



Phụ lục
PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ VÀ GIÁ
HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 210/2026/NĐ-CP
ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

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 giao kết 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 hạng mục công trình hoặc loại công tác hoặc các 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 vật liệu để đảm bảo kế hoạch, tiến độ thi công theo hợp đồng 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,... 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:

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

- Z_n : Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định 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 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định 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: $a + b_1 + b_2 + b_3 + \dots = 1$

1.4. 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 việc chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán theo các công thức từ (3) đến (9) thực hiện tương tự như công thức (2’).

2. Nguồn dữ liệu, thông tin giá, chỉ số giá đầu vào được sử dụng để tính toán, xác định hệ số điều chỉnh giá Pn, điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng theo các công thức tại Mục 1 nêu trên phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc, các điều kiện cụ thể của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Nguồn dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá đầu vào được sử dụng để tính toán, xác định hệ số điều chỉnh giá Pn có thể bao gồm các thông tin về giá, chỉ số giá do Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan, đơn vị khác có thẩm quyền ban hành, công bố; các thông tin về giá, chỉ số giá do bên giao thầu tổ chức thu thập, xác định để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng.

Trường hợp nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, công bố không có hoặc có nhưng không phù hợp với tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật, nội dung công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng, thì bên giao thầu tổ chức xác định giá, chỉ số giá xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hoặc tham khảo nguồn giá, chỉ số giá do Bộ Tài chính hoặc cơ quan, đơn vị khác có thẩm quyền ban hành, công bố. Đối với khoản mục chi phí phát sinh tại nước ngoài, có thể sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ban hành, công bố.

4. Khi xác định chỉ số giá xây dựng áp dụng cho gói thầu (chỉ số giá xây dựng riêng) thì cơ cấu các khoản mục chi phí, tỷ trọng các yếu tố chi phí để xác định chỉ số giá xây dựng riêng là cơ cấu chi phí trong dự toán gói thầu xây dựng được duyệt.

Trường hợp gói thầu đi qua địa bàn nhiều tỉnh thì các bên căn cứ vào nội dung, tính chất của gói thầu để thỏa thuận, xác định chỉ số giá tương ứng với các phần việc trên địa bàn từng tỉnh hoặc cho toàn bộ gói thầu.

5. Trường hợp tạm ứng hợp đồng lớn hơn mức tạm ứng tối thiểu theo quy định tại điểm h, i, k khoản 3 Điều 12 Nghị định này, thì các bên căn cứ vào nội dung tạm ứng, thời điểm tạm ứng để điều chỉnh công thức xác định Pn cho phù hợp, đảm bảo không điều chỉnh giá đối với phần giá hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu theo quy định tại điểm l khoản 3 Điều 12 Nghị định này.

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 giao kết 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:

$$G_{CL} = (\sum_{i=0}^n Q_i x(M_n - M_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(L_n - L_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(E_n - E_o)) \times C \times LT \times (1 + VAT) \quad (11)$$

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 (không bao gồm thuế VAT) 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 (không bao gồm thuế VAT) 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).

- C, LT là tỷ lệ chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

- VAT: thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế.

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.

2.3. Việc lựa chọn nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng do bên giao thầu quyết định.

2.4. Việc sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào để điều chỉnh các yếu tố chi phí phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2.5. Bên giao thầu xem xét, quyết định việc sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố nếu phù hợp để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng.

Trường hợp nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành, công bố không có hoặc có nhưng không phù hợp với tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật, nội dung công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng, thì bên giao thầu tổ chức xác định giá, chỉ số giá xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hoặc tham khảo nguồn giá, chỉ số giá do Bộ Tài chính hoặc cơ quan, đơn vị khác có thẩm quyền ban hành, công bố. Đối với khoản mục chi phí phát sinh tại nước ngoài, có thể sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ban hành, công bố.

2.6. Đối với các khoản mục chi phí phát sinh tại nguồn gốc từ nước ngoài, có thể sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ban hành, công bố.