



# NGHIÊN CỨU ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHO HOẠT ĐỘNG QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN PHÙ HỢP VỚI LUẬT QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN

## IMPROVING COST NORMS FOR URBAN AND RURAL PLANNING ACTIVITIES IN COMPLIANCE WITH THE LAW ON URBAN AND RURAL PLANNING

HOÀNG XUÂN HIỆP<sup>1</sup>, NGÔ THẾ VINH<sup>1</sup>, NGÔ MINH THÀNH<sup>1</sup>

**Tóm tắt:** Trong bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội nhanh chóng và yêu cầu nâng cao chất lượng không gian sống, công tác quy hoạch đô thị và nông thôn đóng vai trò nền tảng trong việc định hướng phát triển kinh tế - xã hội bền vững, đồng bộ và hiệu quả. Sự thành công của công tác quản lý phát triển đô thị phụ thuộc vào chất lượng hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó chi phí lập đồ án quy hoạch là một trong những yếu tố quan trọng. Thực tiễn triển khai tại 34 tỉnh, thành phố (trước đây là 63 tỉnh, thành phố) cho thấy một số bất cập trong việc lập và quản lý chi phí quy hoạch, từ khâu dự trù kinh phí, lựa chọn đơn vị tư vấn và quản lý nghiệp vụ công tác quy hoạch đô thị và nông thôn. Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Luật số 47/2024/QH15) có hiệu lực từ ngày 01/07/2025 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn được ban hành đã góp phần làm rõ nội hàm của hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn, cùng với đó là nhiệm vụ xác định chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn cần được rà soát, điều chỉnh phù hợp với các quy định mới. Bài viết tóm tắt đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở về định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn phù hợp với các yêu cầu, nhiệm vụ của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn làm cơ sở để xây dựng và ban hành Thông tư về định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Từ khóa:** Định mức chi phí, quy hoạch đô thị và nông thôn, quản lý chi phí, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

**Abstract:** In the context of rapid socio-economic development and increasing demands for enhancing the quality of living environments, urban and rural planning plays a foundational role in guiding sustainable, coordinated, and effective development. The effectiveness of urban development management largely depends on the quality of urban and rural planning dossiers, in which cost norms for planning activities constitute a critical component. Practical implementation across 34 provinces and centrally governed cities (formerly 63 provinces and cities) has revealed several shortcomings in the formulation and management of costs for urban and rural planning activities, including issues related to budget estimation, selection of consulting entities, and professional management practices. The Law on Urban and Rural Planning (Law No. 47/2024/QH15), effective from 1 July 2025, together with its guiding decrees and circulars, has further clarified the scope and content of urban and rural planning dossiers. Accordingly, cost norms applied to urban and rural planning activities require comprehensive review and adjustment to ensure compliance with the new legal framework. This paper summarizes the results of a grassroots-level scientific research project proposing improvements to cost norms for urban and rural planning activities in accordance with the requirements and tasks stipulated in the Law on Urban and Rural Planning, thereby providing a scientific basis for the formulation of a Circular on cost norms, methods for cost estimation, and cost management for urban and rural planning activities.

**Keywords:** Cost norms, urban and rural planning, cost management, Law on Urban and Rural Planning.

(Ngày nhận bài: 22/11/2025, ngày sửa bài: 10/12/2025, ngày duyệt đăng: 15/12/2025)

### 1. Tổng quan chung về định mức chi phí

#### 1.1. Khái niệm về định mức chi phí

Điều 20 Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

đã quy định "Hệ thống định mức xây dựng gồm định mức kinh tế-kỹ thuật và định mức chi phí", trong đó "Định mức chi phí gồm: định mức tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) và định mức tính

bằng giá trị. Định mức chi phí là cơ sở để xác định giá xây dựng công trình, dự toán chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng như chi phí gián tiếp, thu nhập chịu

<sup>1</sup> Viện Kinh tế xây dựng, Bộ Xây dựng



thuế tính trước, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số nội dung chi phí khác"[1].

Định mức chi phí được nghiên cứu, tính toán dựa trên khối lượng công việc và được xác định từ nhu cầu chi phí cần thiết để hoàn thành công việc hoặc được xác định thông qua nghiên cứu, tính toán tỷ lệ (%) chi phí theo công việc có tính chất tương đồng để xác định chi phí.

Trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nói chung, lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn nói riêng tại Việt Nam, định mức chi phí giữ vai trò đặc biệt quan trọng trong kiểm soát, lập dự toán và quản lý chi phí của dự án. Việc xác định đúng, đầy đủ và phù hợp của định mức chi phí không chỉ đảm bảo tuân thủ hành lang pháp lý hiện hành mà còn góp phần minh bạch, hiệu quả hóa quá trình triển khai dự án. Trong bối cảnh pháp luật về xây dựng, quy hoạch,... thường xuyên cập nhật và yêu cầu thực tiễn ngày càng cao của công việc, việc nghiên cứu, hoàn thiện các định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn, chi phí làm mô hình quy hoạch, ...), cũng như yếu tố ảnh hưởng đến xác định định mức chi phí là một trong những nội dung quan trọng của công tác quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Hiện nay, các quy định về định mức chi phí trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn được quy định trong:

Luật Xây dựng (Luật số 50/2014/QH13 và được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 62/2020/QH14).

Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Luật số 47/2024/QH15).

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Các Thông tư của Bộ Xây dựng (Thông tư số 20/2019/TT-BXD, Thông tư số 02/2024/TT-BXD, ...) ban hành các định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch và hướng dẫn phương pháp xác định chi phí cho từng công tác tư vấn.

Các văn bản này không chỉ quy định khung pháp lý cho việc áp dụng định mức chi phí trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn mà còn đưa

ra phương pháp xác định, điều kiện áp dụng, cũng như thủ tục điều chỉnh trong các trường hợp đặc biệt.

### 1.2. Vai trò của định mức chi phí

Định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn được xem là "chuẩn mực" kinh tế - kỹ thuật, được xác lập dựa trên lý luận và thực tiễn, quy định mức chi phí cần thiết, hợp lý để hoàn thành một công việc, hợp phần hoặc toàn bộ quá trình lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo từng loại công việc, quy mô diện tích, dân số, loại hình quy hoạch và các yếu tố đặc thù khác. Định mức chi phí có vai trò như "chuẩn chi phí" - là căn cứ để các bên thống nhất về kinh phí, lập dự toán, kiểm tra tiến độ, giám sát, quyết toán và đánh giá hiệu quả sử dụng nguồn vốn (ngân sách, xã hội hóa, ODA...) cho từng công việc quy hoạch đô thị và nông thôn. Trong hệ thống quản lý nhà nước, định mức chi phí giúp nâng cao minh bạch, phòng ngừa rủi ro tham nhũng, lãng phí, đồng thời tăng tính chủ động cho tổ chức lập quy hoạch đô thị và nông thôn.

### 1.3. Cách tiếp cận về khung lý luận định mức chi phí

Khung lý luận về định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn bao gồm các nội dung nghiên cứu như sau:

- Định nghĩa khái niệm - Vai trò - Phạm vi áp dụng.
- Các yếu tố chi phí (nhân sự, dữ liệu, thiết bị, chi phí gián tiếp, vận hành...).
- Nguyên tắc xác lập/điều chỉnh định mức (theo khối lượng, kinh nghiệm chuyên gia, công nghệ, địa hình, quy mô...).
- Phương pháp phân tích định lượng và định tính.
- Quan hệ giữa hệ thống định mức và các yếu tố quản lý, kinh tế và pháp lý.
- Kết nối, kế thừa với hệ thống pháp luật trước đây, quy định hiện hành.
- Sơ đồ tham chiếu quy trình xây dựng, kiểm soát, điều chỉnh, cập nhật định mức chi phí quy hoạch cho từng loại hình/loại nhiệm vụ quy hoạch.

Cơ sở lý luận của định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn dựa trên nguyên tắc "hợp lý, hiệu quả" - tức là các trị số định mức chi phí đều phải căn cứ vào

tính chất, khối lượng, quy mô nhiệm vụ, đặc điểm của công tác quy hoạch đô thị và nông thôn, yêu cầu kỹ thuật, công nghệ áp dụng và bối cảnh xã hội, kinh tế bản địa, như là các chi phí nhân công, chi phí mua dữ liệu, phần mềm, khảo sát địa hình, khấu hao thiết bị, đi lại, lưu trú, hội thảo, hội nghị, quản lý nghiệp vụ... Định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn thường được xác lập trên nền tảng:

- Các quy định về khối lượng, nội dung công tác cần thực hiện.
- Yêu cầu chất lượng, tiến độ, quy mô sản phẩm quy hoạch.
- Phân tích thị trường lao động chuyên môn (lương chuyên gia, kiến trúc sư, kỹ sư...).
- Yếu tố công nghệ (mức độ ứng dụng GIS, BIM...).
- Đặc điểm tự nhiên - xã hội (diện tích, mức độ khó khăn của vùng, mật độ dân số, phân tán...).

Đặc biệt, các định mức chi phí quy hoạch tại Việt Nam đã được Bộ Xây dựng nghiên cứu, ban hành tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD theo các tiêu chuẩn của hồ sơ quy hoạch (QCVN 01:2021). Tuy nhiên, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2024 và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/07/2025. Theo đó, các nội dung liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn đã có nhiều thay đổi về tên gọi, nội dung đồ án quy hoạch và các quy định mới phù hợp với điều kiện thực tiễn, đáp ứng được yêu cầu đối với giai đoạn phát triển mới của đất nước, như là:

- + Quy định rõ hệ thống quy hoạch đô thị và nông thôn về loại, cấp độ quy hoạch; tách bạch và làm rõ mối quan hệ với các quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh và các quy hoạch kỹ thuật chuyên ngành, bảo đảm thống nhất, đồng bộ về quy hoạch.
- + Nhiệm vụ của đồ án quy hoạch được quy định chi tiết và cụ thể, đòi hỏi sự nghiên cứu và chuẩn bị kỹ lưỡng hơn so với các quy định pháp luật đã ban hành trước đây.
- + Nội dung của một số đồ án quy hoạch được bổ sung thêm nội hàm nghiên cứu (đồ án quy hoạch chung thành phố trực thuộc trung ương yêu cầu bổ sung thêm lý do, sự cần thiết,



cơ sở, căn cứ lập quy hoạch; Định hướng phát triển không gian cho khu vực đô thị trung tâm được chi tiết và cụ thể hơn; đồ án quy hoạch phân khu đô thị có hướng dẫn chi tiết, cụ thể hơn về nội dung bản vẽ, hồ sơ quy hoạch, ...).

+ Bổ sung, quy định rõ về nội dung quy hoạch không gian ngầm đối với các đô thị trực thuộc tỉnh và quy định quy hoạch không gian ngầm được lập riêng đối với các thành phố trực thuộc Trung ương và đô thị mới dự kiến thành lập thành phố trực thuộc Trung ương.

+ Thay đổi nội dung, nội hàm của một số đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định mới.

Bên cạnh đó, Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Ban chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết Hội nghị lần thứ 11 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã thông qua phương án sáp nhập đơn vị hành chính cấp tỉnh, không tổ chức cấp huyện, sáp nhập cấp xã và xây dựng mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp đã ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn cấp huyện (không còn nội dung quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện) và làm tăng khối lượng nghiên cứu, quy hoạch cấp xã (do sáp nhập đơn vị hành chính làm tăng quy mô diện tích, dân số).

**2. Các yếu tố cấu thành và ảnh hưởng đến định mức chi phí quy hoạch**

Quá trình nghiên cứu cho thấy định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn chịu sự tác động ảnh hưởng của một số yếu tố chủ yếu sau:

- Khối lượng công việc, loại hình quy hoạch: hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn càng phức tạp (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch khu kinh tế, ...), yêu cầu kỹ thuật cao, mức độ nghiên cứu chuyên sâu, có yêu cầu phức tạp, thời gian kéo dài (như nghiên cứu tài liệu, báo cáo các cấp có thẩm quyền, ...) thì đòi hỏi định mức chi phí cao hơn.
- Địa điểm quy hoạch đô thị và nông thôn: khu vực lập quy hoạch tại vùng đô thị, đồng bằng, miền núi; vùng sâu, vùng xa... ảnh hưởng đến chi phí khảo sát, thu thập số liệu, kiểm tra thực địa, chi phí quản lý, di chuyển của chuyên gia tư vấn.
- Mức độ thể hiện bản vẽ quy hoạch: các hồ sơ quy hoạch được thể hiện theo các tỷ lệ khác nhau (1/10.000; 1/5.000; 1/2000 hoặc 1/5000) đòi hỏi mức độ chi tiết khác nhau theo yêu cầu tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng – QCVN 01:2021/BXD.
- Yêu cầu kỹ thuật đặc thù: hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn có

yêu cầu áp dụng công nghệ mới (BIM, GIS, chuyển đổi số...) hoặc các nghiên cứu bổ sung, đặc thù (quy hoạch sản xuất, giải pháp bảo vệ môi trường...) cũng tác động đến trị số của định mức chi phí tư vấn.

- Xu hướng thị trường và chính sách tiền lương, vật tư: định mức chi phí là "trị số theo giá trị của đồng tiền" tại thời điểm được ban hành và có xét đến yếu tố tương lai. Tuy nhiên sau một khoảng thời gian nhất định, các yếu tố lạm phát, biến động giá nhân công, vật tư, máy móc sẽ vượt cao hơn mức "dự tính" của định mức chi phí khiến cho trị số của định mức chi phí không còn phù hợp với thực tiễn.
  - Tiến độ/thời gian thực hiện công việc quy hoạch đô thị và nông thôn: tùy theo loại hình quy hoạch mà các yêu cầu về thời gian nghiên cứu, khảo sát hiện trường, thực địa, báo cáo cấp có thẩm quyền... sẽ khác nhau. Do vậy, định mức chi phí để hoàn thành công việc cũng chịu sự ảnh hưởng của yếu tố thời gian.
- Để xây dựng định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn khoa học, minh bạch và phản ánh đúng thực tế, cần phân tích kỹ lưỡng các yếu tố cấu thành chi phí quy hoạch. Theo tổng hợp từ các hướng dẫn và báo cáo thực tiễn, có thể chia thành các nhóm chi phí chính sau đây:

Bảng 1. Các yếu tố chính cấu thành định mức chi phí quy hoạch

STT	Nhóm yếu tố chi phí	Thành phần chi tiết
1	Chi phí nhân công trực tiếp	Lương chuyên gia tư vấn, kỹ sư thiết kế, khảo sát, lao động hỗ trợ; phụ cấp, làm thêm giờ
2	Chi phí thu thập số liệu, khảo sát	Mua, lập bản đồ, khảo sát địa hình, đo đạc, thu thập dữ liệu thực tế, phí khai thác dữ liệu số
3	Chi phí thiết bị, phần mềm	Khấu hao, mua mới, thuê thiết bị đo đạc, phần mềm lập bản vẽ, phần mềm GIS, máy tính chuyên dụng
4	Chi phí đi lại, lưu trú	Công tác phí, di chuyển, lưu trú khi khảo sát hiện trường, lấy ý kiến cộng đồng
5	Chi phí hội họp, lấy ý kiến	Tổ chức hội thảo, lấy ý kiến cộng đồng, tổ chức phản biện, thuê chuyên gia độc lập
6	Chi phí làm mô hình, trực quan	Làm mô hình vật lý, mô hình số 3D, công tác trình diễn mô phỏng
7	Chi phí quản lý nghiệp vụ	Quản lý, kiểm soát tiến độ, chất lượng, tài chính, văn phòng phẩm, vật tư tiêu hao
8	Chi phí dự phòng, phát sinh	Phòng rủi ro, yếu tố thị trường biến động (nhân công, vật liệu...), phát sinh công việc khác
9	Thuế, phí và các khoản đóng góp	Thuế giá trị gia tăng, phí thẩm định, phí công khai, phí dịch vụ số hóa, công khai dữ liệu

Nguồn: Tổng hợp bởi nhóm nghiên cứu



Chi phí nhân lực chuyên gia chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí. Vai trò quyết định chất lượng, tiến độ nhiệm vụ quy hoạch thuộc về đội ngũ kiến trúc sư quy hoạch, kỹ sư, chuyên gia nghiên cứu, khảo sát, vận hành hệ thống số liệu và chuyên gia phân biện. Mức lương, phụ cấp theo ngạch bậc nghề, vùng miền, thời gian làm việc thực tế cần được tính đúng, đủ.

Chi phí thu thập dữ liệu, khảo sát thực địa giữ vị trí trọng tâm nhằm đảm bảo dữ liệu đầu vào cho lập quy hoạch phải đầy đủ, chính xác và cập nhật. Trong điều kiện dữ liệu địa lý, bản đồ nền, cơ sở dữ liệu GIS chưa hoàn thiện đồng bộ như một số địa phương hiện nay, chi phí này thường có xu hướng tăng lên.

Chi phí mua sắm, khấu hao thiết bị, phần mềm là yếu tố bắt buộc khi quy hoạch ngày càng dựa vào công nghệ, chuyển từ bản vẽ giấy sang bản vẽ số (CAD, GIS, BIM), lập mô hình 3D, mô phỏng số hóa. Những khoản chi này góp phần hỗ trợ quá trình số hóa hồ sơ, lưu trữ dữ liệu, chia sẻ và cập nhật liên tục cơ sở dữ liệu quy hoạch.

Chi phí di chuyển, lưu trú (công tác phí) thường xuyên phát sinh, đặc biệt với các nhiệm vụ khảo sát vùng sâu, vùng xa, khu vực miền núi, quy hoạch quy mô lớn... Các khoản này cần minh bạch, công khai và tuân thủ dự toán ban đầu.

Chi phí lấy ý kiến, hội nghị hội thảo rất quan trọng trong bối cảnh đổi mới phương pháp lập quy hoạch theo hướng mở, tăng tính tham vấn, phân biện bởi cộng đồng, chuyên gia độc lập và các bên liên quan.

Chi phí quản lý nghiệp vụ phản ánh tính chuyên nghiệp, hiệu quả về tổ chức thực hiện, kiểm soát tiến độ, chất lượng, tài chính của toàn bộ quy trình lập và thực hiện quy hoạch từ cơ quan chủ quản đến các đơn vị tư vấn.

Chi phí làm mô hình quy hoạch giúp trực quan hóa sản phẩm cho lãnh đạo, cộng đồng và các bên liên quan dễ tiếp nhận, đánh giá. Ngoài mô hình vật lý còn có thể bao gồm chi phí dựng mô hình số, trình chiếu đa phương tiện.

Thuế, phí và chi phí dự phòng là yếu tố bắt buộc nhằm tuân thủ quy định pháp luật về tài chính ngân sách, thuế khóa (thuế VAT...), bảo đảm tính

hợp pháp, dự phòng các phát sinh bất khả kháng.

Tất cả các yếu tố trên cần được cập nhật định kỳ để phù hợp với biến động thị trường (lương tối thiểu, đơn giá vật tư, thiết bị...), yêu cầu về chuyển đổi số cũng như chất lượng ngày càng cao của sản phẩm quy hoạch hiện đại.

### **3. Phương pháp xác định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn**

Hiện nay, pháp luật hiện hành không quy định phương pháp xác định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Tại Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng (Thông tư này đã hết hiệu lực áp dụng) có ban hành phương pháp xác định mức chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm gồm định mức chi phí quản lý dự án, định mức chi phí tư vấn và định mức chi phí gián tiếp. Trong đó phương pháp xác định định mức chi phí tư vấn tại Thông tư số 09/2019/TT-BXD có một số nội dung có thể vận dụng để xây dựng phương pháp xác định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn như biểu mẫu khảo sát, nội dung khảo sát, thu thập số liệu liên quan. Để nghiên cứu, tính toán định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, nhóm nghiên cứu đề xuất các phương pháp xác định như sau:

*Phương pháp 1:* Xác định định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn trên cơ sở nhu cầu chi phí cần thiết để hoàn thành công việc tư vấn quy hoạch đô thị và nông thôn và được xác định thông qua dự toán (Man-Month) bao gồm các khoản chi phí gồm: chi phí chuyên gia ( $C_{cg}$ ); chi phí quản lý ( $C_{ql}$ ); chi phí khác ( $C_k$ ); thu nhập chịu thuế tính trước (TL); thuế giá trị gia tăng (GTGT) và chi phí dự phòng ( $C_{dp}$ ) và được xác định theo hướng dẫn tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD, cụ thể như sau:

- Chi phí chuyên gia ( $C_{cg}$ ): Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (số lượng tháng - người, ngày - người hoặc giờ - người) và tiền lương của chuyên gia tư vấn.

a) Số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia (gồm các kỹ

sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...): Xác định theo yêu cầu cụ thể về nội dung, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của từng loại công việc tư vấn quy hoạch, yêu cầu về trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của từng loại chuyên gia tư vấn quy hoạch... Đối với công tác lập đồ án quy hoạch đô thị và nông thôn, số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia được xác định trên cơ sở nội dung công việc cần hoàn thành của đồ án quy hoạch, như là nghiên cứu số liệu, phân tích các điều kiện kinh tế xã hội, viết thuyết minh, thể hiện bản vẽ, ..., số liệu khảo sát thực tế và phù hợp với phạm vi công việc, khối lượng công việc, tiến độ thực hiện của công việc.

b) Tiền lương chuyên gia tư vấn xác định trên cơ sở đơn giá ngày công chuyên gia tư vấn theo hướng dẫn tại các Thông tư của Bộ chuyên ngành hoặc văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Chi phí quản lý ( $C_{ql}$ ) bao gồm các chi phí liên quan đến hoạt động của bộ phận quản lý, điều hành tổ chức tư vấn quy hoạch (tiền lương của bộ phận quản lý), chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn; chi phí văn phòng làm việc; chi phí xã hội (đóng quỹ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp,...theo quy định thuộc trách nhiệm của tổ chức tư vấn); mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và các khoản chi phí quản lý khác có liên quan đến hoạt động của tổ chức tư vấn.

- Chi phí khác ( $C_k$ ) bao gồm: chi phí đi lại, lưu trú trong quá trình lập nhiệm vụ, quy hoạch đô thị và nông thôn (nếu có); chi phí văn phòng phẩm, thông tin, liên lạc; chi phí khấu hao thiết bị; chi phí ứng dụng khoa học công nghệ, quản lý hệ thống thông tin công trình; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có). Các khoản chi phí này xác định trên cơ sở dự kiến nhu cầu cần thiết của từng loại công việc quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Thu nhập chịu thuế tính trước (TL) để dự tính khoản chi phí đảm bảo sự phát triển của tổ chức tư vấn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Thu nhập chịu thuế tính trước xác định bằng 6% trên tổng chi phí



chuyên gia và chi phí quản lý.

- Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được xác định theo quy định đối với công việc tư vấn.

- Chi phí dự phòng ( $C_{dp}$ ) để dự tính chi phí cho những công việc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn.

Phương pháp 2: Xác định định mức chi phí trên cơ sở dữ liệu chi phí của các công việc tương đồng đã thực hiện trong thực tế (có điều chỉnh về cùng điều kiện thực hiện, thời điểm tính toán), như là chi phí lập chương trình phát triển đô thị, chi phí lập khu vực phát triển đô thị, chi phí tư vấn kiến trúc, chi phí lập quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, ...

Phương pháp 3: Phương pháp này kết hợp kết quả tính toán của phương pháp 1 và có đối chiếu với số liệu từ phương pháp 2 để xác định định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

Trong 03 phương pháp nêu trên thì mỗi phương pháp đều có ưu và nhược điểm nhất định. Bên cạnh đó, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn rất đa dạng, nhiều công việc có tính chất phức tạp, khó định lượng cụ thể để ban hành định mức. Do vậy, đối với định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, nhóm tác giả kiến nghị lựa chọn phương pháp 3. Trong đó ưu tiên tính toán theo phương pháp 1, so sánh đối chiếu với dữ liệu của phương pháp 2 (nếu có cơ sở dữ liệu) để xác định định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn.

#### 4. Thực trạng công tác áp dụng định mức chi phí quy hoạch đô thị và nông thôn

Trước khi Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được ban hành, định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn được Bộ Xây dựng hướng dẫn tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 và Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20/5/2024. Các quy định và hướng dẫn tại 02 Thông tư trên đã giúp các tổ chức, cá nhân có liên quan thuận lợi trong quá trình lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch. Qua thông tin mà nhóm nghiên cứu được biết cho thấy

chi phí các đồ án quy hoạch đã được các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện thuận lợi, không có nhiều vướng mắc lớn và áp dụng nghiêm túc theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, tại thời điểm tháng 8/2023, Bộ Xây dựng đã tổ chức lấy ý kiến đánh giá thực trạng việc xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD và đã tổng hợp được 28 ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân có liên quan, trong đó phần lớn các ý kiến đều tập trung kiến nghị hướng dẫn chi tiết về nghiệp vụ chuyên môn, điều chỉnh/bổ sung thêm định mức chi phí, ...[3] Trong đó kiến nghị của nhiều tổ chức, cá nhân đã được Bộ Xây dựng tiếp thu trong quá trình ban hành Thông tư số 02/2024/TT-BXD ngày 20/5/2024 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn.

Tuy nhiên, tổng kết từ thực tiễn cho thấy, việc áp dụng định mức chi phí trong hoạt động quy hoạch tại một số địa phương còn chưa đồng bộ, gặp khó khăn lúng túng trong xác định, lập dự toán chi phí cho các loại quy hoạch mới hoặc điều chỉnh quy hoạch, đặc biệt là đối với các loại quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật, khu vực nông thôn có yếu tố đặc thù. Ngoài ra, các nguồn lực phục vụ quy hoạch (nhân lực, kinh phí, dữ liệu, phần mềm...) có sự khác biệt lớn giữa các vùng miền. Nhiều dự án quy hoạch bị chậm tiến độ do bất cập về bố trí kinh phí, thiếu sự phối hợp tổ chức công khai, lấy ý kiến cộng đồng, hoặc thiếu hệ thống cơ sở dữ liệu điện tử phục vụ quản lý. Bên cạnh đó, một số đơn vị vẫn gặp khó khăn khi xác định chi phí cho các hoạt động mới như số hóa toàn bộ hồ sơ quy hoạch, lập cơ sở dữ liệu địa lý (GIS), mô hình hóa số, công khai hóa dữ liệu trực tuyến. Việc áp dụng hệ số K điều chỉnh chi phí cũng có trường hợp chưa tiêu chuẩn hóa giữa các địa phương, dẫn đến chênh lệch chi phí cùng một loại sản phẩm.

#### 5. Hoàn thiện định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn

Trên cơ sở khoa học về định mức chi phí và phân tích thực trạng áp dụng định mức chi phí quy hoạch

theo các quy định tại Thông tư, các bất cập trong quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, nhóm tác giả đề xuất một số giải pháp hoàn thiện định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn như sau:

##### a. Xác định rõ nguyên tắc xác lập khung định mức chi phí mới

Bảo đảm minh bạch, công khai trong xác lập, điều chỉnh và phê duyệt chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn khi áp dụng định mức chi phí cho toàn bộ quy trình từ lập nhiệm vụ, khảo sát, lập, lấy ý kiến, thẩm định, phê duyệt và công bố quy hoạch; Phản ánh đúng đủ các yếu tố chi phí thực tế (nhân lực, vật tư, công nghệ, dữ liệu số, khảo sát, lấy ý kiến, mô hình hóa...), cập nhật linh hoạt theo biến động thị trường và dữ liệu mới; Áp dụng phương pháp nội suy khoa học với quy mô, mật độ dân số thực để tính toán chi phí sát thực tế từng địa bàn;

Bổ sung chi phí cho các nội dung: lập dữ liệu số (GIS), số hóa hồ sơ, công khai trực tuyến, mô hình hóa số 3D, nghiên cứu ý tưởng thiết kế đô thị sáng tạo, các sản phẩm phục vụ chuyển đổi số chính quyền đô thị/nông thôn thông minh;

Tách bạch rõ ràng chi phí cố định (xác định được bằng định mức) và chi phí linh hoạt, phù hợp từng đối tượng công việc (như là chi phí khảo sát, chi phí lấy ý kiến chuyên gia, cộng đồng dân cư; ...)

Trong tương lai, Bộ Xây dựng cần tiến tới thành lập cổng thông tin trực tuyến quốc gia về chi phí quy hoạch để các bên tham gia theo dõi, giám sát, phản hồi.

##### b. Ban hành các định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo yêu cầu tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn

Trên nguyên tắc kế thừa các quy định pháp luật và xác định khung nguyên tắc như đã trình bày ở trên, các định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn theo yêu cầu của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn cần được nghiên cứu, hoàn thiện theo các nội dung sau:

- Hướng dẫn chi tiết các quy định, nội dung của Luật, thực tiễn sáp nhập tỉnh, mô hình chính quyền 02 cấp và



phân cấp, phân quyền trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn, như là nguồn vốn cho hoạt động quy hoạch; chi phí rà soát, điều chỉnh quy hoạch; trường hợp chồng lấn diện tích giữa các loại hình quy hoạch; quy mô mật độ dân số tại quy hoạch chung đô thị; thuê tổ chức, chuyên gia phân biện quy hoạch hoặc hội thảo chuyên đề phục vụ phân biện quy hoạch, ...

- Rà soát, bổ sung khung quy mô diện tích, quy mô dân số của quy hoạch chung đô thị, khu vực được định hướng phát triển đô thị, đặc khu trong hệ thống đô thị; xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị; quy hoạch phân khu khu vực đô thị, ... với quy mô nhỏ (chi tiết hơn); mở rộng khung quy mô diện tích, quy mô dân số quy hoạch chung xã, đặc khu không thuộc hệ thống đô thị; quy hoạch phân khu khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao (lớn hơn) để phù hợp với thực tiễn sáp nhập đơn vị hành chính, mô hình chính quyền 02 cấp, tiết kiệm chi phí, tránh thất thoát lãng phí trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Lược bỏ các quy định bất cập về chi phí trong hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn (như là mức trần chi phí đối với công tác tổ chức lấy ý kiến

của cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, chuyên gia và cộng đồng cư dân có liên quan; công bố quy hoạch được duyệt; chi phí tư vấn nước ngoài; chi phí thẩm định quy hoạch; chi phí khảo sát,...);

- Hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí tư vấn nước ngoài phù hợp với thực tiễn hoạt động quy hoạch đô thị của một số nước trên thế giới và tương đồng với công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Điều chỉnh trị số định mức chi phí lập nhiệm vụ, lập quy hoạch đô thị và nông thôn, hệ số điều chỉnh chi phí quy hoạch phù hợp với yêu cầu về nội dung, chất lượng tại Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, thực tiễn hoạt động và mặt bằng chi phí phù hợp với thời điểm hiện nay;

- Lồng ghép nội dung quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tại Thông tư số 02/2024/TT-BXD để thống nhất quy định quản lý về nội dung, chi phí cho hoạt động quy hoạch;

**6. Kết luận**

Việc nghiên cứu và hoàn thiện định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn là một trong những nhiệm vụ quan trọng của Bộ Xây dựng vừa bảo đảm thực thi hiệu quả Luật Quy hoạch đô thị và

nông thôn 2024, vừa đáp ứng yêu cầu thực tiễn của quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn hiện đại tại Việt Nam. Nhìn chung, so với giai đoạn trước đây, các định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch và hướng dẫn áp dụng đã tiệm cận các chuẩn quốc tế như là tính minh bạch, linh hoạt, cập nhật, số hóa và tập trung vào hiệu quả/khả thi thực thi nhiệm vụ quy hoạch. Trong thời gian tới, các đơn vị, tổ chức có liên quan cần có sự phối hợp liên ngành để bảo đảm định mức chi phí quy hoạch được áp dụng thực sự là công cụ hữu hiệu nâng cao chất lượng, hiệu quả và tính minh bạch của hoạt động quy hoạch, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững hệ thống đô thị và nông thôn của đất nước.

Bài viết nghiên cứu và đóng góp một số nội dung nhằm hoàn thiện cơ sở lý luận và thực tiễn của định mức chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn. Các định mức chi phí không chỉ tuân thủ các chuẩn mực pháp lý, kỹ thuật, mà còn góp phần thúc đẩy chuyển đổi số, minh bạch hóa, tăng hiệu quả quản lý và phòng chống thất thoát lãng phí trong quy hoạch đô thị và nông thôn, tạo nền tảng vững chắc cho phát triển bền vững dài hạn tại Việt Nam trong thời đại mới.

**TÀI LIỆU THAM KHẢO**

- [1] Chính phủ (2021), Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, Hà Nội.
- [2] Quốc hội (2024), Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, Hà Nội.
- [3] Bộ Xây dựng (2025), Hồ sơ trình ban hành Thông tư quy định định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, Hà Nội.
- [4] Bộ Xây dựng (2021), Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Hà Nội.

