

Số: *08*./2010/TT-BXD

Hà Nội, ngày *29* tháng 7 năm 2010

## **THÔNG TƯ**

### **Hướng dẫn phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04/02/2008 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 48/2010/NĐ-CP ngày 07/5/2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng,

Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng như sau:

## **Chương I**

### **QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Thông tư này hướng dẫn phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên.

2. Thông tư này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan đến điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân có liên quan đến điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng ít hơn 30% vốn nhà nước áp dụng Thông tư này.

3. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có những quy định khác với các quy định tại Thông tư này thì thực hiện theo các quy định của điều ước quốc tế đó.

#### **Điều 2. Nguyên tắc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng**

Nguyên tắc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo Điều 34 của Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07/5/2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng, cụ thể như sau:

1. Việc điều chỉnh giá hợp đồng chỉ áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng, bao gồm cả thời gian được gia hạn theo thoả thuận của hợp đồng.

2. Khi điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng (giá hợp đồng sau điều chỉnh) không làm vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt thì chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh, trường hợp vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt thì phải báo cáo Người quyết định đầu tư cho phép.

3. Việc điều chỉnh giá hợp đồng được áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá cố định, hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian.

4. Đối với hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo tỷ lệ (%), chỉ được điều chỉnh giá hợp đồng cho những khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

5. Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được các bên thoả thuận và quy định cụ thể trong hợp đồng về các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng, trình tự, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng phải phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc trong hợp đồng.

### **Điều 3. Các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng**

1. Đối với hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo tỷ lệ (%): Chỉ được điều chỉnh giá hợp đồng cho những khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng đã ký kết, cụ thể:

a) Đối với hợp đồng tư vấn, khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng là những khối lượng nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện.

b) Đối với hợp đồng thi công xây dựng, khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng là những khối lượng nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế.

c) Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị, khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng là những danh mục thiết bị bổ sung nằm ngoài danh mục thuộc phạm vi hợp đồng đã ký kết ban đầu.

2. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định, hợp đồng theo thời gian:

a) Trường hợp khối lượng (hoặc thời gian) thực tế hoàn thành được nghiệm thu ít hơn hoặc nhiều hơn so với khối lượng (hoặc thời gian) trong hợp đồng đã ký thì thanh toán theo khối lượng hoặc thời gian hoàn thành thực tế được nghiệm thu.

b) Trường hợp giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị do Nhà nước áp dụng biện pháp bình ổn giá theo quy định của Pháp lệnh giá có biến động bất thường hoặc khi Nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng thì được điều chỉnh đơn giá nếu được phép của cấp quyết định đầu tư và các bên có thoả thuận trong hợp đồng.

### 3. Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh:

a) Trường hợp khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu ít hơn hoặc nhiều hơn so với khối lượng trong hợp đồng đã ký thì thanh toán theo khối lượng hoàn thành thực tế được nghiệm thu.

b) Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên thoả thuận sẽ điều chỉnh lại đơn giá cho những khối lượng công việc được điều chỉnh giá do trượt giá sau một khoảng thời gian nhất định kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

c) Trường hợp đặc biệt: Do yêu cầu khẩn cấp cần khắc phục các hậu quả về thiên tai hoặc trường hợp do yêu cầu về tiến độ tại thời điểm ký kết hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định giá hợp đồng và được phép của Thủ tướng Chính phủ.

## Chương II

### PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

**Điều 4. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng đối với hợp đồng trọn gói, hợp đồng theo tỷ lệ (%)**

1. Đối với hợp đồng trọn gói: Khi có khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng đã ký thì các bên phải lập phụ lục hợp đồng bổ sung, trong đó cần xác định rõ về khối lượng công việc bổ sung và đơn giá áp dụng.

Nếu các công việc bổ sung chưa có đơn giá trong hợp đồng, thì các bên tham gia hợp đồng phải thống nhất đơn giá để thực hiện khối lượng công việc này trước khi thực hiện. Đối với các công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá trong hợp đồng đã ký.

Việc xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thoả thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng công việc phát sinh. Đơn giá mới được xác định theo Thông tư hướng dẫn về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thoả thuận trong hợp đồng.

2. Đối với hợp đồng theo tỷ lệ (%): Khi có khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng đã ký thì các bên phải lập phụ lục hợp đồng bổ sung, trong đó cần xác định rõ về khối lượng công việc bổ sung và đơn giá áp dụng.

Giá trị hợp đồng bổ sung sẽ bằng tỷ lệ (%) như đã quy định trong hợp đồng nhân với giá trị khối lượng công việc bổ sung.

**Điều 5. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng đối với hợp đồng theo đơn giá cố định**

1. Khi khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng công việc phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thoả thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng

công việc phát sinh. Đơn giá mới được xác định theo Thông tư hướng dẫn về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thoả thuận trong hợp đồng.

2. Khi khối lượng công việc phát sinh nhỏ hơn hoặc bằng 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá trong hợp đồng, kể cả đơn giá đã được điều chỉnh theo thoả thuận của hợp đồng (nếu có).

3. Khi giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị do Nhà nước áp dụng biện pháp bình ổn giá theo quy định của Pháp lệnh giá có biến động bất thường hoặc khi Nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng và được phép của cấp quyết định đầu tư và các bên có thoả thuận trong hợp đồng thì các bên phải lập dự toán bổ sung và phụ lục hợp đồng bổ sung. Dự toán bổ sung được lập theo Thông tư hướng dẫn về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình của Bộ Xây dựng và các thoả thuận trong hợp đồng.

#### **Điều 6. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng đối với hợp đồng theo thời gian**

Khi giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị do Nhà nước áp dụng biện pháp bình ổn giá theo quy định của Pháp lệnh giá có biến động bất thường hoặc khi Nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng và được phép của cấp quyết định đầu tư, đồng thời các bên có thoả thuận trong hợp đồng thì các bên phải lập phụ lục hợp đồng bổ sung trong đó cần xác định rõ đơn giá mới sau khi điều chỉnh. Việc xác định đơn giá mới được thực hiện theo nguyên tắc thoả thuận trong hợp đồng.

#### **Điều 7. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh**

1. Điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp dùng hệ số điều chỉnh giá

Việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{TT} = G_{HD} \times P_n \quad (1)$$

Trong đó:

-  $G_{TT}$ : Là giá thanh toán tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian "n". " $G_{TT}$ " có thể là giá thanh toán cho cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc loại công việc, hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng.

-  $G_{HD}$ : Là giá trong hợp đồng đã ký tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian "n". " $G_{HD}$ " có thể là giá trị của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc loại công việc, hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng.

-  $P_n$ : Là hệ số điều chỉnh giá (tăng hoặc giảm) được áp dụng cho thanh toán hợp đồng đối với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n”.

“ $P_n$ ” được xác định tương ứng và phù hợp với giá thanh toán “ $G_{TT}$ ”, cụ thể:

+ Nếu “ $G_{TT}$ ” là giá thanh toán của cả hợp đồng tại thời điểm “n”, thì “ $P_n$ ” là hệ số điều chỉnh giá được xác định cho cả hợp đồng tương ứng trong khoảng thời gian “n”.

+ Nếu “ $G_{TT}$ ” là giá thanh toán cho hạng mục công trình trong hợp đồng tại thời điểm “n”, thì “ $P_n$ ” là hệ số điều chỉnh giá được xác định cho hạng mục công trình tương ứng trong hợp đồng trong khoảng thời gian “n”.

+ Nếu “ $G_{TT}$ ” là giá thanh toán cho loại công việc hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng tại thời điểm “n”, thì “ $P_n$ ” là hệ số điều chỉnh giá được xác định cho loại công việc hoặc yếu tố chi phí tương ứng trong hợp đồng trong khoảng thời gian “n”.

Khi điều chỉnh giá hợp đồng theo công thức (1) thì cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán điều chỉnh giá phải phù hợp với nội dung công việc trong hợp đồng. Trong hợp đồng phải quy định việc sử dụng nguồn thông tin về giá hoặc nguồn chỉ số giá của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giá hợp đồng.

“ $P_n$ ” được xác định và áp dụng đối với một số trường hợp cụ thể sau:

a) Trường hợp điều chỉnh cho tất cả các yếu tố chi phí (điều chỉnh cả vật liệu, nhân công, máy thi công), hệ số “ $P_n$ ” được xác định như sau:

$$P_n = a + b \frac{Ln}{Lo} + c \frac{En}{Eo} + d \frac{Mn}{Mo} + \dots \quad (2)$$

Trong đó:

- a: Là hệ số cố định, được xác định trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng trong hợp đồng, thể hiện phần không điều chỉnh giá của các khoản thanh toán theo hợp đồng (hoặc theo hạng mục, hoặc công việc, hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng).

- b, c, d... : Là các hệ số biểu thị tỷ lệ (tỷ trọng) của các yếu tố chi phí liên quan đến việc thực hiện công việc trong hợp đồng (chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí vật liệu,...) được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng.

- Tùy từng trường hợp điều chỉnh (cho cả hợp đồng, hoặc hạng mục công trình, hoặc công việc) để xác định các hệ số a, b, c, d... tương ứng cho phù hợp. Các hệ số a, b, c, d... do các bên tính toán, xác định và thoả thuận trong hợp đồng.

- Tổng các hệ số:  $a+b+c+d+\dots = 1$

- Ln, En, Mn,...: Là các chỉ số giá hoặc giá hiện hành tương ứng với mỗi loại chi phí (chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí vật liệu,...) cho thời gian “n”, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán quy định trong hợp đồng.

- Lo, Eo, Mo,...: Là các chỉ số giá hoặc giá gốc tương ứng với mỗi loại chi phí (chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí vật liệu,...), được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu.

- Các hệ số a, b, c, d,... và các chỉ số Lo, Eo, Mo,... phải được xác định trong hồ sơ hợp đồng.

- Trường hợp mà tiền tệ của chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh (được nêu trong bảng) không phải là tiền tệ thanh toán tương ứng, thì sẽ được chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán tương ứng theo tỷ giá bán ra do ngân hàng Nhà nước Việt Nam ấn định vào ngày mà chỉ số giá hoặc giá sẽ được yêu cầu áp dụng.

- Trường hợp bên nhận thầu không hoàn thành công việc trong khoảng thời gian quy định trong hợp đồng do nguyên nhân chủ quan của nhà thầu thì việc điều chỉnh giá sẽ được thực hiện dựa trên mỗi chỉ số giá hoặc giá được áp dụng trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán theo thời gian quy định trong hợp đồng hoặc thời điểm thực hiện công việc do bên giao thầu quyết định.

b) Trường hợp điều chỉnh cho 2 yếu tố chi phí, hệ số “Pn” được xác định như sau:

- Điều chỉnh chi phí vật liệu và nhân công:

$$P_n = a + b \frac{Ln}{Lo} + d \frac{Mn}{Mo} \quad (3)$$

+ Các đại lượng a, b, d, Ln, Lo, Mn, Mo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + b + d = 1$

- Điều chỉnh chi phí vật liệu và máy:

$$P_n = a + c \frac{En}{Eo} + d \frac{Mn}{Mo} \quad (4)$$

+ Các đại lượng a, c, d, En, Eo, Mn, Mo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + c + d = 1$

- Điều chỉnh chi phí nhân công và máy:

$$P_n = a + b \frac{Ln}{Lo} + c \frac{En}{Eo} \quad (5)$$

+ Các đại lượng a, b, c, Ln, Lo, En, Eo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + b + c = 1$

c) Trường hợp điều chỉnh cho 1 yếu tố chi phí:

Khi điều chỉnh giá cho một yếu tố chi phí trong hợp đồng (như chỉ điều chỉnh chi phí nhân công hoặc chi phí máy thi công hoặc chi phí vật liệu hoặc cho một số loại vật liệu chủ yếu...), hệ số "Pn" được xác định như sau:

- Điều chỉnh chi phí nhân công:

$$P_n = a + b \frac{Ln}{Lo} \quad (6)$$

+ Các đại lượng a, b, Ln, Lo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + b = 1$

- Điều chỉnh chi phí máy thi công:

$$P_n = a + c \frac{En}{Eo} \quad (7)$$

+ Các đại lượng a, c, En, Eo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + c = 1$

- Điều chỉnh chi phí vật liệu:

$$P_n = a + d \frac{Mn}{Mo} \quad (8)$$

+ Các đại lượng a, d, Mn, Mo xác định như trong công thức (2)

+ Tổng các hệ số:  $a + d = 1$

- Trường hợp điều chỉnh giá cho một số loại vật liệu chủ yếu:

$$P_n = a + d_1 \frac{Mn_1}{Mo_1} + d_2 \frac{Mn_2}{Mo_2} + d_3 \frac{Mn_3}{Mo_3} + \dots \quad (9)$$

+ Đại lượng "a" xác định như trong công thức (2)

+  $d_1, d_2, d_3 \dots$  là hệ số biểu thị tỷ lệ (tỷ trọng) chi phí của loại vật liệu chủ yếu được điều chỉnh giá trong hợp đồng.

+  $Mn_1, Mn_2, Mn_3, Mo_1, Mo_2, Mo_3, \dots$  là các chỉ số giá hoặc giá của các loại vật liệu được điều chỉnh giá tại thời điểm "n" và thời điểm gốc.

+ Tổng các hệ số:  $a + d_1 + d_2 + d_3 + \dots = 1$

d) Có thể sử dụng giá công bố của cơ quan có thẩm quyền tại địa phương hoặc các chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Tổng cục Thống kê công bố, nhưng sử dụng giá hoặc chỉ số giá nào để áp dụng cho hợp đồng thì các bên phải quy định cụ thể trong hợp đồng và phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc trong hợp đồng.

đ) Đối với công trình đặc thù mà chưa có trong chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng công bố thì chủ đầu tư xác định hoặc thuê các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình theo phương pháp hướng dẫn của Bộ Xây dựng để áp dụng điều chỉnh giá hợp đồng.

2. Điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp bù trừ trực tiếp:

Ngoài phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng nêu tại khoản 1 Điều này, đối với các hợp đồng xây dựng đơn giản có thể điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp bù trừ trực tiếp.

### Chương III

#### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

##### Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Các hợp đồng xây dựng đã và đang thực hiện trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì không bắt buộc thực hiện theo quy định tại Thông tư này. Các hợp đồng đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết thì Người quyết định đầu tư quyết định việc áp dụng theo các quy định tại Thông tư này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Hội đồng quản trị các Tổng công ty Nhà nước, các Tập đoàn kinh tế chịu trách nhiệm thực hiện Thông tư này.

##### Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 9 năm 2010 và thay thế Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động 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 xem xét, giải quyết.

##### Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTT Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty Nhà nước;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo, Website của Chính phủ;
- Bộ XD: Các Cục, Vụ, Viện, Văn phòng, Thanh tra XD;
- Lưu: VP, PC, Viện KTXD, Vụ KTXD, Nh 300.

##### VĂN PHÒNG ỦY BAN NHÂN DÂN TP

Số : 1265/SY

##### Nơi nhận :

- TT, TU, TT, HĐND TP, TT, UBND TP
- Các Sở ban ngành thành phố (có liên quan)
- Ủy ban nhân dân các quận-huyện
- Các Ban Quản lý dự án trực thuộc thành phố
- Các Tổng Công ty trực thuộc thành phố
- VPUB : CPVP, Các Phòng Chuyên viên
- Lưu : VT, (ĐTMT-Th) - L. 440

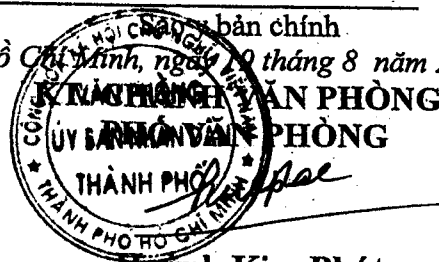
KT. BỘ TRƯỞNG

THỦ TRƯỞNG



Trần Văn Sơn

Hội đồng nhân dân thành phố  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 8 năm 2010



Huỳnh Kim Phát