

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng**

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25/6/2013 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 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;*

*Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về Quản lý chất lượng công trình xây dựng.*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng công trình của các dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên, bao gồm: vốn ngân sách nhà nước, vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là vốn ODA), vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh và vốn đầu tư khác của Nhà nước.

2. Trường hợp Điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc gia nhập có những quy định khác về cách xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng với hướng dẫn tại Thông tư này thì thực hiện theo các quy định của Điều ước quốc tế đó.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng công trình của các dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng của các dự án sử dụng vốn ít hơn 30% vốn nhà nước áp dụng các qui định của Thông tư này.

### **Điều 3. Nguyên tắc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng**

1. Chi phí khảo sát xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành các loại công tác khảo sát xây dựng trên cơ sở nhiệm vụ khảo sát, phương án kỹ thuật khảo sát được duyệt theo qui định hiện hành.

2. Chi phí khảo sát xây dựng được xác định phải phù hợp với các giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng, các bước thiết kế, loại công tác khảo sát xây dựng và các qui định có liên quan.

3. Quản lý chi phí khảo sát xây dựng bao gồm: quản lý định mức dự toán, đơn giá và dự toán chi phí khảo sát xây dựng.

4. Chủ đầu tư phê duyệt dự toán chi phí khảo sát xây dựng sau khi đã thẩm định hoặc thẩm tra và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả phê duyệt dự toán chi phí khảo sát xây dựng. Dự toán chi phí khảo sát xây dựng được duyệt là cơ sở để xác định giá gói thầu và là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng khảo sát xây dựng trong trường hợp chỉ định thầu.

5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn diện trong việc đảm bảo chất lượng công tác khảo sát xây dựng và quản lý chi phí khảo sát xây dựng của công trình.

## **Chương II**

### **PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG**

#### **Điều 4. Các phương pháp xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng**

1. Tùy theo yêu cầu kỹ thuật, điều kiện cụ thể để thực hiện các công tác khảo sát xây dựng của từng công trình, dự án, Chủ đầu tư có thể xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng một phương pháp hoặc kết hợp các phương pháp xác định dự toán theo hướng dẫn tại Thông tư này.

2. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở khối lượng và đơn giá khảo sát xây dựng: Dự toán chi phí khảo sát xây dựng được xác định dựa trên cơ sở khối lượng công tác khảo sát (theo nhiệm vụ khảo sát và phương án kỹ thuật khảo sát được duyệt), đơn giá khảo sát xây dựng (vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng theo công bố của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc tính toán đơn giá khảo sát xây dựng từ hao phí định mức dự toán khảo sát xây dựng) và các yếu tố chi phí có liên quan theo giá thị trường.

3. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng của công trình tương tự: Dự toán chi phí khảo sát xây dựng được xác định dựa trên cơ sở vận dụng đơn giá các công tác khảo sát xây dựng của những công trình có yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công tương tự đã và đang thực hiện.

**Điều 5. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở khối lượng và đơn giá khảo sát xây dựng**

1. Nội dung dự toán chi phí khảo sát xây dựng: dự toán chi phí khảo sát xây dựng bao gồm các khoản mục chi phí sau:

a) Chi phí trực tiếp: bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công để hoàn thành công tác khảo sát xây dựng.

b) Chi phí chung: bao gồm các chi phí quản lý của doanh nghiệp thực hiện công tác khảo sát xây dựng, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí khác.

c) Thu nhập chịu thuế tính trước: là khoản lợi nhuận của nhà thầu thực hiện công tác khảo sát xây dựng được dự tính trước trong dự toán chi phí khảo sát xây dựng.

d) Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng: là chi phí cho việc lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng trên cơ sở nhiệm vụ khảo sát được duyệt.

e) Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng: là chi phí cho việc tổng hợp, đánh giá kết quả khảo sát xây dựng.

f) Chi phí chỗ ở tạm thời: là chi phí để đảm bảo chỗ ở tạm cho những người trực tiếp thực hiện công tác khảo sát xây dựng tại hiện trường.

g) Chi phí chuyên máy, thiết bị khảo sát: là khoản chi phí để chi trả cho việc di chuyển máy, thiết bị khảo sát phục vụ công tác khảo sát xây dựng, nếu có.

h) Thuế giá trị gia tăng: là khoản thuế phải nộp theo quy định của Nhà nước.

i) Chi phí dự phòng: là khoản chi phí để dự trù cho khối lượng công việc phát sinh và các yếu tố trượt giá trong thời gian khảo sát xây dựng.

2. Xác định các khoản mục chi phí trong dự toán chi phí khảo sát xây dựng: Dự toán chi phí khảo sát xây dựng xác định theo công thức sau:

$$\begin{aligned}
 & \text{Dự toán chi phí khảo sát} = \left\{ \sum \begin{array}{l} \text{Khối lượng của từng loại công tác khảo sát} \\ \text{Đơn giá của từng loại công tác} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát} \\ \text{Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Chi phí chỗ ở tạm thời} \\ \text{Chi phí chuyên máy, thiết bị khảo sát (nếu có)} \end{array} \right\} \times (1 + \begin{array}{l} \text{Thuế suất thuế giá trị gia tăng} \\ \text{Chi phí dự phòng} \end{array}) \quad (1)
 \end{aligned}$$

a) Xác định khối lượng của từng loại công việc khảo sát: Khối lượng của từng loại công việc khảo sát được xác định trên cơ sở phương án kỹ thuật khảo sát phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, điều kiện, địa điểm khảo sát và được Chủ đầu tư chấp thuận.

b) Xác định đơn giá của từng loại công việc khảo sát xây dựng: Đơn giá của từng loại công việc khảo sát xây dựng được xác định trên cơ sở vận dụng đơn giá

khảo sát xây dựng theo công bố của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương hoặc xác định từ hao phí định mức dự toán và các yếu tố chi phí có liên quan theo giá thị trường, được xác định theo công thức sau:

$$G_i = (C_{ti} + P_i) \times (1 + L_t) \quad (2)$$

Trong đó :

- $G_i$  : Đơn giá loại công việc khảo sát xây dựng thứ  $i$ ;
- $C_{ti}$ : Chi phí trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ  $i$ ;
- $P_i$  : Chi phí chung cho công tác khảo sát thứ  $i$ ;
- $L_t$  : Thu nhập chịu thuế tính trước.

Các yếu tố trên được tính như sau :

- *Chi phí trực tiếp ( $C_{ti}$ ) :*

Chi phí trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ  $i$  bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công trực tiếp và được xác định theo công thức:

$$C_{ti} = C_{vi} + C_{ni} + C_{mi} \quad (3)$$

Trong đó:

- $C_{vi}$  : Chi phí vật liệu trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ  $i$ ;
- $C_{ni}$  : Chi phí nhân công trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ  $i$ ;
- $C_{mi}$  : Chi phí sử dụng máy, thiết bị trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ  $i$ ;

*Chi phí vật liệu, nhiên liệu trực tiếp ( $C_{vi}$ ):*

Chi phí vật liệu (bao gồm cả nhiên liệu) trực tiếp có thể áp dụng chi phí vật liệu trong giá khảo sát xây dựng do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình công bố hoặc xác định theo công thức:

$$C_{vi} = (1 + K_{pi}) \sum_{j=1}^n M_{ij} \times Z_j \quad (4)$$

Trong đó:

- $K_{pi}$  : Định mức tỷ lệ vật liệu phụ so với vật liệu chính của loại công tác khảo sát thứ  $i$ ;

- $M_{ij}$  : Định mức hao phí loại vật liệu j cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i;
- $Z_j$  : Giá loại vật liệu j (không bao gồm thuế) đến hiện trường.

Giá vật liệu đến hiện trường khảo sát được xác định phù hợp với địa điểm khảo sát xây dựng. Giá vật liệu được xác định trên cơ sở giá do địa phương công bố, báo giá của các nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp hoặc giá của loại vật liệu, nhiên liệu có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được áp dụng cho công trình khác có điều kiện tương tự phù hợp với mặt bằng giá thị trường nơi có công trình khảo sát.

*Chi phí nhân công trực tiếp ( $C_{ni}$ ):*

Chi phí nhân công trực tiếp có thể áp dụng chi phí nhân công trong giá khảo sát xây dựng do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình công bố hoặc xác định theo công thức :

$$C_{ni} = N_i \times L_i \quad (5)$$

Trong đó:

- $N_i$  : Định mức hao phí ngày công cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i;
- $L_i$  : Tiền lương ngày công của người thực hiện loại công tác khảo sát thứ i.

Tiền lương ngày công khảo sát tính toán theo nguyên tắc tính đúng, tính đủ tiền lương, các khoản lương phụ và các khoản phụ cấp lương trên cơ sở mức tiền lương tối thiểu đối với người lao động làm việc ở các công ty, doanh nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền qui định để đảm bảo tiền lương của người lao động có tính đến mặt bằng giá của thị trường lao động phổ biến của từng khu vực theo từng loại thợ và điều kiện lao động cụ thể của công trình.

*Chi phí máy, thiết bị trực tiếp ( $C_{mi}$ ):*

Chi phí sử dụng máy, thiết bị trực tiếp có thể áp dụng chi phí máy trong giá khảo sát xây dựng do UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có công trình công bố hoặc xác định theo công thức :

$$C_{mi} = (1 + K_{mi}) \sum_{q=1}^n S_{iq} \times G_q \quad (6)$$

Trong đó:

- $K_{mi}$ : Định mức tỷ lệ máy khác với máy chính cho loại công tác khảo sát thứ i;

- $S_{iq}$  : Định mức số ca máy chính q cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i;
- $G_q$  : Giá ca máy của loại máy khảo sát q.

Giá ca máy khảo sát có thể áp dụng bảng giá ca máy và thiết bị do địa phương công bố hoặc giá thuê máy hoặc được tính toán theo hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công của Bộ Xây dựng để áp dụng cho công trình. Chi phí máy không bao gồm chi phí nhân công điều khiển máy.

- Chi phí chung ( $P_i$ ):

Chi phí chung được xác định theo công thức sau:

$$P_i = C_{ni} \times K_{pi} \quad (7)$$

Trong đó:

- $C_{ni}$  : Chi phí nhân công trực tiếp cho một đơn vị khối lượng công tác khảo sát thứ i;
- $K_{pi}$  : Định mức chi phí chung của công tác khảo sát tính bằng tỷ lệ % trên chi phí nhân công trực tiếp. Định mức chi phí chung xác định trên cơ sở chi phí trực tiếp tại bảng sau:

Chi phí trực tiếp (tỷ đồng)	$\leq 2,0$	$>2,0$
Định mức chung (%)	65	55

- Thu nhập chịu thuế tính trước ( $L_i$ ) : Xác định bằng 6% trên tổng chi phí trực tiếp ( $C_{ti}$ ) và chi phí chung ( $P_i$ ).

c) Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng, chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát: Được xác định bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước; cụ thể như sau:

Tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước (tỷ đồng)	$\leq 2,0$	$>2,0$
Lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng (%)	2,0	1,5
Lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng (%)	3,0	2,5

d) Chi phí chỗ ở tạm thời: Được xác định từ 3% đến 5% trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước tùy theo loại công tác khảo sát, khối lượng công tác khảo sát và điều kiện thực tế thực hiện công tác khảo sát xây

dụng. Trường hợp công tác khảo sát của công trình có điều kiện thực hiện khó khăn, chi phí chỗ ở tạm thời xác định theo tỷ lệ % nói trên không đủ chi phí thì lập dự toán cụ thể đối với khoản mục chi phí này.

e) Chi phí chuyên máy, thiết bị khảo sát:

- Tùy theo điều kiện cụ thể của từng phương án kỹ thuật khảo sát, Chủ đầu tư quyết định để dự tính chi phí vận chuyên máy, thiết bị phục vụ công việc khảo sát trong dự toán chi phí khảo sát xây dựng cho phù hợp.

- Chi phí vận chuyên máy, thiết bị khảo sát đến công trình có thể xác định theo phương án vận chuyên, cự ly, loại phương tiện vận chuyên, giá thuê phương tiện vận chuyên... và các phương pháp khác phù hợp với điều kiện thực tế.

f) Thuế giá trị gia tăng: Thuế suất thuế giá trị gia tăng tính cho công tác khảo sát xây dựng công trình áp dụng theo quy định hiện hành và được tính bằng tỷ lệ % trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí lập phương án kỹ thuật, chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát, chi phí chỗ ở tạm thời và chi phí di chuyên máy, thiết bị khảo sát.

g) Chi phí dự phòng: Được xác định tối đa bằng 10% của chi phí khảo sát xây dựng sau thuế giá trị gia tăng.

#### **Điều 6. Xác định dự toán chi phí khảo sát xây dựng trên cơ sở vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng của các công trình tương tự**

Khi vận dụng đơn giá khảo sát xây dựng đã thực hiện của các công trình tương tự đã và đang thực hiện để xác định dự toán chi phí khảo sát thì cần phải xem xét đến yếu tố kỹ thuật khảo sát, điều kiện thi công và biện pháp thực hiện công tác khảo sát, yếu tố trượt giá và thời gian thực hiện của công việc khảo sát tương tự.

### **Chương III**

#### **QUẢN LÝ CHI PHÍ KHẢO SÁT XÂY DỰNG**

##### **Điều 7. Quản lý định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình**

1. Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán khảo sát xây dựng để các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan tham khảo, áp dụng vào việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

2. Các Bộ, UBND cấp tỉnh căn cứ vào phương pháp xây dựng định mức theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng để tổ chức xây dựng và công bố định mức cho các công việc khảo sát xây dựng đặc thù của Bộ, địa phương chưa có trong Định mức dự toán khảo sát xây dựng do Bộ Xây dựng công bố và định kỳ hàng năm gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

3. Chủ đầu tư, nhà thầu và các tổ chức tư vấn căn cứ vào phương pháp xây dựng định mức theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng tổ chức điều chỉnh đối với những định mức đã được công bố nhưng chưa phù hợp với công trình (áp dụng tiêu chuẩn, quy trình, quy phạm khác với quy định hiện hành), xây dựng các định mức

chưa có trong hệ thống định mức đã được công bố quy định tại khoản 2 Điều này hoặc vận dụng định mức các công tác khảo sát xây dựng tương tự đã và đang sử dụng ở công trình khác để áp dụng cho công trình.

4. Chủ đầu tư có thể thuê tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn để thực hiện lập, điều chỉnh, thẩm tra các định mức khảo sát xây dựng. Tổ chức tư vấn chịu trách nhiệm về tính hợp lý, chính xác của các định mức đã thực hiện.

5. Chủ đầu tư quyết định việc áp dụng, vận dụng định mức khảo sát xây dựng được công bố hoặc điều chỉnh, xây dựng mới để lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

6. Những dự án trải dài theo tuyến hoặc được xây dựng qua nhiều tỉnh khác nhau, Chủ đầu tư quyết định việc áp dụng, vận dụng định mức khảo sát được công bố hoặc bổ sung, điều chỉnh và xây dựng định mức khảo sát để lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

7. Trường hợp sử dụng các định mức được điều chỉnh hoặc xây dựng mới để lập đơn giá khảo sát xây dựng trong các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước áp dụng hình thức chỉ định thầu, thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Riêng công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ quản lý ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

## **Điều 8. Quản lý giá khảo sát xây dựng**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo và giao cho Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các Sở có liên quan căn cứ vào hướng dẫn của Thông tư này và tình hình biến động giá cả của địa phương tổ chức xác định và công bố kịp thời giá khảo sát xây dựng công trình, giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị thi công phổ biến trên thị trường làm cơ sở tham khảo trong việc lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

2. Chủ đầu tư và tổ chức tư vấn căn cứ vào yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công cụ thể của công trình và phương pháp lập đơn giá khảo sát xây dựng theo hướng dẫn của Thông tư này để tổ chức lập đơn giá khảo sát xây dựng công trình làm cơ sở xác định dự toán khảo sát xây dựng của công trình.

3. Đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư trình cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thẩm tra dự toán chi phí khảo sát theo quy định. Đối với các công trình sử dụng nguồn vốn khác thì chủ đầu tư có thể thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm chuyên môn thực hiện các công việc hoặc phần công tác liên quan tới việc lập hoặc thẩm tra đơn giá khảo sát xây dựng công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật trong việc đảm bảo tính hợp lý, chính xác của đơn giá khảo sát xây dựng công trình do mình lập.



## **Chương IV**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 9. Xử lý chuyên tiếp**

Đối với công tác khảo sát xây dựng chưa ký hợp đồng thì chủ đầu tư xem xét, quyết định việc áp dụng hướng dẫn của Thông tư này để điều chỉnh chi phí khảo sát xây dựng phê duyệt trước thời điểm có hiệu lực của Thông tư này nhưng chưa triển khai hoặc đang triển khai thực hiện.

Đối với công tác khảo sát xây dựng đã ký kết hợp đồng thì thực hiện theo nội dung hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

#### **Điều 10. Hiệu lực thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/12/2013 và thay thế Thông tư số 12/2008/TT-BXD ngày 07/5/2008 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết.

#### **Nơi nhận:**

- Văn phòng TW Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng dân tộc và các uỷ ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ; cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Viện Kiểm sát ND tối cao;
- Toà án Nhân dân tối cao;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL(Bộ Tư pháp);
- Công báo;
- Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;;
- Lưu: VT, VKT, Vụ KTXD (S).

**KT. BỘ TRƯỞNG**  
**THỨ TRƯỞNG**

(đã ký)

**Trần Văn Sơn**