

Số: 88 /2026/VBHN-TT-BXD

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2026

THÔNG TƯ**Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan
đến đầu tư phát triển đô thị**

Thông tư số 12/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2018, được bãi bỏ một phần bởi:

Thông tư số 16/2026/TT-BXD ngày 29 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý các chi phí liên quan đến việc xây dựng, điều chỉnh chương trình, kế hoạch phát triển đô thị; tổ chức lập, thẩm định đề án công nhận loại đô thị, báo cáo đánh giá trình độ phát triển đô thị và công bố loại đô thị, có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Căn cứ Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng, Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng và Cục trưởng Cục Phát triển đô thị¹;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị.

Chương I**QUY ĐỊNH CHUNG**

¹ Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026, có căn cứ ban hành như sau:

“Căn cứ Nghị định số 33/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng và Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng”

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị gồm: lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và một số chi phí khác có liên quan².

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân sử dụng vốn nhà nước để xác định và quản lý chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị và một số chi phí khác có liên quan³.

Điều 3.⁴

Chương II

XÁC ĐỊNH VÀ QUẢN LÝ CHI PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Điều 4. Xác định chi phí

1.⁵

2. Các chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị xác định theo dự toán⁶:

a) Chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị xác định bằng dự toán chi phí trên cơ sở nhiệm vụ được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nội dung, khối lượng công việc phải thực hiện và khoản mục chi phí theo hướng dẫn trong Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

b) Trường hợp phải điều chỉnh hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thì chi phí điều chỉnh xác định theo dự toán không vượt quá 70% giá trị dự toán được duyệt (đối với công việc phải xác định bằng dự toán).

c) Chi phí của hội đồng thẩm định hoặc lấy ý kiến của các tổ chức, chuyên gia trong quá trình thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị xác định

² Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

³ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

⁴ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

⁵ Khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

⁶ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

bằng dự toán nhưng không lớn hơn 5% chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị tương ứng.

d) Chi phí công bố quyết định công nhận khu vực phát triển đô thị xác định bằng dự toán nhưng không lớn hơn 2% chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị tương ứng.

e) Chi phí đi lại, lưu trú của đoàn kiểm tra, đối chiếu nội dung đề án so với thực trạng phát triển đô thị tại địa phương; chi phí đi lại, lưu trú của cơ quan quản lý địa phương để báo cáo hội đồng thẩm định cấp trên xác định theo dự toán phù hợp với chế độ công tác phí theo quy định của Bộ Tài chính.

g) Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu tư vấn, chi phí thẩm tra dự toán xác định trên cơ sở vận dụng các quy định có liên quan.

Điều 5. Quản lý chi phí

1. Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo việc lập kế hoạch vốn cho các công việc nêu tại Điều 1 của Thông tư này thuộc địa giới hành chính do mình quản lý. Nguồn vốn để thực hiện các công việc trên được cân đối từ nguồn vốn ngân sách của địa phương hoặc huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

2.⁷

3. Trường hợp thuê tư vấn thực hiện lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị thì dự toán được tính thêm thuế giá trị gia tăng, chi phí quản lý thông qua hợp đồng tư vấn. Nội dung hợp đồng tư vấn lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng⁸.

4. Các chi phí nêu tại mục c, d, e khoản 2 Điều 4 Thông tư này được quản lý theo dự toán được duyệt. Việc thanh toán các khoản chi phí này phải phù hợp với các quy định liên quan.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ năng lực, kinh nghiệm thực hiện việc xác định, thẩm tra chi phí tư vấn lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị.⁹

Điều 6. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí

1.¹⁰

2. Đối với hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị¹¹:

⁷ Khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

⁸ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

⁹ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

¹⁰ Khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

a) Bộ Xây dựng tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính từ 02 tỉnh trở lên);

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cấp được ủy quyền tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính từ 02 huyện thuộc tỉnh trở lên);

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thẩm định, phê duyệt dự toán chi phí lập, thẩm định hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị (đối với khu vực phát triển đô thị có địa giới hành chính thuộc huyện và khu vực dự kiến mở rộng).

3. Cấp có thẩm quyền phê duyệt chi phí lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị là cấp phê duyệt dự toán chi phí điều chỉnh¹².

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp¹³

1. Đối với các công việc lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đang thực hiện theo hợp đồng thì việc thanh toán chi phí căn cứ theo nội dung hợp đồng đã ký.

2. Đối với các công việc lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã tổ chức lựa chọn nhà thầu nhưng chưa ký hợp đồng thì cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Thông tư này quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này để xác định giá hợp đồng.

3. Đối với các công việc lập hồ sơ đề xuất khu vực phát triển đô thị đã phê duyệt dự toán chi phí nhưng chưa tổ chức lựa chọn nhà thầu thì cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 6 Thông tư này quyết định việc áp dụng quy định tại Thông tư này để điều chỉnh dự toán chi phí.

Điều 8. Hiệu lực thi hành¹⁴

¹¹ Nội dung liên quan đến chi phí lập chương trình phát triển đô thị tại khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

¹² Nội dung liên quan đến chi phí lập chương trình phát triển đô thị tại khoản này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

¹³ Nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

¹⁴ Điều 10. Hiệu lực thi hành của Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026 quy định như sau:

“1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

a) Khoản 1 Điều 4, khoản 2 Điều 5, khoản 1 Điều 6 và Phụ lục số 1 Thông tư số 12/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí liên quan đến đầu tư phát triển đô thị”.

b) Các nội dung liên quan đến chi phí lập đề án phân loại đô thị, lập chương trình phát triển đô thị tại Điều 1, Điều 2, Điều 3, khoản 2 Điều 4, khoản 3 Điều 5, khoản 5 Điều 5, khoản 2 Điều 6, khoản 3 Điều 6, Điều

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 02 năm 2018.
2. Thông tư này thay thế Thông tư số 23/2010/TT-BXD ngày 23/12/2010 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí lập và thẩm định đề án phân loại đô thị; Điều 4 Thông tư số 12/2014/TT-BXD ngày 25/8/2014 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định và phê duyệt Chương trình phát triển đô thị.
3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để xem xét, giải quyết./.

BỘ XÂY DỰNG

XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT

Hà Nội, ngày 24 tháng 9 năm 2026

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nơi nhận:

- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng thông tin DT Chính phủ (để đăng tải);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng (để đăng tải);
- Vụ Pháp chế (để đăng trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật);
- Lưu: VT, KTQLXD.



Nguyễn Tường Văn

Phụ lục ban hành kèm theo Thông tư số 12/2017/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm
2017 của Bộ Xây dựng

PHỤ LỤC SỐ 1¹⁵
ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

¹⁵ Phụ lục này bị bãi bỏ theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 10 Thông tư số 16/2026/TT-BXD, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 29 tháng 4 năm 2026.

PHỤ LỤC SỐ 2
HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ TƯ VẤN ĐỐI VỚI CÁC CÔNG VIỆC CẦN XÁC ĐỊNH CHI PHÍ THEO DỰ TOÁN

1. Nội dung dự toán chi phí tư vấn

Dự toán chi phí tư vấn đối với các công việc cần xác định chi phí theo dự toán gồm: chi phí nhân công trực tiếp, chi phí quản lý, chi phí khác, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí dự phòng. Dự toán chi phí được tổng hợp như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ký hiệu
1	Chi phí nhân công trực tiếp			Ccg
2	Chi phí quản lý	$(45\% \div 55\%) \times Ccg$		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6\% \times (Ccg + Cql)$		TN
5	Thuế giá trị gia tăng	$\% \times (Ccg + Cql + TN + Ck)$		VAT
6	Chi phí dự phòng	$\% \times (Ccg + Cql + Ck + TN + VAT)$		Cdp
	Tổng cộng	$Ccg + Cql + Ck + TN + VAT + Cdp$		Ctv

2. Hướng dẫn chi tiết xác định dự toán chi phí tư vấn

2.1. Chi phí nhân công trực tiếp (Ccg): xác định theo số lượng nhân công trực tiếp, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của nhân công trực tiếp.

a) Số lượng nhân công trực tiếp, thời gian làm việc của nhân công trực tiếp (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên) được xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc, yêu cầu về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của từng loại nhân công. Việc dự kiến số lượng, loại nhân công và thời gian thực hiện của từng loại nhân công phải được thể hiện trong đề cương thực hiện công việc tư vấn. Đề cương thực hiện công việc phải phù hợp với phạm vi, khối lượng công việc, nội dung, tiến độ thực hiện của công việc cần lập dự toán.

b) Tiền lương nhân công trực tiếp được xác định trên cơ sở mức tiền lương nhân công trên thị trường hoặc theo quy định của Bộ Lao động - Thương binh và

Xã hội tương ứng với trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của nhân công trực tiếp thực hiện công việc.

2.2. *Chi phí quản lý (Cql)*: là khoản chi phí liên quan đến hoạt động quản lý của tổ chức tư vấn gồm: Tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc, các khoản chi phí đóng bảo hiểm thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn... Chi phí quản lý xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chuyên gia, cụ thể như sau:

Chi phí nhân công trực tiếp (tỷ đồng)	< 1	$1 \div < 3$	≥ 3
Tỷ lệ %	55	50	45

2.3. *Chi phí khác (Ck)*: gồm chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại của nhân công; chi phí hội nghị, hội thảo, làm phim minh họa thực trạng phát triển đô thị và các khoản chi phí khác (nếu có).

- Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, chi phí văn phòng phẩm: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

- Chi phí khấu hao thiết bị: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu, số lượng thiết bị, thời gian sử dụng thiết bị để thực hiện công việc. Giá thiết bị là mức giá phổ biến trên thị trường, tỷ lệ khấu hao thiết bị xác định theo quy định hiện hành.

- Chi phí hội nghị, hội thảo, làm phim minh họa thực trạng phát triển đô thị: Xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc tư vấn.

- Các khoản chi phí khác (nếu có): xác định theo dự kiến nhu cầu cần thực hiện của từng loại công việc tư vấn.

2.4. *Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)*: xác định bằng 6% của (Chi phí nhân công trực tiếp + Chi phí quản lý).

2.5. *Thuế giá trị gia tăng (VAT)*: xác định theo quy định hiện hành.

2.6. *Chi phí dự phòng (Cdp)*: là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản chi phí nói trên.