UBND TỈNH LAI CHÂU **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 317 /HD-SXD	*Lai Châu, ngày 16 tháng 01 năm 2026*

HƯỚNG DẪN

Một số nội dung xác định giá vật liệu xây dựng đến hiện trường công trình và xác định đơn giá nhân công xây dựng trong trường hợp công bố giá của địa phương không phù hợp trên địa bàn tỉnh Lai Châu

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025; Thông tư số 60/2025/TT-BXD ngày 30/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (có hiệu lực kể từ ngày 15/02/2026);

Căn cứ Công văn số 217/UBND-KTN ngày 12/01/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu về việc triển khai Công điện số 02/CĐ- TTg ngày 02 tháng 01 năm 2026 của Thủ tướng Chính phủ;

Qua theo dõi và phản ánh của một số tổ chức thi công xây dựng, thời gian vừa qua tại một số dự án thi công xây ở khu vực vùng núi, biên giới, vùng sâu, vùng xa có địa hình chia cắt, điều kiện vận chuyển khó khăn, có phát sinh trường hợp giá vật liệu xây dựng công bố của địa phương chưa phản ánh sát với giá thị trường tại khu vực công trình hoặc phát sinh chênh lệch đáng kể khi tính chi phí vận chuyển đến hiện trường; đồng thời có trường hợp đơn giá nhân công xây dựng

công bố của địa phương không phù hợp với điều kiện huy động lao động, mặt bằng tiền lương thực tế và tổ chức thi công tại hiện trường dự án.

Nhằm thống nhất cách hiểu và cách thức thực hiện trong công tác lập, thẩm tra, thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Lai Châu, trong trường hợp giá vật liệu xây dựng và đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố chưa phản ánh đầy đủ, kịp thời điều kiện thực tế của công trình, dự án. Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung mang tính kỹ thuật, phương pháp để các chủ đầu tư tham khảo, tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng với nội dung như sau:

1. Đối tượng, phạm vi

Các chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn nhà nước, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và các nguồn vốn ngân sách nhà nước khác; các tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình tham khảo áp dụng trong trường hợp giá vật liệu xây dựng và đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước công bố nhưng không phù hợp với điều kiện thực tế của công trình, dự án.

2. Nguyên tắc chung

Các nội dung hướng dẫn tại văn bản này chỉ mang tính chất tham khảo, làm rõ phương pháp, trình tự và yêu cầu hồ sơ theo các Thông tư hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; không làm phát sinh thủ tục hành chính mới, không là căn cứ pháp lý bắt buộc duy nhất; không thay thế thẩm quyền quyết định của chủ đầu tư và trách nhiệm thẩm tra, thẩm định, thanh tra, kiểm toán theo quy định của pháp luật.

3. Một số nội dung cụ thể trong việc xác định

- Hướng dẫn chỉ nhằm làm rõ trình tự, phương pháp, thành phần hồ sơ và yêu cầu quản lý phục vụ công tác lập, thẩm tra, thẩm định dự toán và quản lý chi phí đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh trong trường hợp công bố giá vật liệu xây dựng và đơn giá nhân công xây dựng của địa phương công bố không phù hợp với điều kiện cụ thể của công trình hoặc mặt bằng thị trường tại thời điểm xác định.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức khảo sát, lựa chọn nguồn thông tin, xử lý số liệu, quyết định áp dụng kết quả xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình và đơn giá nhân công xây dựng cho công trình, dự án của mình; chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, hợp lệ, trung thực của hồ sơ, số liệu, căn cứ sử dụng, bảo đảm khả năng kiểm tra, truy xuất trong quá trình thẩm tra, thẩm định, thanh tra, kiểm toán và quyết toán dự án theo quy định; thực hiện lưu trữ hồ sơ khảo sát, xác định giá và quyết định áp dụng theo đúng quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện, trường hợp phát sinh vướng mắc cần làm rõ về phương pháp xác định, quy trình thực hiện, chủ đầu tư có văn bản gửi Sở Xây dựng tham gia ý kiến hồ sơ xác định đơn giá nhân công thì kèm theo hồ sơ gồm: Quyết định thành lập tổ khảo sát, kế hoạch khảo sát, thuyết minh các

bước thực hiện khảo sát, phiếu khảo sát, File mềm tính toán đơn giá nhân công xây dựng để xem xét tham gia theo thẩm quyền.

- Sở Xây dựng thực hiện hướng dẫn, tham gia ý kiến về căn cứ, phương pháp và thành phần hồ sơ xác định giá vật liệu xây dựng và đơn giá nhân công xây dựng khi có đề nghị bằng văn bản của chủ đầu tư; việc tham gia ý kiến không mang tính chấp thuận, không phê duyệt, không xác nhận giá, không thay thế trách nhiệm quyết định và chịu trách nhiệm của chủ đầu tư theo quy định pháp luật.

(Có Phụ lục Hướng dẫn gửi kèm theo)

Trên đây là hướng dẫn một số nội dung xác định giá vật liệu xây dựng đến hiện trường công trình và xác định đơn giá nhân công xây dựng trong trường hợp công bố giá của địa phương không phù hợp. Đề nghị các chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức có liên quan căn cứ quy định pháp luật hiện hành và nội dung hướng dẫn này để tham khảo, tổ chức thực hiện phù hợp với điều kiện cụ thể của từng công trình, dự án; trong quá trình thực hiện, chủ động rà soát, đánh giá và chịu trách nhiệm đối với việc áp dụng kết quả xác định giá trong hồ sơ dự toán, thanh toán và quyết toán dự án.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc liên hệ Phòng Kinh tế và Vật liệu xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu để được hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (để b/c);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- Các Ban QLDA ĐTXD chuyên ngành;
- Trang TTĐT Sở Xây dựng;
- UBND các xã, phường;
- Lưu: VT, KT&VLXD.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH LAI CHÂU

Trịnh Quang Anh

PHỤ LỤC

HƯỚNG DẪN MỘT SỐ NỘI DUNG XÁC ĐỊNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN CHÂN CÔNG TRÌNH VÀ ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG KHI ĐƠN GIÁ CÔNG BỐ KHÔNG PHÙ HỢP

(Kèm theo Hướng dẫn số: 317/HD-SXD ngày 16 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu)

I. HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐẾN CHÂN CÔNG TRÌNH

1. Trường hợp áp dụng

- Khi giá vật liệu do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố tại địa phương chưa có trong công bố giá hoặc đã có nhưng chủng loại vật liệu không phù với với tiêu chuẩn, quy chuẩn chất lượng, mặt bằng giá thị trường tại khu vực xây dựng công trình;

- Giá vật vật liệu xây dựng cần sử dụng là vật liệu đặc thù, ít phổ biến, chưa được công bố đầy đủ.

2. Trình tự thực hiện

2.1 Bước 1. Xác định danh mục vật liệu cần khảo sát

Rà soát thiết kế, dự toán và danh mục vật liệu chủ yếu; lựa chọn, xác định các loại vật liệu xây dựng cần khảo sát chưa có trong công bố giá hoặc có nhưng giá công bố không phù hợp. Xác định rõ yêu cầu kỹ thuật, quy cách, tiêu chuẩn, nguồn gốc (nếu có).

2.2 Bước 2. Khảo sát, thu thập báo giá vật liệu tại nguồn cung

Thu thập báo giá từ nhà sản xuất/nhà cung cấp/đại lý *(khuyến nghị thu thập từ 03 báo giá hợp lệ trở lên cho mỗi loại vật liệu; trường hợp điều kiện thực tế không thu thập đủ số lượng báo giá, chủ đầu tư được phép sử dụng các nguồn thông tin hợp pháp khác theo quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, có thuyết minh rõ căn cứ lựa chọn và chịu trách nhiệm về tính hợp lý của số liệu)*. Báo giá thể hiện rõ tên hàng hóa, khối lượng, số lượng, quy cách, đơn vị tính, đơn giá, điều kiện giao hàng, thời điểm báo giá, thông tin pháp lý của đơn vị cung cấp.

2.3 Bước 3. Phân tích, so sánh và lựa chọn mức giá vật liệu tại nguồn

Tổng hợp các báo giá của nhà cung ứng; loại trừ các báo giá bất thường; lựa chọn mức giá phản ánh sát mặt bằng thị trường và đáp ứng điều kiện cung ứng, tiến độ, thuyết minh rõ lý do lựa chọn.

2.4 Bước 4. Xác định phương án vận chuyển và tính chi phí vận chuyển đến chân công trình

Chi phí vận chuyển xác định theo phương án vận chuyển phù hợp điều kiện thực tế; ưu tiên áp dụng cước vận chuyển, định mức vận chuyển, giá dịch vụ vận chuyển đã được cơ quan có thẩm quyền công bố hoặc quy định (nếu có). Trường

hợp chưa có hoặc có nhưng không phù hợp, chủ đầu tư tổ chức khảo sát, thu thập báo giá/hợp đồng/hoá đơn tham khảo của đơn vị vận tải tại thời điểm xác định, thuyết minh rõ tuyến, cự ly, cấp đường, tải trọng và cơ sở tính toán.

2.5 Bước 5. Xác định giá vật liệu đến chân công trình và lập bảng tổng hợp

Giá vật liệu đến chân công trình được xác định theo quy định tại mục *1.2.1.2. Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (G^{vl}) của phụ lục IV Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, cụ thể:*

Giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo công thức:

$$G^{vl} = G^{ng} + C^{v/c} + C^{bx} + C^{vcnb} + C^{hh} \qquad (4.2)$$

Trong đó:

- G^{ng}: là giá vật liệu tại nguồn cung cấp;

- $C^{v/c}$: chi phí vận chuyển đến công trình (bao gồm cả chi phí trung chuyển, nếu có);

- C^{bx}: chi phí bốc xếp (bao gồm cả chi phí bốc lên, xếp xuống) (nếu có);

- C^{vcnb}: chi phí vận chuyển nội bộ trong công trình (nếu có);

- C^{hh}: chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có).

Bảng tính giá vật liệu đến hiện trường công trình được tổng hợp theo hướng dẫn tại Bảng 4.1 của phụ lục IV Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng dưới đây. Trong đó, chi phí vận chuyển đến công trình xác định trên cơ sở phương án vận chuyển (cự ly, cấp đường vận chuyển, loại, tải trọng phương tiện vận chuyển) phù hợp với tiến độ thi công xây dựng, và cước vận chuyển, định mức vận chuyển, giá dịch vụ vận chuyển.

Bảng 4.1: BẢNG TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Dự án:.....

Công trình:.....

STT	**Loại vật liệu**	**Đơn vị tính**	**Giá vật liệu đến công trình**			**Chi phí vận chuyển nội bộ công trình (nếu có)**	**Chi phí hao hụt bảo quản tại hiện trường công trình (nếu có)**	**Giá vật liệu đến hiện trường công trình**
			Giá tại nguồn cung cấp	**Chi phí vận chuyển đến công trình (nếu có)**	**Chi phí bốc xếp (nếu có)**			
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9] = [4]+[5]+[6] + [7]+[8]
1								

2								
...								

3. Trách nhiệm của các chủ thể

3.1 Sở Xây dựng

Thực hiện hướng dẫn, cho ý kiến về sự phù hợp của căn cứ, phương pháp xác định giá vật liệu đến chân công trình; tiếp nhận thông tin phục vụ tổng hợp, theo dõi, quản lý *(không thay thế trách nhiệm quyết định áp dụng của chủ đầu tư)* theo quy định hiện hành.

3.2 Chủ đầu tư

- Tổ chức phê duyệt kế hoạch khảo sát, thu thập thông tin giá vật liệu xây dựng;

- Chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác, hợp lý đối với việc xác định các loại giá vật liệu đến chân công trình để áp dụng trong các dự án được đầu tư xây dựng;

- Lưu trữ và cung cấp hồ sơ khi thẩm định, kiểm tra.

3.3 Đơn vị tư vấn thiết kế

- Thực hiện khảo sát, thu thập thông tin, phân tích, lập bảng tính, thuyết minh, tổng hợp và đề xuất giá vật liệu đến chân công trình theo các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước chủ đầu tư về phương pháp xác định giá vật liệu đến chân công trình theo nội dung hợp đồng đã được ký kết.

- Giải trình trước chủ đầu tư và các các cơ quan thẩm định, kiểm tra, thanh tra về nội dung xác định giá vật liệu *(khi có yêu cầu)*.

4. Thành phần hồ sơ (kèm theo dự toán)

Hồ sơ xác định giá vật liệu đến chân công trình gồm: Báo giá của nhà cung cấp tại thời điểm khảo sát; hợp đồng/hóa đơn/chứng từ mua bán (nếu có); thuyết minh và bảng tổng hợp xác định giá; tài liệu xác định thông tin tuyến vận chuyển, cự ly, cấp đường, tải trọng, cước vận tải và thời điểm khảo sát; các tài liệu khác có liên quan để chứng minh tính hợp lý của phương án lựa chọn giá (nếu có).

II. HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG KHI ĐƠN GIÁ ĐÃ ĐƯỢC CÔNG BỐ KHÔNG PHÙ HỢP

1. Trường hợp áp dụng

Khi đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước công bố không phù hợp với đặc thù của một số công tác xây dựng của công trình, dự án hoặc không phù hợp với đặc thù của công trình, dự án (có thể xem xét áp dụng cho toàn bộ các công tác xây dựng của công trình, dự án trong phạm vi khảo sát và có thuyết minh đầy đủ căn cứ).

2. Nguyên tắc áp dụng và phạm vi thực hiện

- Đơn giá nhân công xây dựng được do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình, lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Trường hợp đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố không phù hợp với đặc thù của công tác, công trình, dự án, điều kiện thi công hoặc mặt bằng nhân công thực tế của công trình/dự án, chủ đầu tư tổ chức khảo sát, xác định đơn giá nhân công xây dựng công trình theo hướng dẫn tại phần II, Phụ lục IV Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD, ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng để quyết định áp dụng cho công trình/dự án.

- Việc khảo sát đơn giá nhân công xây dựng của công trình trong trường hợp đơn giá nhân công xây dựng được cơ quan nhà nước công bố không phù hợp được hiểu là áp dụng cho một số công tác hoặc công trình/dự án (áp dụng cho tất các các công tác xây dựng của công trình/dự án) thực hiện theo từng nhóm nhân công và bảo đảm yêu cầu tối thiểu về số lượng nguồn thông tin theo quy định.

3. Vai trò, trách nhiệm của các chủ thể

- Sở Xây dựng hướng dẫn về tính đúng đắn, sự phù hợp của căn cứ, phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng khi chủ đầu tư yêu cầu.

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện khảo sát hoặc thuê đơn vị tư vấn tổ chức khảo sát, quyết định phương án khảo sát, phạm vi khảo sát, phê duyệt kết quả khảo sát làm căn cứ để lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng; đồng thời bảo đảm hồ sơ khảo sát đủ căn cứ, có thể kiểm tra, truy xuất khi thẩm tra, thanh tra, kiểm toán; gửi kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng về Sở Xây dựng để theo dõi, quản lý. Hồ sơ gửi về phải thể hiện được căn cứ, phương pháp, kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng, các biểu mẫu (nếu có).

- Đơn vị tư vấn (nếu có) chịu trách nhiệm lập kế hoạch khảo sát, tổ chức thu thập dữ liệu đúng nguồn hợp lệ, lập phiếu khảo sát theo mẫu, tổng hợp, chuẩn hóa số liệu, tính toán và thuyết minh và tổng hợp kết quả theo các biểu mẫu và quy trình.

- Các doanh nghiệp thi công xây dựng và các tổ chức có liên quan phối hợp cung cấp đầy đủ hồ sơ, số liệu trung thực; xác nhận trên phiếu khảo sát hoặc tài liệu chứng minh theo nguồn dữ liệu tương ứng để bảo đảm tính xác thực và khả năng truy xuất.

4. Quy trình thực hiện khảo sát, xác định đơn giá nhân công xây dựng

4.1 Bước 1. Xác định lý do và phạm vi cần khảo sát

Chủ đầu tư xác định rõ các nhóm nhân công xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhưng không phù hợp *(do điều kiện thi công vùng sâu, vùng xa, biên giới, địa hình chia cắt; do biến động thị trường lao động; do đặc thù tổ đội thi công, biện pháp thi công…)*, phạm vi áp dụng (toàn công trình/dự án), thời điểm cần xác định để phục vụ lập/điều chỉnh dự toán, gói thầu hoặc quản

lý chi phí.

4.2 Bước 2. Thành lập tổ khảo sát và lập kế hoạch khảo sát

Chủ đầu tư quyết định thành lập tổ khảo sát (hoặc giao đơn vị tư vấn thực hiện), ban hành kế hoạch khảo sát thể hiện: Đối tượng khảo sát, địa bàn/khu vực, thời gian khảo sát, nhóm nhân công dự kiến khảo sát, danh mục công tác đại diện, phương thức thu thập dữ liệu, phương án kiểm soát chất lượng dữ liệu và sản phẩm đầu ra (phiếu, bảng tổng hợp, thuyết minh, file mềm tính toán).

4.3 Bước 3. Lựa chọn nguồn thông tin khảo sát và tổ chức thu thập dữ liệu

Việc tổ chức khảo sát cần sử dụng các nguồn thông tin hợp lệ theo phần I, II, Phụ lục IV Thông tư số 13/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng gồm:

a) Khảo sát trực tiếp người lao động thực hiện các công tác xây dựng phù hợp với các công tác cần xác định đơn giá nhân công xây dựng của từng công trình, dự án; lập phiếu khảo sát theo mẫu có xác nhận của đại diện nhà thầu có liên quan đảm bảo thông tin chính xác để đưa vào tính toán.

b) Khảo sát tại các doanh nghiệp thi công xây dựng, thu thập tài liệu chứng minh mức lương chi trả cho lao động trực tiếp như hợp đồng lao động, bảng lương, chứng từ/bảng kê chi trả, hồ sơ nhân sự tương ứng; ưu tiên số liệu trong thời gian 02 năm gần nhất để phản ánh xu hướng và tăng độ tin cậy, trường hợp khoán theo tổ/đội thì quy đổi về đơn giá ngày công theo quy định để đưa vào tính toán.

c) Khảo sát chuyên gia có kinh nghiệm, chủ đầu tư, nhà thầu va cá nhân, tổ chức trong lĩnh vực xây dựng có liên quan đến đối tượng khảo sát; lập phiếu khảo sát theo mẫu có xác nhận của đại diện các bên có liên quan đảm bảo thông tin chính xác để đưa vào tính toán *(áp dụng cho trường hợp khảo trực tiếp tại công trình và tại doanh nghiệp khi không đủ số lượng cần khảo sát).*

d) Thống kê từ hồ sơ quyết toán hoàn thành, số liệu kết quả trúng thầu của công trình xây dựng tại khu vực công bố có điều chỉnh theo chỉ số (*áp dụng cho trường hợp khảo trực tiếp tại công trình và tại doanh nghiệp khi không đủ số lượng cần khảo sát).*

e) Kết hợp các nguồn thông tin tại các điểm a, b, c, d nêu trên

4.4 Bước 4. Yêu cầu về lập phiếu khảo sát theo mẫu và chuẩn hóa dữ liệu đầu vào

a) Trường hợp đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước công bố không phù hợp với đặc thù của một số công tác xây dựng của công trình thì thực hiện khảo sát xác định đơn giá nhân công xây dựng công trình cho từng công tác xây dựng, cụ thể:

- Mỗi công tác khảo sát tối thiểu 06 người lao động trực tiếp thực hiện các công việc hoặc 03 doanh nghiệp hoặc 06 cá nhân (đối với khảo chuyên gia có kinh nghiệm); thông tin được khảo sát bằng các mẫu phiếu khảo sát theo Bảng 4.6,

Bảng 4.8, Bảng 4.9 và tổng hợp theo Bảng 4.7 Phụ lục IV Thông tư số 13/2021/TT-BXD được sửa đổi tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD *(tại Phụ lục hướng dẫn)*.

- Khi thu thập dữ liệu theo tổ đội, phiếu cần ghi rõ thành phần thợ chính, thợ phụ, mức đơn giá tương ứng và cách tính bình quân trong tổ đội theo mẫu; sau đó đưa vào bảng tổng hợp theo khu vực.

b) Trường hợp đơn giá nhân công xây dựng do cơ quan nhà nước công bố không phù hợp với đặc thù của công trình, dự án thì thực hiện khảo sát xác định đơn giá nhân công xây dựng công trình cho tất cả các công tác xây dựng của công trình, dự án, cụ thể:

- Khảo sát trực tiếp tại công trình: Đối với nhóm I, III, IV và các nhóm nhân công khác thực hiện khảo sát tối thiểu 03 công tác xây dựng trong mỗi nhóm (riêng nhóm I là 05 công tác xây dựng) theo tổ đội thực hiện công tác đó, mỗi công tác xây dựng cần thực hiện khảo sát tối thiểu 03 công trình; nhóm II khảo sát 03 loại hình công trình và 15 công tác xây dựng, mỗi công tác khảo sát tối thiểu 03 công trình.

- Khảo sát trực tiếp tại doanh nghiệp: Khảo sát ít nhất 05 doanh nghiệp đối với 05 loại hình công trình, số liệu khảo sát là hợp đồng lao động và bảng lương doanh nghiệp chi trả cho công nhân xây dựng tại các công trình trong vòng 02 năm gần nhất tại thời điểm khảo sát (kèm theo các tài liệu kiểm chứng liên quan đến việc chi trả lương cho công nhân của doanh nghiệp).

Lưu ý: Khi thực hiện khảo sát trực tiếp tại công trình và doanh nghiệp khảo sát, thu thập số liệu tại các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn không đủ số lượng thì kết hợp khảo sát chuyên gia có kinh nghiệm, chủ đầu tư, nhà thầu và thống kê số liệu từ hồ sơ quyết toán hoàn thành, số liệu kết quả trúng thầu của công trình xây dựng tại khu vực công bố có điều chỉnh theo chỉ số giá nhân công xây dựng về thời điểm xác định.

- Thông tin được khảo sát bằng các mẫu phiếu khảo sát theo Bảng 4.4, Bảng 4.5, Bảng 4.6, Bảng 4.8, Bảng 4.9 và tổng hợp theo Bảng 4.7 Phụ lục IV Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 được sửa đổi tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng *(tại Phụ lục hướng dẫn)*.

4.5 Bước 5. Tổng hợp, rà soát và tính toán đơn giá nhân công theo nhóm

a) Tổ khảo sát/đơn vị tư vấn tổng hợp, chuẩn hóa số liệu và tính toán đơn giá nhân công theo từng nhóm bằng công thức (4.1) tại mục 1.5 Phụ lục IV thông tư số 13/2021/TT-BXD (đơn giá nhóm bằng trung bình số học của các mẫu thu thập), cụ thể:

$$G_{NCXD} = \frac{\sum_{i=1}^{m} G_{XD}^{i}}{m}$$

Trong đó:

+ G_{NCXD}: đơn giá nhân công xây dựng của nhóm công tác xây dựng (đồng/ngày công);

+ G^{i}_{XD}: đơn giá nhân công thực hiện công tác xây dựng thứ i trong nhóm công tác xây dựng. Đơn giá nhân công thực hiện công tác xây dựng thứ i được xác định bằng khảo sát theo hướng dẫn tại Phụ lục này (đồng/ngày công);

+ m: số lượng đơn giá nhân công xây dựng được thu thập, tổng hợp trong nhóm.

b) Trong quá trình tổng hợp, thực hiện đối chiếu chéo giữa các nguồn, loại bỏ các mẫu không đủ căn cứ hoặc có dấu hiệu bất thường, đồng thời bảo đảm dữ liệu có thể kiểm tra, truy xuất.

4.6 Bước 6. Kiểm tra tính phù hợp trước khi quyết định áp dụng

Kết quả tính toán cần được kiểm tra theo các tiêu chí: phù hợp mặt bằng giá nhân công thị trường lao động địa phương; không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng; bảo đảm tương quan hợp lý giữa các nhóm nhân công; đối chiếu với số liệu các năm gần nhất tại địa phương để nhận diện biến động bất thường.

4.7 Bước 7. Hoàn thiện bộ hồ sơ kết quả khảo sát để sử dụng trong dự toán và phục vụ thẩm tra

- Kết quả xác định đơn giá nhân công xây dựng được lập thành phụ lục kèm theo báo cáo/thuyết minh, bao gồm toàn bộ phiếu khảo sát, bảng tổng hợp số liệu đầu vào và bảng tính toán theo mẫu, bảo đảm khả năng kiểm tra và truy xuất phục vụ thẩm tra, thanh tra, kiểm toán khi cần thiết.

- Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu gửi Sở Xây dựng tham gia ý kiến về đơn giá nhân công công trình, hồ sơ gửi kèm theo gồm: Công văn đề nghị; quyết định thành lập tổ khảo sát; kế hoạch khảo sát; thuyết minh và các phiếu khảo sát theo mẫu, kết quả tính toán xử lý số liệu.

5. Sử dụng kết quả khảo sát vào dự toán và quản lý chi phí

- Chủ đầu tư sử dụng kết quả khảo sát đơn giá nhân công xây dựng công trình để lập/điều chỉnh dự toán theo phạm vi đã xác định, bảo đảm thống nhất thời điểm khảo sát với thời điểm lập dự toán và nêu rõ trong thuyết minh dự toán căn cứ áp dụng, phương pháp, nguồn dữ liệu và cách xử lý dữ liệu.

- Kết quả khảo sát đơn giá nhân công phải bảo đảm có thể kiểm tra, truy xuất; hồ sơ khảo sát đơn giá nhân công xây dựng gồm quyết định hoặc văn bản giao nhiệm vụ khảo sát, kế hoạch khảo sát, thuyết minh, các bước thực hiện khảo sát, các phiếu khảo sát theo mẫu phù hợp, báo cáo kết quả khảo sát, phương pháp xử lý số liệu, thời điểm khảo sát và nguồn dữ liệu sử dụng; kèm File mềm tính toán số liệu để phục vụ thẩm tra, thẩm định, thanh tra, kiểm toán khi cần thiết.

BIỂU MẪU KHẢO SÁT ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG DO CHỦ ĐẦU TƯ TỔ CHỨC

Các biểu mẫu dưới đây được tham khảo, chuyển hóa từ các mẫu phiếu tại Phụ lục IV Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 và nội dung sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Chủ đầu tư hoặc đơn vị được chủ đầu tư giao nhiệm vụ khảo sát sử dụng để khảo sát, xác định đơn giá nhân công áp dụng cho dự án/công trình.

Cách đánh số phiếu khảo sát: CT… (khảo sát tại công trình); DN… (khảo sát tại doanh nghiệp/tổ chức); LĐ… (khảo sát người lao động trực tiếp), CG.... (khảo sát từ chuyên gia); QT....(thống kê đơn giá nhân công xây dựng từ kết quả trúng thầu/số liệu quyết toán công trình hoàn thành).

Mẫu NC-01. Phiếu khảo sát tổ đội, thu thập đơn giá nhân công xây dựng tại công trình (tham khảo Bảng 4.4)

PHIẾU KHẢO SÁT TỔ ĐỘI, THU THẬP ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TẠI CÔNG TRÌNH				
Tên dự án:			**Nhóm công tác xây dựng:**	2
Tên công trình:			**Số thứ tự phiếu khảo sát:**	CT.01
Loại công trình:			**Khu vực công bố:**	
Tên chủ đầu tư:			**Vùng (theo phân vùng CP):**	
Tên nhà thầu xây dựng:			**Nguồn vốn dự án:**	
Địa điểm XDCT:				
Thời gian khảo sát:				
Đơn vị khảo sát:				
Tổ thợ:		Tổ gia công, lắp dựng cốt thép		
STT	**Họ và tên**	**Loại thợ**	**Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)**	**Ghi chú**
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)
1		Chính	Ví dụ: 350.000	*Thời gian làm việc/ca, điều kiện làm việc, …*
2		Phụ	Ví dụ: 300.000	
....				
n				
			G^{i}_{XD}	

ĐƠN VỊ KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU/ TỔ ĐỘI
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Thợ chính là thợ có kỹ thuật tham gia trực tiếp tạo ra sản phẩm của công trình; thợ phụ là lao động phổ thông hỗ trợ thợ chính. Đơn giá bình quân của tổ đội được tính theo trung bình đơn giá của thợ chính và thợ phụ trong tổ đội, tương ứng cấp bậc bình quân.

Mẫu NC-02. Phiếu thống kê đơn giá nhân công xây dựng từ kết quả trúng thầu/số liệu quyết toán công trình hoàn thành (tham khảo Bảng 4.5)

PHIẾU THỐNG KÊ ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TỪ KẾT QUẢ TRÚNG THẦU/SỐ LIỆU QUYẾT TOÁN CÔNG TRÌNH HOÀN THÀNH						
Tên dự án:					**Nhóm công tác xây dựng:**	
Tên công trình:					**Số thứ tự phiếu khảo sát:**	QT.01
Loại công trình:					**Khu vực công bố:**	
Tên chủ đầu tư:					**Vùng (phân vùng Chính phủ):**	
Tên nhà thầu xây dựng:					**Nguồn vốn dự án:**	
Địa điểm xây dựng công trình:						
Thời gian khảo sát:						
Đơn vị khảo sát:						
STT	**Tên công tác xây dựng**	**ĐVT**	**Chi phí nhân công để thực hiện 1 đơn vị công tác xây dựng (trong hồ sơ khảo sát)**	**Định mức hao phí lao động thực hiện công tác xây dựng tại cột (3) (trong hồ sơ khảo sát)**	**Đơn giá nhân công xây dựng được khảo sát**	
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)=(3)/(4)	(6)
1	SX, LD cốt thép BT tại chỗ, cốt thép lanh tô, giằng tường đk<10mm, chiều cao <=50m	T			Ví dụ: 350.000	
2	Sản xuất lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn lanh tô, giằng tường bằng ván ép phủ phim	m2			Ví dụ: 300.000	
	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân nhóm (đ/ngc)					

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ DA (ĐƯỢC KHẢO SÁT)
(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu NC-03. Phiếu khảo sát thu thập thông tin từ chuyên gia (tham khảo Bảng 4.6)

PHIẾU KHẢO SÁT THU THẬP THÔNG TIN TỪ CHUYÊN GIA							
Tên chuyên gia:						**Nhóm công tác xây dựng:**	
Đơn vị công tác:						**Số thứ tự phiếu khảo sát:**	CG.01
Số năm kinh nghiệm:						**Khu vực công bố:**	
Lĩnh vực công tác:						**Vùng (theo phân vùng Chính phủ):**	
Địa điểm khảo sát ĐGNCXD:							
Thời gian khảo sát:							
Đơn vị khảo sát:							
STT	**Tên công tác**	**Số lượng loại thợ trong 01 tổ đội**		**ĐGNCXD (đ/ngày công)**		**ĐGNCXD bình quân (đ/ngc)**	**Ghi chú**
		Thợ chính	**Thợ phụ**	**Thợ chính**	**Thợ phụ**		
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=[(3)*(5)+(4)*(6)]/[(3)+(4)]	(8)
1	Gia công, lắp dựng cốt thép						
2	Đổ bê tông						
..							
	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)					G^{j}_{XD}	

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

CHUYÊN GIA
(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu NC-04. Phiếu khảo sát đơn giá nhân công xây dựng tại các doanh nghiệp/tổ chức/… nơi thực hiện dự án (tham khảo Bảng 4.8)

PHIẾU KHẢO SÁT ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TẠI CÁC DOANH NGHIỆP/ TỔ CHỨC/… NƠI THỰC HIỆN DỰ ÁN				
Tên dự án/công trình:			**Nhóm công tác xây dựng:**	II
			Số thứ tự phiếu khảo sát:	DNII.01
Loại công trình:			**Khu vực khảo sát:**	
Tên chủ đầu tư:				
Tên nhà thầu xây dựng:			**Nguồn vốn dự án:**	
Địa điểm XDCT:				
Thời gian khảo sát:				
Đơn vị khảo sát:				
STT	**Họ và tên**	**Loại thợ**	**Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)**	**Tổ thợ**
[1]	[2]	(3)	(4)	(5)
1	Nguyễn Văn A	Chính	350.000	Xây
3	Nguyễn Mỹ B	Phụ	270.000	Phụ xây
…	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)		G^{j}_{XD}	

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP/ TỔ CHỨC ĐƯỢC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Ghi rõ thợ chính/thợ phụ theo hướng dẫn tại Thông tư; số liệu là đơn giá thực nhận (đã bao gồm các khoản phụ cấp theo thỏa thuận, nếu có).

Mẫu NC-05. Phiếu khảo sát đơn giá nhân công xây dựng – người lao động trực tiếp (tham khảo Bảng 4.9)

PHIẾU KHẢO SÁT ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG
NGƯỜI LAO ĐỘNG TRỰC TIẾP

Thời gian khảo sát			**Nhóm công tác xây dựng**		IV
Khu vực khảo sát			**Số thứ tự phiếu khảo sát**		LĐIV.01
Đơn vị khảo sát					
STT	**Họ và tên**	**Loại thợ**	**Đơn giá nhân công xây dựng thực nhận (đ/ngc)**	**Công việc xây dựng đảm nhiệm**	**Ghi chú**
(1)	(2)	(3)	(5)	(6)	(7)
1	Trần Công X	Chính	390.000	Lái máy ủi 110CV	
2	Phạm Văn Y	Phụ	300.000	Phụ lái máy ủi 110CV	
	Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)		G^{i}_{XD}		

ĐƠN VỊ KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Người lao động trực tiếp cung cấp thông tin về mức thực nhận; trường hợp có chứng từ/bảng lương/hợp đồng lao động thì kèm theo để tăng tính kiểm chứng.

Mẫu NC-06. Bảng tổng hợp kết quả khảo sát đơn giá nhân công xây dựng phục vụ dự toán (tham khảo Bảng 4.7)

Thời gian tiến hành khảo sát:			Từ ngày đến ngày								Mã khu vực:	
Khu vực 1 gồm các địa bàn:											Tổng số phiếu khảo sát:	
STT	**Nhóm công tác xây dựng**		**Đơn giá nhân công xây dựng bình quân nhóm (đồng/ ngày)**									**Đơn giá nhân công xây dựng bình quân (đ/ngc)**
	Số thứ tự mẫu phiếu khảo sát	CT.01	CT.02	....	CG.01	CG.02	....	QT.01	QT.02	....		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]		[8]	[9]	…	[n]	G_{XD}^{j}= [(3)+(4)+(5)+...]/n
1	Nhóm 1: + … + ….											
2	Nhóm 2: + …. + …..											

ĐƠN VỊ KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ/ ĐƠN VỊ TỔ CHỨC KHẢO SÁT
(Ký, ghi rõ họ tên)

Gợi ý thành phần hồ sơ khảo sát nhân công tối thiểu: văn bản giao nhiệm vụ/Quyết định thành lập tổ khảo sát; kế hoạch khảo sát; thuyết minh khảo sát; các phiếu khảo sát và bảng tổng hợp; tệp tính toán (nếu có).