

BỘ XÂY DỰNG

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

Số: 12637 /BXD-KTQLXD

Hà Nội, ngày 11 tháng 8 năm 2026

V/v hướng dẫn một số vướng mắc
trong quá trình triển khai thực
hiện các quy định mới về quản lý
hoạt động xây dựng

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Sơn La

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 3639/SXD-QLXD ngày 16/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La về đề nghị hướng dẫn một số vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện các quy định mới về quản lý hoạt động xây dựng. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Nội dung kiến nghị 1

- Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn đối với dự án Chinh trang, tôn tạo hạ tầng du lịch tại khu trung tâm xã Tà Xùa, tỉnh Sơn La có được phép tiếp tục thực hiện quy trình lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đề trình thẩm định, phê duyệt dự án hay phải thực hiện lại quy trình lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật;

- Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn việc chuyển tiếp đối với dạng dự án cùng vướng mắc như dự án nêu trên đã được Sở Xây dựng thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh, tuy nhiên chưa có Quyết định phê duyệt dự án của Chủ tịch UBND tỉnh.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định “3. Người quyết định đầu tư được quyết định việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với các dự án quy định tại khoản 2 Điều này theo yêu cầu quản lý hoặc thiết kế công nghệ cần lập thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật; các dự án này không thuộc trường hợp phải thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng. Người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thẩm định thiết kế triển khai sau khi dự án được phê duyệt, đảm bảo các nội dung thẩm định tuân thủ theo quy định pháp luật.”.

Theo đó, các trường hợp dự án đầu tư xây dựng như nêu tại Mục 1.4 Văn bản số 3639/SXD-QLXD ngày 16/7/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Sơn La, người quyết định đầu tư được quyết định việc lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với

các dự án này theo nội dung quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP nêu trên.

2. Nội dung kiến nghị 2

Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn đối với các dự án sử dụng vốn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, nguồn vốn được giao trực tiếp cho các đơn vị dự toán cấp 2 (các trường học, bệnh viện) quản lý sử dụng, các đơn vị dự toán cấp 2 này có phải đảm bảo điều kiện để giao chủ đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP (áp dụng tương tự dự án đầu tư công) hay được phép áp dụng giao chủ đầu tư theo quy định tại khoản 4 Điều 9 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15: “4. Đối với dự án không thuộc trường hợp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, chủ đầu tư là tổ chức, cá nhân bỏ vốn hoặc được giao trách nhiệm tổ chức, quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng”.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Tại điểm c khoản 1 Điều 17 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 quy định “c) 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 thực hiện theo các quy định đối với dự án đầu tư công tại Luật này.”.

Tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP quy định “2. Đối với dự án đầu tư công, người quyết định đầu tư giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc làm chủ đầu tư; trường hợp không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc hoặc có nhưng tại thời điểm giao chủ đầu tư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc không có đủ khả năng thực hiện, người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức khác làm chủ đầu tư khi đáp ứng một trong các điều kiện sau:

a) Có cá nhân để thực hiện nhiệm vụ quản lý và sử dụng vốn đầu tư công để đầu tư xây dựng; có cá nhân có chuyên môn phù hợp về thiết kế xây dựng hoặc giám sát thi công xây dựng hoặc quản lý dự án đầu tư xây dựng hoặc thi công xây dựng theo quy định của Chính phủ về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng;

b) Đã từng làm chủ đầu tư dự án đầu tư công.”.

Theo đó, trường hợp người quyết định đầu tư giao cơ quan, tổ chức khác làm chủ đầu tư khi không có Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc hoặc có nhưng tại thời điểm giao chủ đầu tư, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng trực thuộc không có đủ khả năng thực hiện thì cơ quan, tổ chức được giao làm chủ đầu tư phải đáp ứng một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

3. Nội dung kiến nghị 3

- Đối với dự án do Chủ tịch UBND tỉnh quyết định đầu tư, chi cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, nội dung thẩm định thiết kế tại điểm h khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, nội dung thẩm định dự toán tại khoản 3, khoản 4 Điều 7 Nghị định số 206/2026/NĐ-CP thuộc trách nhiệm của cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND tỉnh hay thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư;

- Trường hợp nội dung thẩm định nêu trên thuộc chủ đầu tư, đồng thời chủ đầu tư không đủ điều kiện thẩm định, Chủ tịch UBND tỉnh có được phép giao cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc để tổ chức thẩm định nội dung của chủ đầu tư.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP¹ quy định về thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật của người quyết định đầu tư như sau: “3. Đối với các trường hợp còn lại, người quyết định đầu tư giao cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc làm cơ quan chủ trì thẩm định. Trường hợp không có cơ quan chuyên môn về xây dựng hoặc cơ quan chuyên môn trực thuộc, người quyết định đầu tư được giao tổ chức có các cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp với tính chất, nội dung của dự án làm cơ quan chủ trì thẩm định”. Theo đó, cơ quan chuyên môn trực thuộc hoặc cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là cơ quan chủ trì thẩm định dự án chi cần lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật như đã nêu tại khoản 3 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

Đối với thiết kế bản vẽ thi công tại Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, theo quy định tại điểm b khoản 7 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP thì người quyết định đầu tư giao chủ đầu tư thực hiện thẩm định các nội dung quy định tại điểm h khoản 3 Điều 26 Luật Xây dựng năm 2025.

4. Nội dung kiến nghị 4

Đề nghị Bộ Xây dựng hướng dẫn chi phí xây dựng (chưa có thuế giá trị gia tăng) làm căn cứ xác định chi phí quản lý dự án và một số chi phí tư vấn khác có bao gồm chi phí nhà tạm đề ở và điều hành thi công.

Ý kiến của Bộ Xây dựng:

Việc xác định chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn xây dựng được thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục VIII ban hành kèm theo Thông tư số 38/2026/TT-

¹ Trường hợp dự án không thuộc đối tượng tại khoản 1, 2 Điều 31 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP.

BXD ngày 26/6/2026. Theo đó, chi phí quản lý dự án xác định theo định mức tỷ lệ % nhân với chi phí xây dựng và thiết bị (chưa có thuế giá trị gia tăng); chi phí tư vấn xây dựng xác định theo định mức tỷ lệ % nhân với chi phí xây dựng và/hoặc chi phí thiết bị (chưa có thuế giá trị gia tăng) căn cứ từng công việc tư vấn.

Chi phí xây dựng (chưa có thuế giá trị gia tăng) để tính chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn xây dựng xác định theo hướng dẫn tại bảng 3.8 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026, là tổng của 3 khoản mục chi phí trực tiếp (T), chi phí gián tiếp (GT), thu nhập chịu thuế tính trước (TL) và không bao gồm chi phí nhà tạm đề ở và điều hành thi công.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Sơn La nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- TTr. Bùi Xuân Dũng (để báo cáo);
- Lưu: VT, KTQLXD (NKT).

TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ
- QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Bùi Văn Đường