VẬT LIỆU & XÂY DỰNG
Tạp chí Vật liệu và Xây dựng
ISSN 1859 - 381X
Website: www. jomc.vn

# Đổi mới xác định chi phí chung phù hợp với chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế xây dựng của dự án

**Nguyễn Tiến Bùi[1], Vũ Ngọc Phương[2*], Nguyễn Thị Tuyết Dung[3]**

[1] Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội

[2] Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải

[3] Khoa Quản lý đô thị, Trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội

TỪ KHOÁ

Chi phí chung
Chi phí đầu tư xây dựng
Tổng mức đầu tư
Dự toán xây dựng
Quản lý chi phí
Thông tư số 36/2026/TT-BXD

TÓM TẮT

Chi phí chung là một trong những khoản mục chi phí gián tiếp quan trọng trong dự toán xây dựng, có vai trò bảo đảm hoạt động quản lý, điều hành thi công của doanh nghiệp xây dựng. Tuy nhiên, phương pháp xác định chi phí chung trong các quy định trước đây vẫn còn một số hạn chế, chưa phản ánh đầy đủ mức độ chi tiết của chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế và còn phát sinh vòng lặp khi xác định tổng mức đầu tư xây dựng. Bài viết sử dụng phương pháp phân tích, tổng hợp và so sánh các quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng qua các giai đoạn, kết hợp phân tích những điểm mới của Luật Xây dựng năm 2025 và Thông tư số 36/2026/TT-BXD về phương pháp xác định chi phí chung. Kết quả nghiên cứu cho thấy phương pháp mới phân định việc xác định chi phí chung theo hai giai đoạn tương ứng với quá trình lập tổng mức đầu tư xây dựng và lập dự toán xây dựng, phù hợp với nguyên tắc chi phí đầu tư xây dựng được xác định theo từng bước thiết kế. Cách tiếp cận này vừa khắc phục những bất cập của phương pháp trước đây, vừa nâng cao tính nhất quán và khả năng kiểm soát chi phí trong suốt quá trình đầu tư xây dựng. Nghiên cứu góp phần làm rõ cơ sở khoa học và thực tiễn của việc đổi mới phương pháp xác định chi phí chung, đồng thời hướng dẫn chi tiết một số nội dung khi thực hiện, cung cấp cơ sở tham khảo cho việc hoàn thiện hệ thống quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với cơ chế thị trường.

KEYWORDS

General overhead
Construction investment cost
Total investment estimate
Construction cost estimate
Cost management
Circular No. 36/2026/TT-BXD

ABSTRACT

General overhead constitutes a crucial component of indirect costs within construction cost estimates, playing a vital role in sustaining corporate administration, field execution, and site management for construction enterprises. However, previous regulatory methodologies for determining general overhead exhibited several limitations, particularly failing to reflect the level of detail required across progressive design stages and introducing iterative calculation loops when estimating total investment costs. This study employs methods of comparative legal analysis, synthesis, and institutional review governing construction investment cost management across regulatory periods, combined with an in-depth examination of novel provisions under the Construction Law 2025 and Circular No. 36/2026/TT-BXD regarding general overhead determination. The findings indicate that the reformed framework demarcates general overhead determination into two distinct stages corresponding to total investment estimation and detailed construction cost estimation, fully aligning with the fundamental principle that investment costs must be refined progressively according to design stages. This approach not only resolves the structural flaws of previous regulations but also enhances legal consistency and cost controllability throughout the construction investment process. This research contributes to clarifying the scientific and practical rationale behind the reform of general overhead determination while providing practical implementation guidelines and a valuable reference for perfecting the construction cost management system in alignment with market-oriented mechanisms.

## 1. Đặt vấn đề

Trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng, chi phí chung là một trong những khoản mục chi phí gián tiếp có vai trò quan trọng trong việc bảo đảm duy trì bộ máy quản lý doanh nghiệp, tổ chức điều hành thi công tại công trường, bảo đảm an toàn lao động và thực hiện các hoạt động phục vụ sản xuất xây dựng. Khoản mục này được hiểu là chi phí phản ánh các hao phí vật chất và phi vật chất cần phải tiêu tốn có tính chất bao quát quá trình sản xuất của doanh nghiệp xây dựng cho một sản phẩm xây dựng [14], 15]. Mặc dù không trực tiếp cấu thành

*Liên hệ tác giả: phuongvn@utt.edu.vn
Nhận ngày 05/08/2026, sửa xong ngày 03/09/2026, chấp nhận đăng ngày 04/09/2026
Link DOI: https://doi.org/10.54772/jomc.05.2026.1454

nên sản phẩm xây dựng, chi phí chung ảnh hưởng đáng kể đến giá trị dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của dự án. Vì vậy, phương pháp xác định chi phí chung luôn là một trong những nội dung trọng tâm của hệ thống quản lý chi phí đầu tư xây dựng và cần được xây dựng trên cơ sở phản ánh phù hợp đặc điểm tổ chức sản xuất của doanh nghiệp cũng như yêu cầu quản lý chi phí trong từng giai đoạn của dự án.

Trong những năm qua, cùng với quá trình hoàn thiện hệ thống pháp luật về xây dựng, phương pháp xác định chi phí chung đã nhiều lần được nghiên cứu hoàn thiện theo hướng phù hợp với thị trường. Đặc biệt, từ năm 2016, phương pháp xác định chi phí chung đã chuyển từ việc áp dụng tỷ lệ cố định theo loại công trình sang xác định theo quy mô chi phí xây dựng trước thuế của công trình [11], góp phần nâng cao tính hợp lý trong lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai cho thấy phương pháp hiện hành vẫn còn một số hạn chế, nổi bật là chưa phân định cách xác định chi phí chung tương ứng với mức độ chính xác của chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế; đồng thời việc xác định định mức chi phí chung trong tổng mức đầu tư căn cứ chi phí xây dựng trước thuế từ ước tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư được duyệt có thể phát sinh vòng lặp trong quá trình lập, thẩm tra và thẩm định. Những hạn chế này làm giảm tính minh bạch và nhất quán của công tác quản lý chi phí, đặc biệt đối với các dự án có quy mô lớn hoặc gồm nhiều loại công trình.

Luật Xây dựng năm 2025 đã xác lập nguyên tắc mới về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, theo đó chi phí đầu tư xây dựng phải được xác định tương ứng với từng bước thiết kế và từng giai đoạn của dự án [1]. Trên cơ sở đó, Thông tư số 36/2026/TT-BXD đã đổi mới phương pháp xác định chi phí chung theo hướng phân tách giữa giai đoạn lập tổng mức đầu tư xây dựng và giai đoạn lập dự toán xây dựng, bảo đảm phù hợp với mức độ chi tiết của hồ sơ thiết kế và nâng cao khả năng kiểm soát chi phí trong toàn bộ vòng đời dự án [4]. Mặc dù đã có một số nghiên cứu và các quy định hướng dẫn về xác định chi phí chung trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng, song các nghiên cứu chủ yếu tập trung vào phương pháp xác định chi phí chung theo quy mô, loại công trình hoặc theo các quy định của từng thời kỳ. Trong bối cảnh các quy định mới đã thay đổi nguyên tắc xác định chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế, hiện chưa có nghiên cứu phân tích một cách hệ thống cơ sở của việc đổi mới phương pháp xác định chi phí chung cũng như mối quan hệ giữa phương pháp xác định chi phí chung với mức độ chính xác của chi phí đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn của dự án.

Xuất phát từ khoảng trống nghiên cứu và yêu cầu hoàn thiện cơ chế quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định mới, bài viết tập trung phân tích quá trình hoàn thiện của phương pháp xác định chi phí chung trong hệ thống pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đánh giá những bất cập của phương pháp hiện hành; làm rõ cơ sở khoa học và thực tiễn của việc đổi mới phương pháp xác định chi phí chung theo từng bước thiết kế xây dựng được quy định tại Thông tư số 36/2026/TT-BXD; đồng thời phân tích những điểm cần lưu ý trong quá trình áp dụng nhằm góp phần nâng cao hiệu quả quản lý chi phí đầu tư xây dựng, bảo đảm tính thống nhất của hệ thống pháp luật và đáp ứng yêu cầu quản lý chi phí theo cơ chế thị trường.

Đóng góp mới của nghiên cứu là làm rõ mối quan hệ giữa nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế với phương pháp xác định chi phí chung; đồng thời phân tích cơ sở của việc phân định phương pháp xác định chi phí chung giữa giai đoạn lập tổng mức đầu tư và giai đoạn lập dự toán xây dựng nhằm khắc phục hiện tượng vòng lặp trong xác định chi phí, cung cấp luận cứ hướng dẫn áp dụng thống nhất quy định mới vào thực tiễn quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## 2. Phương pháp nghiên cứu

Nghiên cứu sử dụng phương pháp nghiên cứu định tính trên cơ sở kết hợp giữa phân tích văn bản quy phạm pháp luật, phân tích chính sách và phương pháp so sánh theo tiến trình phát triển của cơ chế quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Các quy định về xác định chi phí chung được thu thập, hệ thống hóa và phân tích theo từng giai đoạn hoàn thiện pháp luật, từ các văn bản hướng dẫn trước năm 2016, giai đoạn 2016 ÷ 2026 đến các quy định mới của Luật Xây dựng năm 2025, Nghị định số 206/2026/NĐ-CP và Thông tư số 36/2026/TT-BXD. Trên cơ sở đó, nghiên cứu tiến hành so sánh sự thay đổi về nguyên tắc, căn cứ và phương pháp xác định chi phí chung nhằm làm rõ tính kế thừa, những hạn chế của phương pháp trước đây và cơ sở khoa học của phương pháp mới.

Phương pháp phân tích logic kết hợp với phân tích tình huống thông qua các ví dụ áp dụng để đánh giá tính phù hợp của phương pháp xác định chi phí chung theo từng bước thiết kế xây dựng của dự án, đặc biệt đối với quá trình lập tổng mức đầu tư xây dựng và lập dự toán xây dựng. Kết quả nghiên cứu được đối chiếu với nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo từng giai đoạn của dự án nhằm đánh giá mức độ minh bạch, nhất quán và khả năng kiểm soát chi phí của phương pháp mới trong thực tiễn quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## 3. Tổng quan về xác định chi phí chung qua các thời kỳ

Qua nhiều thời kỳ khác nhau của công tác quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng, khoản mục chi phí chung đã từng bước được nghiên cứu, hoàn thiện về phương pháp xác định phản ánh trình độ tổ chức quản lý của các doanh nghiệp xây dựng trên thị trường cũng như yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng của mỗi giai đoạn phát triển của ngành xây dựng.

### *3.1. Giai đoạn từ năm 2016 trở về trước*

Hệ thống quy định hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình đã trải qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung qua các giai đoạn (từ Thông tư số 08/1999/TT-BXD, 09/2000/TT-BXD, 06/2003/TT-BXD, 07/2003/TT-BXD, 04/2005/TT-BXD, 05/2007/TT-BXD đến Thông tư số 04/2010/TT-BXD) [5-10].

Trong các văn bản nêu trên, định mức chi phí chung được xác định trên cơ sở chi phí trực tiếp hoặc chi phí nhân công, chủ yếu được

quy định theo tỷ lệ cố định có tính chất "cứng" cho từng loại công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật) chưa phản ánh đầy đủ đặc điểm, tính chất không ổn định, biến động theo loại công trình, quy mô công trình, quy mô của doanh nghiệp theo địa điểm xây dựng công trình. Việc xác định mức chi phí chung trong dự toán xây dựng công trình theo quy định theo mức cố định với từng loại công trình là chưa thực sự phù hợp bởi quy mô chi phí xây dựng công trình khác nhau [16].

Nghiên cứu của Kim và Ballard [19] cũng chỉ ra những hạn chế của phương pháp phân bổ chi phí chung theo tỷ lệ phần trăm cố định trên chi phí trực tiếp, việc áp dụng tỷ lệ cố định này dẫn đến hiện tượng bóp méo chi phí, che khuất chi phí quản trị thực tế của bộ máy điều hành và làm sai lệch phân tích hiệu quả tài chính của dự án. Assaf và cộng sự [18] cho rằng tỷ lệ chi phí chung biến đổi giảm dần khi quy mô dự án tăng lên do hiệu ứng quy mô.

### *3.2. Giai đoạn từ năm 2016 đến trước 01/7/2026*

Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đánh dấu sự thay đổi phương pháp xác định khoản mục chi phí chung, theo đó quy định chi phí chung được chuyển sang xác định theo quy mô chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt theo nguyên tắc phù hợp với từng loại công trình, quy mô chi phí xây dựng công trình, nội hàm quản lý của các nội dung trong chi phí chung, bảo đảm tính phù hợp khoản mục chi phí đầu vào trong dự toán chi phí xây dựng làm cơ sở xác định chi phí xây dựng công trình khi lựa chọn nhà thầu xây dựng [11].

Việc quy định phương pháp xác định chi phí chung theo quy mô chi phí xây dựng được hướng dẫn trong các văn bản pháp luật về xác định quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình tại Thông tư số 09/2019/TT-BXD và Thông tư số 11/2021/TT-BXD [12, 13]. Tuy nhiên, việc xác định định mức tỷ lệ chi phí chung chưa có sự phân định cách xác định tương ứng với tính chất và mức độ chính xác của chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế xây dựng của dự án (tổng mức đầu tư xây dựng tương ứng với thiết kế cơ sở, dự toán xây dựng tương ứng với thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở). Bên cạnh đó, việc quy định khi xác định tổng mức đầu tư của dự án theo phương pháp từ khối lượng tính theo thiết kế cơ sở, thì chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt xác định hoặc ước tính trong sơ bộ/dự kiến tổng mức đầu tư được duyệt hoặc là giá trị sơ bộ/dự kiến tổng mức đầu tư trước thuế (đối với trường hợp không xác định được cụ thể chi phí xây dựng) thường tạo ra vòng lặp, gây khó khăn cho việc xác định định mức chi phí chung qua các bước lập, thẩm tra, thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng.

Theo Peurifoy và Oberlender [17], chi phí chung nên được ước tính theo tỷ lệ định mức ở bước lập sơ bộ chi phí và bắt buộc phải chính xác hóa theo quy mô, khối lượng thực tế ở bước thiết kế chi tiết. Naderi và cộng sự [20] đề xuất khoản mục chi phí chung cần được phân định tương ứng với độ chi tiết của dữ liệu thiết kế qua từng giai đoạn dự án nhằm tối ưu hóa hiệu quả kiểm soát chi phí.

## 4. Đổi mới xác định chi phí chung phù hợp với chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế xây dựng của dự án

Luật Xây dựng năm 2025 đã có những thay đổi trong nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Cụ thể tại Điều 73 quy định*: "Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với từng giai đoạn của dự án, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường, theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng; chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án"* [1], [2].

Xuất phát từ thực tiễn và yêu cầu đổi mới việc xác định khoản mục chi phí chung đáp ứng yêu cầu chi phí đầu tư xây dựng theo từng bước thiết kế xây dựng của dự án, Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng với nhiều nội dung đổi mới về cơ chế, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp thị trường gắn với xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu về chi phí đầu tư xây dựng và chuyển đổi số. Khoản mục chi phí chung đã được nghiên cứu, hoàn thiện phương pháp xác định phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng và nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng được quy định tại Luật Xây dựng năm 2025 và Nghị định số 206/2026/NĐ-CP.

Theo đó, việc xác định chi phí chung được quy định chi tiết tại Phụ lục số III Thông tư số 36/2026/TT-BXD theo trình tự 02 giai đoạn xác định chi phí đầu tư xây dựng của tổng mức đầu tư xây dựng và dự toán xây dựng tương ứng với các bước thiết kế xây dựng.

### *4.1. Giai đoạn lập tổng mức đầu tư xây dựng*

Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung trong giai đoạn tổng mức đầu tư tại Bảng 3.2 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD nhân với chi phí trực tiếp của từng công trình thuộc dự án. Định mức tỷ lệ chi phí chung trong giai đoạn tổng mức đầu tư xây dựng được quy định bằng tỷ lệ cố định có tính chất là "trần chi phí dự kiến" theo từng loại công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và môi trường, hạ tầng kỹ thuật) với mức tỷ lệ bằng với tỷ lệ chi phí chung quy định tại cột số 3 Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD.

Theo nguyên tắc chi phí đầu tư xây dựng được xác định chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án thì định mức tỷ lệ chi phí chung này sẽ được chuẩn xác lại tại giai đoạn lập dự toán xây dựng ở bước thiết kế sau.

### *4.2. Giai đoạn lập dự toán xây dựng*

Chi phí chung được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) trong giai đoạn lập dự toán xây dựng tại Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD nhân với chi phí trực tiếp trong dự toán xây dựng. Định mức tỷ lệ chi phí chung trong giai đoạn lập dự toán xây dựng

được quy định bằng tỷ lệ thay đổi theo quy mô chi phí xây dựng trước thuế của từng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt theo từng loại công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và môi trường, hạ tầng kỹ thuật).

Định mức tỷ lệ chi phí chung giai đoạn này được chính xác hóa tương ứng với quy mô chi phí xây dựng của từng dự án. Quy định này tiếp tục kế thừa phương pháp xác định định mức tỷ lệ chi phí chung đã được thực hiện trong thời gian vừa qua.

## 5. Một số nội dung cần lưu ý khi xác định chi phí chung theo quy định tại Thông tư số 36/2026/TT-BXD

Để thuận tiện cho các chủ thể xây dựng trong quá trình xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, bài nghiên cứu đề cập đến một số nội dung chi tiết cần lưu ý khi xác định chi phí chung theo quy định tại Thông tư số 36/2026/TT-BXD như sau:

### *5.1. Trong giai đoạn lập tổng mức đầu tư xây dựng*

- Trường hợp dự án chỉ có 01 loại công trình, thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung trong giai đoạn tổng mức đầu tư được xác định theo loại công trình của dự án quy định tại Bảng 3.2 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD.

Ví dụ: Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học A là loại công trình dân dụng, khi lập tổng mức đầu tư xây dựng thì định mức tỷ lệ chi phí chung xác định với tỷ lệ 7,3 %.

**Bảng 1.** Định mức chi phí chung tính trong giai đoạn lập tổng mức đầu tư xây dựng (Bảng 3.2 [4]).

*Đơn vị tính: %*

| TT | Loại công trình thuộc dự án | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|
| 1 | Công trình dân dụng | 7,3 |
| | Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá | 11,6 |
| 2 | Công trình công nghiệp | 6,2 |
| | Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò | 7,3 |
| 3 | Công trình giao thông | 6,2 |
| | Riêng công trình hầm giao thông | 7,3 |
| 4 | Công trình nông nghiệp và môi trường | 6,1 |
| | Riêng công trình đường hầm | 7,3 |
| 5 | Công trình hạ tầng kỹ thuật | 5,5 |

- Trường hợp dự án có nhiều loại công trình, thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung trong giai đoạn tổng mức đầu tư được xác định theo loại công trình của dự án quy định tại Bảng 3.2 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD.

Ví dụ: Dự án đầu tư xây dựng đường cao tốc B gồm công trình giao thông (đường, cầu) và loại công trình dân dụng (nhà điều hành), khi lập tổng mức đầu tư xây dựng thì định mức tỷ lệ chi phí chung xác định với tỷ lệ 6,2 % cho loại công trình giao thông và tỷ lệ 7,3 % cho loại công trình dân dụng.

### *5.2. Trong giai đoạn lập dự toán xây dựng*

- Trường hợp dự án chỉ có 01 loại công trình, thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung trong giai đoạn lập dự toán xây dựng được xác định theo chi phí xây dựng trước thuế của công trình trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt quy định tại Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD.

Ví dụ: Dự án đầu tư xây dựng Trường tiểu học A là loại công trình dân dụng gồm 03 khối nhà, chi phí xây dựng trước thuế của công trình trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt là: 52,73 tỷ đồng.

Khi lập dự toán xây dựng thì định mức tỷ lệ chi phí chung của công trình xác định với tỷ lệ 7,1 % (tra theo cột 4 Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD, không thực hiện nội suy).

- Trường hợp dự án nhiều loại công trình, thì định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung được tra theo chi phí xây dựng trước thuế của từng công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt.

Theo đó, căn cứ chi phí xây dựng của các công trình trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án đã được phê duyệt làm cơ sở để xác định định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung tại Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD. (Lưu ý: loại công trình được phân loại theo quy định của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ 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).

Ví dụ: Xác định định mức tỷ lệ chi phí chung (Kc): Dự án đầu tư xây dựng công trình hồ chứa nước thủy lợi C có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt = 182,51 (tỷ đồng) bao gồm:

(1) Công trình xây dựng đầu mối đập, tràn, cống (loại công trình nông nghiệp và môi trường) có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt1 = 113,63 (tỷ đồng).

(2) Công trình xây dựng đường, cầu bao quanh khu hồ chứa (loại công trình giao thông) có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt2 = 55,42 (tỷ đồng).

(3) Công trình xây dựng nhà điều hành (loại công trình dân dụng) có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt3 = 13,46 (tỷ đồng).

Căn cứ quy định tại Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD để xác định định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí chung như sau:

(1) Đối với công trình xây dựng đầu mối đập, tràn, cống (loại công trình nông nghiệp và môi trường) có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt1 = 113,63 (tỷ đồng): tỷ lệ chi phí chung tra tại cột [6] cho công trình nông nghiệp và môi trường với tỷ lệ $K_1$ = 5,3 %.

(2) Đối với công trình xây dựng đường, cầu bao quanh khu hồ chứa (loại công trình giao thông) có chi phí xây dựng trước thuế trong

tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt2 = 55,42 (tỷ đồng): tỷ lệ chi phí chung tra tại cột [4] cho công trình giao thông với tỷ lệ $K_2$ = 6,0 %.

(3) Đối với công trình xây dựng nhà điều hành (loại công trình dân dụng) có chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt Gt3 = 13,46 (tỷ đồng): tỷ lệ chi phí chung tra tại cột [3] cho công trình dân dụng với tỷ lệ $K_3$ = 7,3 %.

**Bảng 2.** Định mức chi phí chung tính trong giai đoạn lập dự toán xây dựng (Bảng 3.3 [4]).

*Đơn vị tính: %*

| TT | Loại công trình thuộc dự án | *Chi phí xây dựng trước thuế của từng công trình trong tổng mức đầu tư của dự án được duyệt (tỷ đồng)* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ≤ 40 | ≤60 | ≤100 | ≤300 | ≤500 | ≤750 | ≤1000 | >1000 |
| [1] | [2] | [3] | [4] | [5] | [6] | [7] | [8] | [9] | [10] |
| 1 | Công trình dân dụng | 7,3 | 7,1 | 6,7 | 6,5 | 6,2 | 6,1 | 6,0 | 5,8 |
| | Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá | 11,6 | 11,1 | 10,3 | 10,1 | 9,9 | 9,8 | 9,6 | 9,4 |
| 2 | Công trình công nghiệp | 6,2 | 6,0 | 5,6 | 5,3 | 5,1 | 5,0 | 4,9 | 4,6 |
| | Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò | 7,3 | 7,2 | 7,1 | 6,9 | 6,7 | 6,6 | 6,5 | 6,4 |
| 3 | Công trình giao thông | 6,2 | 6,0 | 5,6 | 5,3 | 5,1 | 5,0 | 4,9 | 4,6 |
| | Riêng công trình hầm giao thông | 7,3 | 7,2 | 7,1 | 6,9 | 6,7 | 6,6 | 6,5 | 6,4 |
| 4 | Công trình nông nghiệp và môi trường | 6,1 | 5,9 | 5,5 | 5,3 | 5,1 | 5,0 | 4,8 | 4,6 |
| | Riêng công trình đường hầm | 7,3 | 7,2 | 7,1 | 6,9 | 6,7 | 6,6 | 6,5 | 6,4 |
| 5 | Công trình hạ tầng kỹ thuật | 5,5 | 5,3 | 5,0 | 4,8 | 4,5 | 4,4 | 4,3 | 4,0 |

**Bảng 3.** Định mức tỷ lệ chi phí chung giai đoạn lập dự toán xây dựng Dự án đầu tư xây dựng công trình hồ chứa nước thủy lợi C.

| TT | Loại công trình thuộc dự án | Định mức chi phí chung (%) |
|---|---|---|
| 1 | Công trình xây dựng đầu mối đập, tràn, cống (loại công trình nông nghiệp và môi trường) | 5,3 |
| 2 | Công trình xây dựng đường, cầu bao quanh khu hồ chứa (loại công trình giao thông) | 6,0 |
| 3 | Công trình xây dựng nhà điều hành (loại công trình dân dụng) | 7,3 |

*5.3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng công trình chỉ cần yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật*

Định mức tỷ lệ chi phí chung trong dự toán xây dựng được xác định theo quy định tại cột 3 Bảng 3.3 Phụ lục III Thông tư số 36/2026/TT-BXD tương ứng với từng công trình.

## 6. Kết luận

Bài viết đã tổng quan quá trình xác định chi phí chung trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng qua các giai đoạn pháp luật và chỉ ra những hạn chế của phương pháp xác định theo một cách thức thống nhất cho các giai đoạn thiết kế. Trên cơ sở các quy định mới của Luật Xây dựng năm 2025 và Thông tư số 36/2026/TT-BXD, nghiên cứu làm rõ sự đổi mới trong phương pháp xác định chi phí chung theo từng bước thiết kế xây dựng, bảo đảm tính phù hợp với mức độ chi tiết và độ chính xác của chi phí đầu tư xây dựng ở từng giai đoạn của dự án. Cách tiếp cận mới góp phần khắc phục hiện tượng vòng lặp trong xác định chi phí chung khi lập tổng mức đầu tư xây dựng, đồng thời kế thừa chuẩn xác chi phí tại giai đoạn lập dự toán xây dựng.

Việc phân định phương pháp xác định chi phí chung theo hai giai đoạn giúp nâng cao tính minh bạch, nhất quán và khả năng kiểm soát chi phí trong công tác quản lý chi phí. Các nội dung hướng dẫn được đề xuất trong bài viết góp phần hỗ trợ các chủ thể quản lý chi phí áp dụng thống nhất quy định mới trong thực tiễn. Trong thời gian tới, cần tiếp tục nghiên cứu, đánh giá việc áp dụng phương pháp này trên các loại hình dự án và quy mô công trình khác nhau nhằm hoàn thiện tỷ lệ định mức chi phí chung phù hợp đặc điểm sản xuất và năng lực tổ chức thi công thực tế của doanh nghiệp góp phần nâng cao hiệu quả quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

## Tài liệu tham khảo

[1]. Quốc hội, “Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025, có hiệu lực từ 01/7/2026.”.

[2]. Chính phủ, “Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.” 2026.

[3]. Thủ tướng Chính phủ, "Quyết định số 2038/QĐ-TTg ngày 18/12/2017 phê duyệt Đề án 'Hoàn thiện hệ thống định mức và giá xây dựng'," 2017.
[4]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng." 2026.
[5]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 08/1999/TT-BXD ngày 16/11/1999 hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư" 1999.
[6]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 09/2000/TT-BXD ngày 17/7/2000 hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư" 2000.
[7]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 07/2003/TT-BXD ngày 17/6/2003 hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư" 2003.
[8]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 04/2005/TT-BXD ngày 01/4/2005 hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư" 2005.
[9]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình" 2007.
[10]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26/5/2010 hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình" 2010.
[11]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng" 2016.
[12]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng" 2019.
[13]. Bộ Xây dựng, "Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng" 2021.
[14]. Dương Văn Cận (2010), *Điều tra, khảo sát thu thập và xây dựng một số chỉ tiêu - định mức chi phí tính theo tỷ lệ làm cơ sở xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình phù hợp với cơ chế thị trường*, Viện Kinh tế Xây dựng.
[15]. Dương Văn Cận (2008), *Điều tra, khảo sát đánh giá thực trạng việc xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình theo các yếu tố và khoản mục chi phí trong thời gian vừa qua; trên cơ sở đó đề xuất các chỉ tiêu và cơ cấu chi phí hợp lý phục vụ việc xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình*, Viện Kinh tế Xây dựng.
[16]. Vũ Ngọc Phương, Nguyễn Văn Trinh, "Nghiên cứu xác định định mức chi phí chung theo quy mô công trình," *Tạp chí Kinh tế Xây dựng*, số 02/2014.
[17]. R. L. Peurifoy and G. D. Oberlender, Estimating Construction Costs, 6th ed. New York: McGraw-Hill Education, 2013.
[18]. S. A. Assaf, M. O. Al-Khalil, and M. Al-Hazmi, "Factors affecting project overhead costs in large construction projects," International Journal of Project Management, vol. 19, no. 5, pp. 287–294, Jul. 2001, doi: 10.1016/S0263-7863(99)00085-7.
[19]. Y. W. Kim and G. Ballard, "Case study - overhead costs analysis," presented at 10th Annual Conference of the International Group for Lean Construction (IGLC-10), Gramado, Brazil, Aug. 2002.
[20]. M. Naderi, A. Nazari, A. Shafaat, and S. Abrishami, "Enhancing accuracy in construction overhead cost estimation: a novel integration of activity-based costing and building information modelling," Smart and Sustainable Built Environment, vol. 14, no. 3, pp. 758–775, 2025, doi: 10.1108/SASBE-07-2023-0180.