BỘ XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 40/2026/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 26 tháng 6 năm 2026*

THÔNG TƯ

Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng

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 207/2026/NĐ-CP 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;

Căn cứ Nghị định số 217/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Thông tư này hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

2. Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Điều 2. Xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng

1. Chi phí bảo trì công trình xây dựng bao gồm các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP.

2. Chi phí bảo trì công trình xây dựng được xác định theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Thông tư này.

3. Bảng tổng hợp chi phí bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 3. Xác định chi phí bảo dưỡng công trình

1. Chi phí bảo dưỡng công trình được xác định bằng cách lập dự toán gồm chi phí thực hiện bảo dưỡng, chi phí khác và chi phí dự phòng (nếu có) theo quy

định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này. Tổng hợp dự toán chi phí bảo dưỡng thực hiện theo Phần I Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Chi phí thực hiện bảo dưỡng xác định theo khối lượng và giá công tác bảo dưỡng công trình theo quy định tại Phần II Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

3. Chi phí khác thuộc chi phí bảo dưỡng công trình (nếu có) gồm chi phí lập dự toán, thẩm tra dự toán, tư vấn giám sát, lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu và các chi phí khác có liên quan đến bảo dưỡng công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc lập dự toán theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí dự phòng (nếu có) được xác định không quá 5% được tính trên tổng chi phí thực hiện bảo dưỡng và chi phí khác.

Điều 4. Xác định chi phí sửa chữa công trình

1. Chi phí sửa chữa trong bảo trì công trình theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị định số 217/2026/NĐ-CP được xác định bằng cách lập dự toán gồm chi phí thực hiện sửa chữa, chi phí khác và chi phí dự phòng (nếu có) theo quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này và tổng hợp tại Phần I Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

2. Đối với trường hợp sửa chữa công trình nhằm mục đích bảo trì ngoài phạm vi quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt Báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

3. Chi phí thực hiện sửa chữa xác định theo khối lượng và giá công tác sửa chữa công trình theo quy định tại Phần II Phụ lục III ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Chi phí khác thuộc chi phí sửa chữa công trình (nếu có) gồm chi phí lập dự toán, thẩm tra dự toán, tư vấn giám sát, lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, đánh giá hồ sơ dự thầu, chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu, đảm bảo an toàn giao thông và các chi phí khác có liên quan đến sửa chữa công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc lập dự toán theo quy định của pháp luật.

5. Chi phí dự phòng (nếu có) được xác định không quá 5% được tính trên tổng chi phí thực hiện sửa chữa và chi phí khác.

Điều 5. Xác định chi phí các công việc khác trong kế hoạch bảo trì công trình

1. Chi phí các công việc khác trong kế hoạch bảo trì công trình gồm các chi phí theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 39 Nghị định số 207/2026/NĐ-CP được xác định theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Chi phí các công việc khác trong kế hoạch bảo trì công trình được tính riêng cho từng nhiệm vụ cụ thể trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm nhân với chi phí bảo dưỡng, sửa chữa công trình trước thuế hoặc được lập dự toán theo quy định pháp luật. Định mức tỷ lệ phần trăm được xác định trên cơ sở quy mô của chi phí bảo dưỡng, sửa chữa công trình trước thuế tương ứng với quy mô chi phí ban hành tại Thông tư ban hành định mức xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình xác định bằng tỷ lệ phần trăm theo quy định tại Phụ lục IV ban hành kèm theo Thông tư này.

Điều 6. Định mức công việc bảo trì công trình xây dựng

1. Định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng do các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, rà soát, ban hành theo thẩm quyền và gửi hồ sơ báo cáo kết quả xác định định mức về Bộ Xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư hướng dẫn phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của Bộ Xây dựng.

2. Chủ sở hữu hoặc chủ quản lý sử dụng công trình, tổ chức, cá nhân lập dự toán chi phí bảo trì công trình xây dựng được áp dụng, vận dụng, điều chỉnh định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng trên cơ sở hệ thống định mức do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có định mức hoặc có nhưng chưa phù hợp, thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng về phương pháp xác định định mức dự toán xây dựng công trình để tổ chức xây dựng, xác định định mức.

3. Trường hợp sử dụng định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng để xác định giá công tác bảo dưỡng, sửa chữa công trình xây dựng thì giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành công tác bảo dưỡng, sửa chữa công trình xây dựng (gồm giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy và thiết bị) được xác định theo quy định pháp luật xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Điều 7. Tổ chức thực hiện và hiệu lực thi hành

1. Đối với các công trình chuyên ngành mà pháp luật chuyên ngành có quy định riêng về công tác bảo trì thì việc xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành.

2. Công trình xây dựng sử dụng nguồn chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước và công trình thuộc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư để bảo trì thì thực hiện việc xác định chi phí bảo trì theo quy định tại Thông tư này. Các công trình xây dựng sử dụng các nguồn vốn khác để bảo trì thì chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình tự quyết định việc áp dụng Thông tư này để xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

3. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

4. Bãi bỏ Thông tư số 14/2021/TT-BXD ngày 08/9/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với kế hoạch bảo trì công trình xây dựng đã được phê duyệt chi phí bảo trì công trình xây dựng trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm phê duyệt.

2. Đối với các công việc phát sinh hoặc điều chỉnh trong quá trình thực hiện kế hoạch bảo trì quy định tại khoản 1 Điều này, nếu chưa được phê duyệt, thì việc xác định chi phí cho các công việc này thực hiện theo quy định của Thông tư này.

Nơi nhận:
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các Ban của Đảng;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo; Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Bộ Xây dựng: Bộ trưởng, các Thứ trưởng;
- Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Cổng Thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT; Cục KTQLXD; Viện KTXD.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

BỘ XÂY DỰNG

Bùi Xuân Dũng

Phụ lục I

TỔNG HỢP CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Bảng 1. TỔNG HỢP CHI PHÍ BẢO TRÌ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Đơn vị tính: đồng

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	**Chi phí bảo dưỡng công trình**				**G_{BD}**
1.1	Chi phí thực hiện bảo dưỡng				
1.2	Chi phí khác				
1.3	Chi phí dự phòng (nếu có)				
2	**Chi phí sửa chữa công trình**				**G_{SC}**
2.1	Chi phí thực hiện sửa chữa				
2.2	Chi phí khác				
2.3	Chi phí dự phòng (nếu có)				
3	**Chi phí các công việc khác trong kế hoạch bảo trì công trình**				**G_K**
3.1	Chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình				G_{QL}
3.2	Chi phí kiểm tra				
3.3	Chi phí quan trắc (nếu có)				
3.4	Chi phí kiểm định chất lượng (nếu có)				
3.5	Chi phí đánh giá an toàn công trình (nếu có)				
3.6	Lập kế hoạch bảo trì hàng năm				
3.7	Lập, thẩm tra hoặc điều chỉnh quy trình bảo trì công trình xây dựng (nếu có)				
3.8	Các chi phí thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có)				
	TỔNG CỘNG (1+2+3)				**G_{BT}**

Phụ lục II

DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

(Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

Dự toán chi phí bảo dưỡng công trình được tổng hợp theo Bảng 2.1 như sau:

BẢNG 2.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ BẢO DƯỠNG CÔNG TRÌNH

Đơn vị tính: đồng

TT	**Nội dung chi phí**	**Giá trị trước thuế**	**Thuế GTGT**	**Giá trị sau thuế**	**Ký hiệu**
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí thực hiện bảo dưỡng (bao gồm chi phí nhà tạm)				G_{THBD}
2	Chi phí khác (nếu có)				G_{KBD}
2.1	Chi phí lập dự toán				
2.2	Chi phí thẩm tra dự toán				
2.3	Chi phí tư vấn giám sát				
2.4	Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu				
2.5	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu				
…	…				
3	Chi phí dự phòng (nếu có)				
	TỔNG CỘNG (1+2+3)				**G_{BD}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

II. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN BẢO DƯỠNG

Dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng và chi phí nhà tạm, được tổng hợp trong Bảng 2.5 Phụ lục này và xác định như sau:

1. Chi phí trực tiếp

Chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công. Chi phí trực tiếp được xác định trên cơ sở khối lượng và giá các công tác bảo dưỡng công trình, trong đó:

a) Khối lượng các công tác bảo dưỡng công trình được xác định căn cứ tiêu chuẩn về bảo trì, quy trình bảo trì công trình, điều kiện quản lý khai thác cụ thể của công trình. Trường hợp chưa có quy trình bảo trì công trình thì khối lượng các công tác bảo dưỡng công trình xác định trên cơ sở tham khảo tiêu chuẩn về bảo trì, quy trình bảo trì của công trình xây dựng tương tự phù hợp.

b) Giá công tác bảo dưỡng công trình xác định trên cơ sở định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng hoặc theo báo giá hoặc tham khảo giá của công tác tương tự đã và đang thực hiện.

2. Chi phí gián tiếp:

2.1. Nội dung chi phí gián tiếp gồm:

- Chi phí quản lý chung của doanh nghiệp là chi phí quản lý của doanh nghiệp được phân bổ cho công trình, gồm các chi phí: lương cho ban điều hành; lương cho người lao động; chi trả trợ cấp mất việc; chi phí phúc lợi; chi phí bảo trì văn phòng và các phương tiện; chi phí tiện ích văn phòng; chi phí thông tin liên lạc và đi lại; chi phí sử dụng tiện ích điện, nước; chi phí nghiên cứu và phát triển; chi phí quảng cáo; chi phí thuê đất, văn phòng và chỗ ở; chi phí khấu hao; thuế, lệ phí, phí theo quy định; bảo hiểm tổn thất; chi phí bảo đảm hợp đồng; một số chi phí phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp.

- Chi phí điều hành sản xuất tại công trường là toàn bộ chi phí cho bộ máy quản lý của doanh nghiệp tại công trường, gồm các chi phí: chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường, chi phí quản lý lao động; chi phí điện nước tại công trường; chi phí kiểm định an toàn đối với máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật về an toàn, vệ sinh lao động; lương và phụ cấp cho cán bộ, nhân viên tại văn phòng hiện trường;

- Chi phí đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động gồm các chi phí: chi phí huấn luyện an toàn, vệ sinh lao động, chi phí lập và thực hiện các biện pháp kỹ thuật an toàn; chi phí thực hiện kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với máy và thiết bị thi công; các chi phí khác có liên quan đến thực hiện đảm bảo an toàn, vệ sinh lao động; Trường hợp công trình có thiết kế riêng về biện pháp an toàn, vệ sinh lao động thì được lập dự toán trong chi phí bảo trì công trình.

- Chi phí người sử dụng lao động phải nộp trích nộp cho người lao động theo quy định (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn nghề nghiệp, bảo hiểm khác...).

2.2. Chi phí gián tiếp được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán thực hiện bảo dưỡng. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) xác định theo tổng chi phí nhân công thuộc chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí bảo dưỡng của công trình hướng dẫn tại Bảng 2.2 Phụ lục này.

Bảng 2.2. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ GIÁN TIẾP

Đơn vị tính: %

STT	Nội dung	Chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán thực hiện bảo dưỡng của công trình (tỷ đồng)			
		≤15	≤50	≤100	>100
1	Định mức tỷ lệ (%) chi phí gián tiếp	66	63	60	56

Đối với các công trình xây dựng tại vùng núi, biên giới, trên biển và hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp quy định tại Bảng 2.2 được điều chỉnh với hệ số từ 1,05 đến 1,1 tuỳ điều kiện cụ thể của công trình.

2.3. Trường hợp xác định bằng định mức theo quy định tại mục 2.2 không phù hợp thì được xác định bằng dự toán trên cơ sở nội dung chi phí gián tiếp quy định tại mục 2.1 nêu trên.

3. Thu nhập chịu thuế tính trước:

Thu nhập chịu thuế tính trước được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) hướng dẫn tại Bảng 2.3 nhân với tổng chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp trong dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình.

Bảng 2.3. ĐỊNH MỨC THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình[1]	Thu nhập chịu thuế tính trước
1	Công trình dân dụng	5,5
2	Công trình công nghiệp	6,0
3	Công trình giao thông	6,0
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	5,5
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,5

4. Thuế giá trị gia tăng (nếu có): được xác định theo quy định.

5. Chi phí nhà tạm:

Chi phí nhà tạm phục vụ công việc bảo dưỡng công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí thực hiện bảo dưỡng của công trình. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí nhà tạm được xác định theo tổng chi phí thực hiện bảo dưỡng trước thuế của công trình hướng dẫn tại bảng 2.4 Phụ lục này.

Bảng 2.4. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ NHÀ TẠM

STT	Loại công trình	Tổng chi phí thực hiện bảo dưỡng trước thuế của công trình (tỷ đồng)				
		≤ 15	≤100	≤500	≤1000	>1000
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Công trình xây dựng theo tuyến	2,2	2,0	1,9	1,8	1,7
2	Công trình xây dựng còn lại	1,1	1,0	0,95	0,9	0,85

6. Tổng hợp dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng

Dự toán chi phí thực hiện bảo dưỡng theo khối lượng và giá tương ứng được tổng hợp theo Bảng 2.5 như sau:

[1] Loại công trình được phân loại theo quy định hiện hành.

Bảng 2.5. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN BẢO DƯỠNG

Công trình: ……

Địa điểm:……

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	VL + NC + M		T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{VL}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{NC}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{MTC}$		M
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	NC x Tỷ lệ		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x Tỷ lệ		TL
	Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình trước thuế	(T + GT + TL)		G_{THBDTT}
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G_{THBDTT} x T^{GTGT}		GTGT
	Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình sau thuế	G_{THBDTT} + GTGT		**G_{THBD}**
V	Chi phí nhà tạm	**G_{THBD}** x Tỷ lệ		**LT**

Trong đó:

+ Q_j là khối lượng công tác thực hiện bảo dưỡng công trình thứ j (j = 1 + n);

+ D_j^{VL}, D_j^{NC}, D_j^{MTC}: chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong giá công tác thực hiện bảo dưỡng trực tiếp của công trình đối với công tác thực hiện bảo dưỡng thứ j;

+ GT: Chi phí gián tiếp;

+ TL: thu nhập chịu thuế tính trước;

+ G_{THBDTT}: Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình trước thuế;

+ T^{GTGT}: mức thuế suất thuế GTGT (nếu có) quy định cho công tác bảo dưỡng công trình xây dựng;

+ G_{THBD}: Chi phí thực hiện bảo dưỡng công trình sau thuế;

+ LT: Chi phí nhà tạm.

Phụ lục III

DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

I. DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Dự toán chi phí sửa chữa công trình xây dựng được tổng hợp theo Bảng 3.1 như sau:

Bảng 3.1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế	Ký hiệu
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Chi phí thực hiện sửa chữa (bao gồm chi phí nhà tạm)				G_{THSC}
2	Chi phí khác (nếu có)				G_{KSC}
2.1	Chi phí lập dự toán				
2.2	Chi phí thẩm tra dự toán				
2.3	Chi phí tư vấn giám sát				
2.4	Lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu				
2.5	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu				
2.6	Chi phí đảm bảo an toàn giao thông				
…	…				
3	Chi phí dự phòng (nếu có)				
	TỔNG CỘNG (1+2+3)				**G_{SC}**

NGƯỜI LẬP
(Ký, họ tên)

NGƯỜI CHỦ TRÌ
(Ký, họ tên)

II. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH

Dự toán chi phí thực hiện sửa chữa công trình gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng được tổng hợp trong Bảng 3.2 Phụ lục này và xác định như sau:

1. Chi phí trực tiếp

Chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí thực hiện sửa chữa công trình xây dựng gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ sở hữu hoặc chủ quản lý, sử dụng công trình cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công. Chi phí trực tiếp được xác định trên cơ sở khối lượng và giá các công tác sửa chữa công trình, trong đó:

a) Khối lượng công tác sửa chữa công trình được xác định dựa trên kết quả kiểm tra, đánh giá hiện trạng công trình và các tài liệu liên quan (nếu có) bao gồm: hồ sơ thiết kế sửa chữa, quy trình bảo trì công trình, tiêu chuẩn bảo trì, điều kiện quản lý khai thác thực tế của công trình.

b) Giá công tác sửa chữa công trình xác định trên cơ sở định mức cho các công việc bảo trì công trình xây dựng hoặc tham khảo theo báo giá hoặc giá của công tác tương tự đã và đang thực hiện.

2. Chi phí gián tiếp:

2.1. Nội dung chi phí gián tiếp gồm các nội dung chi phí như mục 2.1 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

2.2. Chi phí gián tiếp được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của dự toán thực hiện sửa chữa. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) xác định theo tổng chi phí nhân công thuộc chi phí trực tiếp trong dự toán chi phí sửa chữa của công trình như hướng dẫn tại Bảng 2.2 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

2.3. Đối với các công trình tại vùng núi, biên giới, trên biển và hải đảo thì định mức tỷ lệ chi phí gián tiếp quy định tại Bảng 2.2 được điều chỉnh với hệ số từ 1,05 đến 1,1 tuỳ điều kiện cụ thể của công trình.

2.4. Trường hợp xác định theo định mức này không phù hợp thì được xác định bằng dự toán trên cơ sở nội dung chi phí gián tiếp quy định tại mục 2.1 nêu trên.

3. Thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí trực tiếp và chi phí gián tiếp trong dự toán chi phí thực hiện sửa chữa công trình. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) xác định theo loại công trình như hướng dẫn tại Bảng 2.3 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

4. Chi phí nhà tạm phục vụ công việc sửa chữa công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với chi phí thực hiện sửa chữa của công trình. Định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí nhà tạm được xác định theo tổng chi phí thực hiện sửa chữa trước thuế của công trình như hướng dẫn tại bảng 2.4 Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư này.

5. Thuế giá trị gia tăng (nếu có) được xác định theo quy định.

6. Tổng hợp dự toán chi phí thực hiện sửa chữa công trình

Dự toán chi phí thực hiện sửa chữa công trình được tổng hợp theo Bảng 3.2 như sau:

Bảng 3.2. DỰ TOÁN CHI PHÍ THỰC HIỆN SỬA CHỮA CÔNG TRÌNH

Công trình: ……

Địa điểm:……

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	VL + NC + M		**T**
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{VL}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{NC}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^{n} Q_j \text{x } D_j^{MTC}$		M
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	NC x Tỷ lệ		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x Tỷ lệ		TL
	Chi phí thực hiện sửa chữa trước thuế	(T + GT + TL)		$\mathbf{G_{THSCTT}}$
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G_{THSCTT} \text{ x } T^{GTGT}$		GTGT
	Chi phí thực hiện sửa chữa sau thuế	G_{THSCTT} + GTGT		$\mathbf{G_{THSC}}$
V	Chi phí nhà tạm	$\mathbf{G_{THSC}}$ x Tỷ lệ		**LT**

Trong đó:

+ Q_j là khối lượng công tác thực hiện sửa chữa công trình thứ j (j = 1 + n);

+ D_j^{VL}, D_j^{NC}, D_j^{MTC} chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong giá công tác thực hiện sửa chữa trực tiếp của công trình đối với công tác thực hiện sửa chữa thứ j;

+ GT: Chi phí gián tiếp;

+ TL: thu nhập chịu thuế tính trước;

+ G_{THSCTT}: Chi phí thực hiện sửa chữa phần xây dựng công trình trước thuế;

+ T^{GTGT}: mức thuế suất thuế GTGT (nếu có);

+ G_{THSC}: Chi phí thực hiện sửa chữa phần xây dựng công trình sau thuế.

+ LT: Chi phí nhà tạm.

Phụ lục IV

CHI PHÍ QUẢN LÝ CỦA CHỦ SỞ HỮU, CHỦ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH

(Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

Chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình (G_{QL}) được xác định bằng định mức tỷ lệ phần trăm (%) nhân với tổng chi phí bảo dưỡng công trình và chi phí sửa chữa công trình trước thuế thuộc phạm vi quản lý của từng chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình quy định tại Điều 3 và Điều 4 Thông tư này theo công thức sau:

$$G_{QL} = (G_{BDTT} + G_{SCTT}) \times t_{QLBD}$$

Trong đó:

- t_{QLBD}: Định mức tỷ lệ phần trăm chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình quy định tại Bảng 4 được xác định theo chi phí thực hiện công việc bảo dưỡng và sửa chữa các công trình xây dựng của từng chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình theo kế hoạch bảo trì.

- G_{BDTT}: Chi phí bảo dưỡng công trình trước thuế.

- G_{SCTT}: Chi phí sửa chữa công trình trước thuế.

Bảng 4. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ QUẢN LÝ
CỦA CHỦ SỞ HỮU, CHỦ SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH

STT	Loại công trình	Chi phí thực hiện bảo dưỡng và sửa chữa các công trình xác định theo kế hoạch bảo trì (chưa có thuế GTGT) (tỷ đồng)						
		≤ 10	20	50	100	200	500	≤ 1.000
1	Công trình dân dụng	3,446	2,923	2,610	2,017	1,886	1,514	1,239
2	Công trình công nghiệp	3,557	3,018	2,694	2,082	1,947	1,564	1,279
3	Công trình giao thông	3,024	2,566	2,292	1,771	1,655	1,329	1,088
4	Công trình nông nghiệp và môi trường	3,263	2,769	2,473	1,910	1,786	1,434	1,174
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2,901	2,461	2,198	1,593	1,560	1,275	1,071

Ghi chú: Chi phí quản lý của chủ sở hữu, chủ sử dụng công trình xác định theo định mức ban hành tại bảng 4 kèm theo Thông tư này tối thiểu không nhỏ hơn 2.000.000 đồng.