

PHỤ LỤC I
PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG
(Ban hành kèm theo Thông tư số 02/2023/TT-BXD ngày 03/3/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng)

I/ PHƯƠNG PHÁP DÙNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ

Trường hợp các bên thỏa thuận điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp dùng hệ số điều chỉnh giá, thì 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” của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc của loại công tác, hoặc của các yếu tố chi phí.

G_{HD} : Là giá trong hợp đồng đã ký tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc của loại công tác, hoặc của yếu tố chi phí.

P_n : Là hệ số điều chỉnh giá (tăng hoặc giảm) áp dụng cho khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc của loại công tác, hoặc của yếu tố chi phí.

1. Phương pháp xác định “ P_n ” theo các yếu tố chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công

1.1. 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:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} + \dots \quad (2)$$

Trong đó:

a: Là hệ số cố định, được xác định ở bảng số liệu điều chỉnh tương ứng trong hợp đồng, thể hiện phần không điều chỉnh giá (bao gồm phần giá trị tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu, tạm ứng trước để sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn, vật liệu xây dựng phải dự trữ theo mùa và giá trị các khoản chi phí không được điều chỉnh giá trong hợp đồng) của các khoản thanh toán theo hợp đồng (hoặc theo hạng mục, hoặc công tác, hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng).

b, c, d,...: Là các hệ số biểu thị tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của phần công việc trong hợp đồng được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng.

Các hệ số a, b, c, d, \dots do các bên tính toán, xác định và thỏa thuận trong hợp đồng. Tổng các hệ số: $a + b + c + d + \dots = 1$

M_n, L_n, E_n, \dots : Là các chỉ số giá hoặc giá hiện hành tại thời điểm điều chỉnh tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công 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.

M_o, L_o, E_o, \dots : Là các chỉ số giá hoặc giá gốc tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp tiền tệ của chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được nêu trong bảng điều chỉnh khác với tiền tệ thanh toán trong hợp đồng, thì chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh phải chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán tương ứng nêu trong hợp đồng, khi đó hệ số “ P_n ” được xác định như sau:

$$P_n = a + \left(b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} + \dots \right) \times \frac{Z_n}{Z_o} \quad (2')$$

- Z_n : Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm điều chỉnh 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.

- Z_o : Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm gốc, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

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 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 đó do bên giao thầu quyết định theo nguyên tắc có lợi cho bên giao thầu.

1.2. Trường hợp điều chỉnh cho 02 yếu tố chi phí, hệ số “ P_n ” được xác định như sau:

1.2.1. Điều chỉnh chi phí vật liệu và nhân công:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} \quad (3)$$

Các đại lượng $a, b, c, L_n, L_o, M_n, M_o$ xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + b + c = 1$

1.2.2. Điều chỉnh chi phí vật liệu và máy thi công:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + d \frac{E_n}{E_o} \quad (4)$$



Các đại lượng $a, b, d, E_n, E_o, M_n, M_o$ xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + b + d = 1$

1.2.3. Điều chỉnh chi phí nhân công và máy thi công:

$$P_n = a + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} \quad (5)$$

Các đại lượng $a, c, d, L_n, L_o, E_n, E_o$ xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + c + d = 1$

1.3. Trường hợp điều chỉnh cho 01 yếu tố chi phí:

Khi điều chỉnh giá cho 01 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 “ P_n ” được xác định như sau:

1.3.1. Điều chỉnh chi phí vật liệu:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} \quad (6)$$

Các đại lượng a, b, M_n, M_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + b = 1$

1.3.2. Điều chỉnh chi phí nhân công:

$$P_n = a + c \frac{L_n}{L_o} \quad (7)$$

Các đại lượng a, c, L_n, L_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + c = 1$

1.3.3. Điều chỉnh chi phí máy thi công:

$$P_n = a + d \frac{E_n}{E_o} \quad (8)$$

Các đại lượng a, d, E_n, E_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + d = 1$

1.3.4. Phương pháp xác định “ P_n ” theo một số loại vật liệu chủ yếu:

$$P_n = a + b_1 \frac{Mn_1}{Mo_1} + b_2 \frac{Mn_2}{Mo_2} + b_3 \frac{Mn_3}{Mo_3} + \dots \quad (9)$$

Đại lượng “ a ” xác định như trong công thức (2)

b_1, b_2, b_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: $a + b_1 + b_2 + b_3 + \dots = 1$

2. 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, tính chất công việc trong

hợp đồng. Trong hợp đồng phải quy định cụ thể nguồn thông tin về giá hoặc nguồn chỉ số giá xây dựng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định để điều chỉnh giá hợp đồng. Trường hợp nguồn thông tin về giá hoặc chỉ số giá xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có hoặc có nhưng không phù hợp với nội dung, tính chất công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận, thống nhất tại hợp đồng về nguồn thông tin về giá và chỉ số giá xây dựng sẽ được áp dụng.

3. Đối với công trình chưa có trong danh mục chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc công trình xây dựng theo tuyến đi qua địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương 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 xác định chỉ số giá xây dựng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, và gửi Bộ Xây dựng (đối với công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên) hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh) cho ý kiến về sự phù hợp của phương pháp xác định, tính đúng đắn, hợp lý của việc xác định chỉ số giá xây dựng.

4. Khi xác định chỉ số giá xây dựng riêng cho gói thầu thì cơ cấu các khoản mục chi phí, tỷ trọng các yếu tố chi phí để xác định chỉ số giá xây dựng là cơ cấu chi phí trong dự toán xây dựng công trình hoặc dự toán gói thầu xây dựng của công trình, hạng mục công trình được duyệt hoặc bảng giá hợp đồng đã ký kết.

II/ PHƯƠNG PHÁP BÙ TRỪ TRỰC TIẾP

1. Trường hợp các bên thỏa thuận điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp bù trừ trực tiếp, thì việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{TT} = G_{HD} + G_{CL} \quad (10)$$

Trong đó:

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

- 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” của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc của loại công tác, hoặc của yếu tố chi phí.

- G_{CL} : Là giá trị chênh lệch giữa giá vật liệu, nhân công và máy thi công trong khoảng thời gian “n” với giá vật liệu, nhân công và máy thi công tại thời điểm gốc cho toàn bộ khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình, hoặc của khối lượng công việc theo giai đoạn thanh toán, hoặc của yếu tố chi phí.

2. Phương pháp xác định “ G_{CL} ” theo các yếu tố chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công

2.1. Trường hợp điều chỉnh cho tất cả các yếu tố chi phí (điều chỉnh cả vật liệu, nhân công, máy thi công), giá trị “ G_{CL} ” được xác định như sau:

$$G_{CL} = \sum_{i=0}^n Q_i x(M_n - M_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(L_n - L_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(E_n - E_o) \quad (11)$$

Trong đó:

Q_i là khối lượng của loại vật liệu, nhân công, máy thi công thứ i trong khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu được phép điều chỉnh.

- M_n, L_n, E_n, \dots : Là giá tại thời điểm điều chỉnh tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công 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. Giá tại thời điểm điều chỉnh được chọn là giá theo công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp nguồn thông tin về giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có hoặc có nhưng không phù hợp với nội dung, tính chất công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận, thống nhất tại hợp đồng về nguồn thông tin về giá sẽ được áp dụng.

- M_o, L_o, E_o, \dots : Là giá gốc tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng. Giá tại thời điểm gốc được chọn là giá cao nhất trong các giá: giá trong hợp đồng, giá theo công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giá trong dự toán gói thầu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với giá các loại vật liệu, nhân công, máy thi công không có trong công bố giá).

2.2. Trường hợp điều chỉnh cho 02 hoặc 01 yếu tố chi phí, giá trị “ G_{CL} ” được xác định trên cơ sở vận dụng theo công thức (11) và các công thức tại điểm 1.2 và 1.3 mục I.