các tổ chức, cá nhân tham khảo các quy định tại Nghị định này để quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với các dự án ngoài quy định tại khoản 1 Điều này.

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

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại Điều 132 Luật Xây dựng và khoản 50 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, phù hợp với từng nguồn vốn để đầu tư xây dựng, hình thức đầu tư, phương thức thực hiện, kế hoạch thực hiện của dự án và quy định của pháp luật liên quan.

2. Quy định rõ và thực hiện đúng quyền và trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước, của người quyết định đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng; quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng, phù hợp với trình tự thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Xây dựng.

3. Nhà nước ban hành, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quy định các công cụ cần thiết để chủ đầu tư và các chủ thể có liên quan áp dụng, tham khảo trong công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng, gồm: định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, suất vốn đầu tư xây dựng, chỉ số giá xây dựng; giá vật liệu xây dựng, giá ca máy và thiết bị thi công, đơn giá nhân công xây dựng; thông tin, dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng các dự án, công trình xây dựng; các phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, đo bóc khối lượng, kiểm soát chi phí, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, suất vốn đầu tư xây dựng, chỉ số giá xây dựng.

4. Các dự án, công trình xây dựng đặc thù áp dụng các quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng và các cơ chế đặc thù theo quy định của Chính phủ, quyết định của Thủ tướng Chính phủ để xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

5. Các dự án, công trình xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh, thẩm quyền, trình tự thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thẩm quyền, trình tự thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng trong thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

6. Dự án, công trình xây dựng thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia áp dụng nguyên tắc, phương pháp xác định chi phí đầu tư xây dựng quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan phù hợp với đặc thù về tính chất và điều kiện thực hiện công trình thuộc Chương trình.

7. Các dự án, công trình đầu tư xây dựng tại nước ngoài thực hiện quản lý đầu tư xây dựng theo các nguyên tắc quy định tại Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

## **Chương II**

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

#### **Điều 4. Xác định, thẩm định, phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư, gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng.

2. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng được ước tính trên cơ sở quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án và suất vốn đầu tư xây dựng hoặc dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, cấp công trình, quy mô, công suất hoặc năng lực phục vụ, tính chất dự án đã thực hiện, có sự phân tích, đánh giá để điều chỉnh quy đổi về mặt bằng giá thị trường phù hợp với địa điểm xây dựng, bổ sung những chi phí cần thiết khác của dự án.

3. Việc thẩm định, phê duyệt sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng thực hiện đồng thời với việc thẩm định, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, quản lý, sử dụng vốn nhà nước vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp và pháp luật khác có liên quan.

#### **Điều 5. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng**

1. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

2. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng, gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí dự phòng và được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng (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) và các chi phí có liên quan khác;

b) Chi phí xây dựng gồm: chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án; công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

c) Chi phí thiết bị gồm: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí quản lý mua sắm thiết bị (nếu có); chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí gia công, chế tạo thiết bị cần gia công, chế tạo (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật (nếu có); chi phí vận chuyển; bảo hiểm; thuế và các loại phí; chi phí liên quan khác;

d) 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, thực hiện dự án đến kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng và quyết toán vốn đầu tư xây dựng, được quy định chi tiết tại Điều 30 Nghị định này;

đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng là chi phí cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn đầu tư xây dựng từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng và quyết toán vốn đầu tư xây dựng, được quy định chi tiết tại Điều 31 Nghị định này;

e) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, gồm: chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí đảm bảo an toàn giao thông phục vụ thi công; chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng; chi phí kho bãi chứa vật liệu; chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy; chi phí bảo hiểm công trình

trong thời gian xây dựng; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư; kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng và khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình của cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc hội đồng do Thủ tướng Chính phủ thành lập; nghiên cứu khoa học công nghệ, áp dụng, sử dụng vật liệu mới liên quan đến dự án; vốn lưu động ban đầu đối với dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình chạy thử không tải và có tải dây chuyền công nghệ, sản xuất theo quy trình trước khi bàn giao (trừ giá trị sản phẩm thu hồi được); chi phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; các khoản thuế tài nguyên, phí và lệ phí theo quy định và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng không thuộc quy định tại các điểm a, b, c, d, đ Điều này;

g) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

3. Dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng gồm dự toán xây dựng công trình theo quy định tại Điều 11 Nghị định này, chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có) và các chi phí liên quan tính chung cho dự án. Dự toán xây dựng công trình được xác định theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.

#### **Điều 6. Xác định tổng mức đầu tư xây dựng**

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

a) Phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án;

b) Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng;

c) Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện;

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

2. Phương pháp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là phương pháp cơ bản để xác định tổng mức đầu tư xây dựng đối với dự án, công trình có thiết kế cơ sở đủ điều kiện để xác định khối lượng các công tác, nhóm, loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận công trình và giá xây dựng công trình tương ứng.

3. Xác định tổng mức đầu tư xây dựng theo phương pháp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này như sau:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xác định trên cơ sở phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án và các chế độ, chính sách của Nhà nước có liên quan;