

Đơn vị  
đồng tổ chức



Đơn vị hỗ trợ



# HỘI THẢO

## HỘI THẢO VƯỚNG MẮC, RỦI RO PHÁP LÝ VÀ GIẢI PHÁP CHO NHÀ THẦU XÂY DỰNG VIỆT NAM

Hà Nội | Thứ Sáu, ngày 12 tháng 05 năm 2023



Lễ Ký kết thỏa thuận hợp tác giữa  
Hiệp hội nhà thầu Xây dựng Việt Nam và Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam  
và Hội thảo  
Vướng mắc, rủi ro pháp lý và giải pháp cho nhà thầu xây dựng Việt Nam  
Hà Nội | Ngày 12 tháng 05 năm 2023

Thời gian	Nội dung
13:30 – 14:00	<b>Đăng ký đại biểu</b>
14:00 – 14:15	<b>Phát biểu Khai mạc</b> <b>TS. Vũ Tiến Lộc</b> Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam, Đại biểu Quốc hội, Ủy viên Ủy ban Kinh tế của Quốc Hội <b>Ông Nguyễn Quốc Hiệp</b> Chủ tịch Hiệp hội các Nhà thầu Xây dựng Việt Nam
	<b>Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác giữa VIAC và Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam</b>
<b>Hội thảo</b> <b>VƯỚNG MẮC, RỦI RO PHÁP LÝ VÀ GIẢI PHÁP CHO NHÀ THẦU XÂY DỰNG VIỆT NAM</b>	
14:30 – 17:00	<b>Điều hành hội thảo:</b> <b>TS. Vũ Tiến Lộc</b> – Chủ tịch Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam <b>Ông Nguyễn Quốc Hiệp</b> – Chủ tịch Hiệp hội các Nhà thầu xây dựng Việt Nam
	<b>Rủi ro, bất cập quy định pháp luật về hợp đồng – bất lợi cho nhà thầu xây dựng</b> <b>TS. Dương Văn Cận</b> – Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký Hiệp hội các Nhà thầu xây dựng Việt Nam
	<b>Những vướng mắc, rủi ro và các giải pháp kiến nghị trong thực hiện hợp đồng xây lắp</b> <b>Ông Hoàng Thiệu Bảo</b> – Tổng công ty cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)
	<b>Chia sẻ về vấn đề tranh chấp hợp đồng xây dựng</b> <b>Ông Ngô Doãn Lộc</b> , Phó Trưởng phòng hợp đồng, Công ty TNHH Tập đoàn xây dựng Delta
	<b>Rủi ro, tranh chấp hợp đồng xây dựng và một số vấn đề về cơ chế giải quyết kiến nghị, khiếu nại, tố cáo trong hợp đồng xây dựng</b> <b>Ông Khương Tất Thắng</b> , Phó Tổng Giám đốc, Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn, Bộ Quốc Phòng
	<b>Rủi ro, tranh chấp hợp đồng xây dựng</b> <b>Ông Đào Trọng Đức</b> , Công ty cổ phần xây dựng Phục Hưng Holdings

	<p><b>Rủi ro, tranh chấp hợp đồng xây dựng</b>  <b>Ông Lê Hồng Minh</b>, Chủ tịch Hội đồng quản trị, Công ty CP kỹ thuật công trình Việt Nam (2T)</p>
	<p><b>Điều khoản thanh toán giá trị công việc trong hợp đồng xây dựng và quy định Pháp luật Việt Nam</b>  <b>Luật sư Lê Thế Hùng</b> – Phó Chủ tịch Hội Pháp luật xây dựng Việt Nam</p>
	<p><b>Phòng ngừa rủi ro và giải quyết tranh chấp cho các nhà thầu xây dựng Việt Nam</b>  <b>Luật sư Vũ Ánh Dương</b> – Phó Chủ tịch thường trực kiêm Tổng Thư ký Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam</p>
	<p><b>Phát biểu khác:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Đại diện Bộ Xây dựng</li> <li>• Đại diện doanh nghiệp, luật sư, chuyên gia</li> </ul>
17:00	<b>Phát biểu bế mạc</b>

# **RỦI RO, BẤT CẬP QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG – BẤT LỢI CHO NHÀ THẦU XÂY DỰNG**

TS DƯƠNG VĂN CẬN

Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký VACC

## **Hợp đồng và rủi ro trong xây dựng**

Hợp đồng xây dựng (HĐXD) là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng. Tính đặc thù HĐXD còn thể hiện ở tính đặc thù của sản phẩm xây dựng – sản phẩm chưa có trước sẽ được hình thành trong tương lai - sản phẩm mang tính đặc biệt và tổng hợp, sản xuất không theo một dây chuyền sản xuất hàng loạt, mà có tính cá biệt. Mỗi công trình đều có điểm riêng nhất định. Ngay trong một công trình, thiết kế, kiểu cách, kết cấu các cấu phần cũng không hoàn toàn giống nhau. Giá thành của sản phẩm xây dựng cơ bản rất phức tạp và thường xuyên thay đổi theo từng giai đoạn.

Do tính chất đặc thù đó hoạt động đầu tư xây dựng chịu rất nhiều rủi ro trong đó có yếu tố khách quan, có yếu tố chủ quan, có thể kể ra như giải phóng mặt bằng, thay đổi cơ chế chính sách, khí hậu thời tiết, giá cả vật tư thay đổi, ... mà cơ chế chính sách trong hoạt động xây dựng phải luôn được quan tâm xem xét, nghiên cứu.

Trong bài tham luận này tôi chỉ đề cập đến những bất cập về cơ chế chính sách liên quan đến hợp đồng xây dựng – những rủi ro có tác động đến nhà thầu xây dựng.

Pháp lý về HĐXD đang được xây dựng dựa trên các quy định chung về hợp đồng theo quy định của luật dân sự, luật đấu thầu và các luật chuyên ngành như luật thương mại và luật xây dựng. Liên quan đến hợp đồng xây dựng có luật đấu thầu, luật xây dựng đang điều tiết trùng lặp hầu hết các nội dung pháp luật về hợp đồng

xây dựng, Tuy nhiên đang có nhiều vấn đề cần được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để tháo gỡ cho doanh nghiệp. Xin đề cập đến một số vấn đề sau:

## **1. Cần làm rõ khái niệm bất khả kháng đối với hợp đồng trọn gói để quy định này có thể áp dụng được**

Khái niệm bất khả kháng là khái niệm được quy định trong luật dân sự, trong luật Xây dựng, trong dự thảo luật đấu thầu cũng được nhắc lại, nhưng mặc dù là các luật ngành nhưng khái niệm này chưa có luật nào hay kể cả các văn bản dưới luật như nghị định hay thông tư hướng dẫn và thực tế quy định bất khả kháng không đi vào cuộc sống. Tình trạng vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép tăng đột biến 40- 45%, hay tình hình dịch COVID-19 vừa qua đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng không được xem là bất thường hay bất khả kháng là không công bằng với người sản xuất. Hiệp hội cũng đã nhiều lần kiến nghị với các bộ có liên quan kể cả với chính phủ, ủy ban của quốc hội tuy nhiên cũng không có trả lời phản hồi. Vì vậy nếu quy định này thật sự không có tính khả thi, không thể hướng dẫn cụ thể được thì không nên đưa vào luật hoặc là dùng khái niệm khác có thể định tính, định lượng được. Hiệp hội kiến nghị: **cần làm rõ khái niệm bất khả kháng cho từng trường hợp quy định trong luật.**

## **2. Giá Hợp đồng trọn gói gây nhiều bất lợi cho nhà thầu:**

Dự thảo luật đấu thầu (Bản dự thảo ngày 05/4/2023) quy định “*Giá dự thầu phải bao gồm tất cả các chi phí cho các yếu tố rủi ro về khối lượng công việc và trượt giá có thể phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng tương ứng với trách nhiệm của nhà thầu trong việc thực hiện gói thầu*”. Đây là quy định tính toán giá gói thầu để xét thầu, tuy nhiên chưa phải quy định các yếu tố đưa vào giá gói thầu trong hợp đồng để A-B ký kết thực hiện theo nguyên tắc “lời ăn lỗ chịu”

Thực tế xuất hiện có nhiều yếu tố rủi ro được xem là bất khả kháng ví dụ như giá vật liệu tăng đột biến 30-40%, dịch bệnh COVID 19, lũ lụt xảy ra thời gian vừa qua

...Hiệp hội kiến nghị những đột biến như trên phải được coi là bất khả kháng như vậy phải được điều chỉnh hợp đồng cho nhà thầu. Theo đó khái niệm bất khả kháng về giá vật liệu tăng đột biến, ngừng thi công do dịch bệnh ... cần được xem bất khả kháng ngoài khả năng kiểm soát của nhà thầu.

Đề nghị Ban sửa đổi nội dung như sau : **Việc thanh toán được thực hiện theo giá công trình, hạng mục công trình...** là không đúng với bản chất của gói thầu hợp đồng trọn gói. Điểm d khoản 1 đề nghị sửa lại: “d). Việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ phần trăm giá hợp đồng tương ứng khối lượng phù hợp với giai đoạn thanh toán được các bên thỏa thuận trong hợp đồng; *khi thanh toán không yêu cầu phải có xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết và đơn giá chi tiết* “ như quy định tại Nghị định 63 hướng dẫn luật đấu thầu 43 đã đi vào cuộc sống.

### **3. Mâu thuẫn giữa các luật: quy định về sửa đổi hợp đồng trong dự thảo luật đấu thầu mâu thuẫn:**

- Liên quan đến nội dung này Luật xây dựng quy định tại Điều 143. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng không có khái niệm **Sửa đổi hợp đồng xây dựng**. Theo luật dân sự 2015 và luật Xây dựng thì khi có điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, đơn giá hợp đồng và các nội dung khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thì thực hiện theo phụ lục hợp đồng.

- Theo đó Luật xây dựng quy định 4 trường hợp được điều chỉnh hợp đồng và Nghị định 37 và nghị định 50 cũng đã hướng dẫn cụ thể về điều chỉnh giá, thanh toán, quyết toán đối với từng loại hợp đồng rồi, luật đấu thầu không nên hướng dẫn khác đi: luật xây dựng gọi là *Điều chỉnh hợp đồng (Điều 143 luật XD)*, luật đấu thầu gọi là *Sửa đổi hợp đồng (Điều 70 luật DT sửa đổi)*; Luật xây dựng quy định các trường hợp được điều chỉnh hợp đồng: “d) Các trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật”, Dự thảo luật đấu thầu: “ Trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thực hiện hợp đồng có **thay đổi cơ bản** theo quy định của pháp luật dân sự”

Và rất nhiều các quy định không thống nhất khác.

**Kiến nghị:** Bộ hướng dẫn có các nội dung không rõ, trùng lặp và không thống nhất với các luật khác.

#### **4. Cơ chế bảo lãnh bất bình đẳng với các chủ thể tham gia hợp đồng:**

Nợ đọng trong xây dựng vẫn đang gây khó khăn, nhức nhối cho nhà thầu, có gói thầu nợ đọng tới gần 20% sau 7 năm công trình đưa vào khai thác sử dụng vẫn chưa được thanh toán. Theo Luật đấu thầu quá trình lựa chọn nhà thầu và thực hiện gói thầu, nhà thầu phải có 4 lần bảo lãnh rất chặt chẽ (bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh hợp đồng, bảo lãnh thanh toán và bảo lãnh tạm ứng) nhưng không có một chế tài nào với chủ đầu tư, vốn đảm bảo thanh toán cho nhà thầu thì không được chủ đầu tư đảm bảo (kể cả trong quy định về trách nhiệm của chủ đầu tư tại Điều 80 của luật dự thảo này) nên dẫn đến tình trạng không có vốn thanh toán cho nhà thầu. Để giải quyết vấn đề này đề nghị bổ sung vào luật đấu thầu cơ chế **bảo lãnh thanh toán của chủ đầu tư**. Vì vậy Hiệp hội kiến nghị: *“Khi thực hiện xong 60 - 65% giá trị khối lượng gói thầu thì chủ đầu tư phải cam kết thực hiện bảo lãnh để đảm bảo đủ vốn thanh toán cho gói thầu”*. Mức bảo lãnh là số tiền còn phải thanh toán giá trị khối lượng còn lại của gói thầu.

#### **5. Vấn đề chuyển nhượng thầu và mua bán thầu trong quy định pháp luật**

Do tình hình khó khăn về công ăn việc làm nên diễn ra tình trạng sau khi được hợp đồng rồi chuyển nhượng lại một phần hoặc toàn bộ khối lượng hợp đồng để hưởng lợi không theo quy định của pháp luật. Hành vi này được xem là hành vi mua bán thầu. Chuyển nhượng thầu là hành vi bị cấm trong đấu thầu (khoản 8 Điều 16), chúng tôi hiểu hành vi chuyển nhượng thầu có thể xem là hành vi bán thầu, tuy nhiên nhiều người vẫn có sự nhầm lẫn giữa nhà thầu phụ với chuyển nhượng thầu hay có người gọi đó là bán thầu, hay trường hợp Tổng công ty trúng thầu rồi giao lại chi các công ty thành viên, cho rằng đây là trường hợp bán thầu. Tuy nhiên trong quá trình thực

hiện gói thầu do tính chất của sản phẩm xây dựng thường xuất hiện nhiều yếu tố mà nhà thầu kể cả chủ đầu tư không thể lường trước hết được như trên đã phân tích, vì vậy pháp luật về hợp đồng có thể cho áp dụng bổ sung thêm hình thức tổng thầu, nhà thầu chính hoặc kể cả nhà thầu phụ giao thầu lại cho các nhà thầu phụ khác ngoài danh mục nhà thầu phụ đã đăng ký trong hồ sơ dự thầu ở giai đoạn đấu thầu hoặc hình thức nhà thầu phụ của nhà thầu phụ được chủ đầu tư và tư vấn giám sát chấp thuận một phần khối lượng (Không ảnh hưởng đến tiến độ gói thầu) đã nhận thầu thông qua hợp đồng để tránh tình trạng tổng thầu hay nhà thầu chính giao thầu không đúng luật, trường hợp này không được xem là bán thầu, hay trường hợp Tổng công ty giao lại cho các công ty thành viên (bằng quyết định) cũng không được xem là hành vi bán thầu. Việc quy định của pháp luật chỉ các nhà thầu phụ phải có trong danh sách đăng ký nhà thầu trong hồ sơ dự thầu là quá cứng nhắc không thấy hết tính đặc thù của sản phẩm xây dựng.

#### **6. Làm rõ trách nhiệm của các chủ thể trong đó đặc biệt chủ đầu tư /bên mời thầu và nhà thầu trong đấu thầu.**

Một số trách nhiệm quan trọng bậc nhất của chủ đầu tư và của nhà thầu không có các chế tài đủ mạnh, hoặc không được quy định cụ thể làm giảm tính nghiêm minh của pháp luật. Đề nghị bổ sung thêm quy định chủ đầu tư phải có trách nhiệm *Thanh toán cho nhà thầu theo quy định trong hợp đồng đã ký kết*"; hay đối với nhà thầu phải có trách nhiệm *Thực hiện các nội dung quy định đã ký kết trong hợp đồng*".

**Tóm lại:** Hợp đồng xây dựng vô cùng quan trọng trong hoạt động xây dựng, mọi vướng mắc suy cho cùng là từ các quy định đặc biệt các quy định dưới luật không thống nhất, chông chéo làm khó cho doanh nghiệp, vì vậy kiến nghị Quốc hội thống nhất ban hành LUẬT HỢP ĐỒNG để có văn bản pháp luật thống nhất cao nhất.

Trên đây là một số vấn đề vướng mắc cần, đề xuất kiến nghị cần được tháo gỡ, không chỉ vì quy định của pháp luật làm khó khăn cho doanh nghiệp./.



## ĐÓNG GÓP Ý KIẾN

### Về các vướng mắc, rủi ro và các giải pháp kiến nghị trong thực hiện Hợp đồng xây lắp

Tổng Công ty CP Vinaconex là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực thi công xây dựng công trình, đầu tư kinh doanh bất động sản. Đã tham gia đấu thầu thi công xây dựng các công trình công trình giao thông, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật.... Để hoàn thiện cơ chế chính sách pháp luật về Xây dựng, trên cơ sở thực tiễn sản xuất kinh doanh của mình VINACONEX xin đóng góp các ý kiến tham luận như sau:

Hợp đồng trong xây dựng là bản giao kết giữa các chủ thể tham gia: Chủ đầu tư và Nhà thầu (độc lập hoặc liên danh); giữa Nhà thầu chính và Nhà thầu phụ. Đặc điểm sản phẩm xây dựng là giá trị lớn, có tính đơn chiếc, thời gian thực hiện dài. Vì vậy, hợp đồng xây lắp tiềm ẩn nhiều rủi ro gây ra tranh chấp giữa các bên

#### Các nguyên nhân chính gây tranh chấp chính trong hợp đồng xây lắp chủ yếu:

- **Đối với vi phạm tranh chấp hợp đồng xây dựng là xuất phát từ phía chủ đầu tư chủ yếu là** sai phạm do khảo sát, thiết kế không cẩn thận; Chủ đầu tư đề xuất các yêu cầu vượt quá phạm vi hợp đồng, tự ý thay đổi thiết kế và quy phạm kỹ thuật, kéo dài thời gian giao tài liệu bản vẽ, kéo dài thời gian bàn giao mặt bằng; Chủ đầu tư hoặc đơn vị giám sát ra lệnh tăng/giảm khối lượng công trình hoặc yêu cầu kỹ thuật, chất lượng công trình mà không có sự thống nhất của nhà thầu thi công xây dựng công trình; Chủ đầu tư không thanh toán đúng tiến độ khối lượng công việc.
- **Đối với vi phạm xuất phát từ phía nhà thầu chủ yếu là do** thi công không đúng thiết kế, không đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng công trình; Kéo dài tiến độ thi công công trình, không chấp hành lệnh thay đổi của chủ đầu tư dẫn đến tổn thất kinh tế hoặc kéo dài ngày công; Tạm ngừng hoặc dừng công trình không có lý do hợp pháp.
- **Nguyên nhân chung:** Các khó khăn vướng mắc các bên chưa lường hết và không được bạc tháo gỡ kịp thời,...

#### Từ các vi phạm trên, phát sinh loại tranh chấp phổ biến như:

- Tranh chấp liên quan đến thiết kế;
- Các yêu cầu bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng bị chậm trễ, không bảo đảm chất lượng;
- Bồi thường trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thi công xây dựng;
- Yêu cầu liên quan đến bảo hiểm công trình; yêu cầu liên quan đến bảo hành công trình,
- Chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng...

**Hành lang pháp lý để các bên thực hiện** là các bộ luật, các nghị định, thông tư hướng dẫn đã được sửa đổi bổ sung sau khi có các bất cập từ thực tiễn, tuy nhiên vẫn còn

cần được chi tiết và cập nhật hơn. Cụ thể: Các văn bản luật có tác động trực tiếp đến các giao kết hợp đồng xây lắp là Luật dân sự, Luật đấu thầu, Luật xây dựng, ...; Nghị định 37/2015 Quy định chi tiết về HĐXD, Nghị định 50/2021 sửa và bổ sung cho ND 37; Thông tư 09/2016 Hướng dẫn HĐXD; Thông tư 02/ 2023 Hướng dẫn và bổ sung mẫu HĐXD; ... đối tượng áp dụng là các dự án sử dụng nguồn vốn đầu tư công; các dự án nguồn vốn khác không bắt buộc áp dụng

### **Biện pháp phòng ngừa các rủi ro tranh chấp Hợp đồng xây dựng**

1. Nâng cao chất lượng soạn thảo hợp đồng, cố gắng lường hết các phát sinh, tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng, sử dụng các từ ngữ rõ ràng, đơn nghĩa để tránh việc các bên lợi dụng để phạt vi phạm Hợp đồng.
2. Các quy định thiếu rõ ràng, không lường trước được hoặc cách hiểu của các bên trong Hợp đồng có mâu thuẫn thì phải đàm phán thống nhất và làm rõ, điều chỉnh bằng các phụ lục hợp đồng, tránh hoàn thành công trình mới xem xét gây ra tranh chấp khó xác định.
3. Thực hiện quản lý hợp đồng trong quá trình thi công tuân thủ các điều khoản của hợp đồng để chủ động phòng ngừa tranh chấp như: yêu cầu ký đầy đủ biên bản nghiệm thu công việc, nghiệm thu hạng mục công trình, đầy đủ các biên bản hiện trường, biên bản vi phạm chậm tiến độ, biểu tiến độ chi tiết... để có căn cứ củng cố hồ sơ chứng minh vi phạm khi xảy ra tranh chấp.
4. Các Chủ thể phải nâng cao chất lượng công tác quản lý Hợp đồng đến từng cán bộ nhân viên, phải xác định rõ phạm vi công việc, trách nhiệm của từng bên trong Hợp đồng.
5. Xây dựng văn hóa ngang bằng giữa các chủ thể hợp đồng: loại bỏ văn hóa Chủ đầu tư “cao hơn” Nhà thầu và thường do Nhà thầu nỗ lực vượt quá sự nhượng bộ hoặc vượt quá sức chịu đựng của Nhà thầu gây ra tranh chấp không đáng có (Nhất là các dự án có nguồn vốn nhà nước).

Trên đây là nội dung tham gia ý kiến của Tổng công ty CP Vinaconex.

Trân trọng cảm ơn, chúc hội thảo thành công./.

**TỔNG CÔNG TY CP VINACONEX**



**CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG DELTA**

**CHIA SẺ**  
**VỀ VẤN ĐỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

**HÀ NỘI, 5/2023**

A blue circle with a white shadow, positioned to the left of the first text box.

**I. HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG, CÁC LƯU Ý KHI ÁP DỤNG**

A red circle with a white shadow, positioned to the left of the second text box.

**II. THỰC TẾ CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

A purple circle with a white shadow, positioned to the left of the third text box.

**III. CÁC HỆ QUẢ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỂ HẠN CHẾ TRANH CHẤP**

**I. HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG, CÁC LƯU Ý KHI ÁP DỤNG**

II. THỰC TẾ CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

III. CÁC HỆ QUẢ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỂ HẠN CHẾ TRANH CHẤP

# I. HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG, CÁC LƯU Ý KHI ÁP DỤNG

## CẤU TRÚC CỦA HỢP ĐỒNG – 07 NGUYÊN TẮC SẮP XẾP

<input type="checkbox"/> ĐIỀU 1. CÁC VẤN ĐỀ CHUNG	↕ i. QUY ĐỊNH CHUNG
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 2. CHỦ ĐẦU TƯ	↕ ii. CHỦ THỂ THAM GIA
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 3. NHÀ TƯ VẤN/ KỸ SƯ	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 4. NHÀ THẦU	↕ iii. THI CÔNG
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 5. THIẾT KẾ	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 6. NHÂN SỰ & NGƯỜI LAO ĐỘNG	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 7. VẬT TƯ THIẾT BỊ TAY NGHỀ	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 8. KHỞI CÔNG, CHẠM TRỄ, TẠM NGỪNG.	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 9. THỬ NGHIỆM KHI HOÀN THÀNH	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 10. NGHIỆM THU BÀN GIAO	↕ iv. CHI PHÍ
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 11. BẢO HÀNH	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 12. THỬ NGHIỆM SAU KHI HOÀN THÀNH	↕ v. CHẤM DỨT
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 13. PHÁT SINH ĐIỀU CHỈNH	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 14. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ THANH TOÁN	↕ vi. CHIA SẺ RỦI RO
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG BỞI CHỦ ĐẦU TƯ	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 16. TẠM NGỪNG VÀ CHẤM DỨT BỞI NHÀ THẦU	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 17. RỦI RO VÀ TRÁCH NHIỆM	↕ vii. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 18. BẢO HIỂM	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 19. BẤT KHẢ KHÁNG	
<input type="checkbox"/> ĐIỀU 20. KHIẾU NẠI, TRANH CHẤP, TRỌNG TÀI	

## CÁC TÀI LIỆU CỦA HỢP ĐỒNG



- ❑ **THÀNH PHẦN HỢP ĐỒNG:** DANH MỤC TÀI LIỆU/ THỂ HIỆN THỨ TỰ ƯU TIÊN
- ❑ **CÁC YÊU CẦU CỦA CHỦ ĐẦU TƯ:** PHẠM VI CÔNG VIỆC, BẢN VẼ, CHỈ DẪN KỸ THUẬT, YÊU CẦU VỀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ
- ❑ **BẢNG GIÁ HỢP ĐỒNG:** HƯỚNG DẪN GIÁ, LOẠI HỢP ĐỒNG TRỌN GÓI – THỰC TẾ, DANH MỤC CÔNG VIỆC KHỐI LƯỢNG, ĐƠN GIÁ
- ❑ **ĐỀ XUẤT CỦA NHÀ THẦU:** KỸ THUẬT, BIỆN PHÁP, TỔ CHỨC, TIẾN ĐỘ, QUẢN LÝ
- ❑ **CÁC TÀI LIỆU KHÁC:** BẢO LÃNH TẠM ỨNG – THỰC HIỆN – BẢO HÀNH, BẢO HIỂM

## THỨ TỰ ƯU TIÊN



THỎA THUẬN HỢP ĐỒNG  $\Leftrightarrow$  PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG  $\Leftrightarrow$  ĐIỀU KIỆN RIÊNG

QUY ĐỊNH TÀI LIỆU NÀO ƯU TIÊN NHẤT VÀ ĐÃ ĐƯỢC SỬA ĐỔI KHI THƯƠNG THẢO

I. HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG, CÁC LƯU Ý KHI ÁP DỤNG

**II. THỰC TẾ CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

III. CÁC HỆ QUẢ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỂ HẠN CHẾ TRANH CHẤP



### CÁC LOẠI TRANH CHẤP THƯỜNG GẶP

- ❑ PHÁT SINH ĐIỀU CHỈNH
- ❑ GIA HẠN THỜI GIAN HOÀN THÀNH
- ❑ CÁC KHÁC BIỆT GIỮA HỢP ĐỒNG VÀ QUY ĐỊNH LUẬT
- ❑ QUY ĐỊNH VỀ NHÀ THẦU/ THẦU PHỤ CHỈ ĐỊNH
- ❑ NGHIỆM THU BÀN GIAO
- ❑ VAI TRÒ CỦA KỸ SƯ/ TƯ VẤN
- ❑ QUY ĐỊNH MẪU HỢP ĐỒNG THẦU PHỤ



- ⇒ **THIẾU RÕ RÀNG NGŨ NGHĨA TRONG QUÁ TRÌNH THƯƠNG THẢO**
- ⇒ **THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG KHÔNG TUÂN THỦ ĐẦY ĐỦ QUY ĐỊNH**
- ⇒ **CÓ NHỮNG KHOẢNG TRỐNG, CHỖNG CHÉO GIỮA CÁC QUY ĐỊNH**

### ĐẶC ĐIỂM CÁC LOẠI TRANH CHẤP

#### ❖ ĐẶC ĐIỂM CHUNG CÁC LOẠI TRANH CHẤP

- PHỨC TẠP KHÔNG LƯỜNG HẾT ĐƯỢC, TÙY Ý ĐÒ CỦA CĐT VÀ THỰC TẾ DIỄN BIẾN
- TUY ĐA DẠNG NHƯNG CHỦ YẾU VỀ TIẾN ĐỘ, CHẤT LƯỢNG, GIÁ THÀNH, BẢO HÀNH
- THIẾU SỰ THẤU HIỂU QUY TRÌNH GIẢI QUYẾT ĐỂ ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI.

#### ❖ ĐẶC ĐIỂM CHUNG CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

- CÁC MỤC CÔNG VIỆC PHÁT SINH THƯỜNG KHÔNG RÕ RÀNG:
  - *GIAO VIỆC CỦA TƯ VẤN, BAN QLDA => SỨC ÉP TẠI DỰ ÁN*
  - *NHÀ THẦU THIẾU PHẢN HỒI KHẲNG ĐỊNH THỜI HẠN VÀ ĐIỀU KIỆN TRIỂN KHAI*
- THIẾU QUY ĐỊNH VỀ CÁCH THỨC ĐO LƯỜNG VÀ TÍNH TOÁN KHỐI LƯỢNG
- KHÔNG HOÀN TRẢ HỒ SƠ TQT GIAI ĐOẠN, KHÔNG – ÍT KHI PHẢN HỒI CÔNG VĂN
- KHÔNG TỔ CHỨC NGHIỆM THU, KÍ BBNT HOÀN THÀNH THEO CHUẨN TẮC.



## II. THỰC TẾ CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

### ÁP DỤNG QUY TRÌNH XỬ LÝ TRANH CHẤP

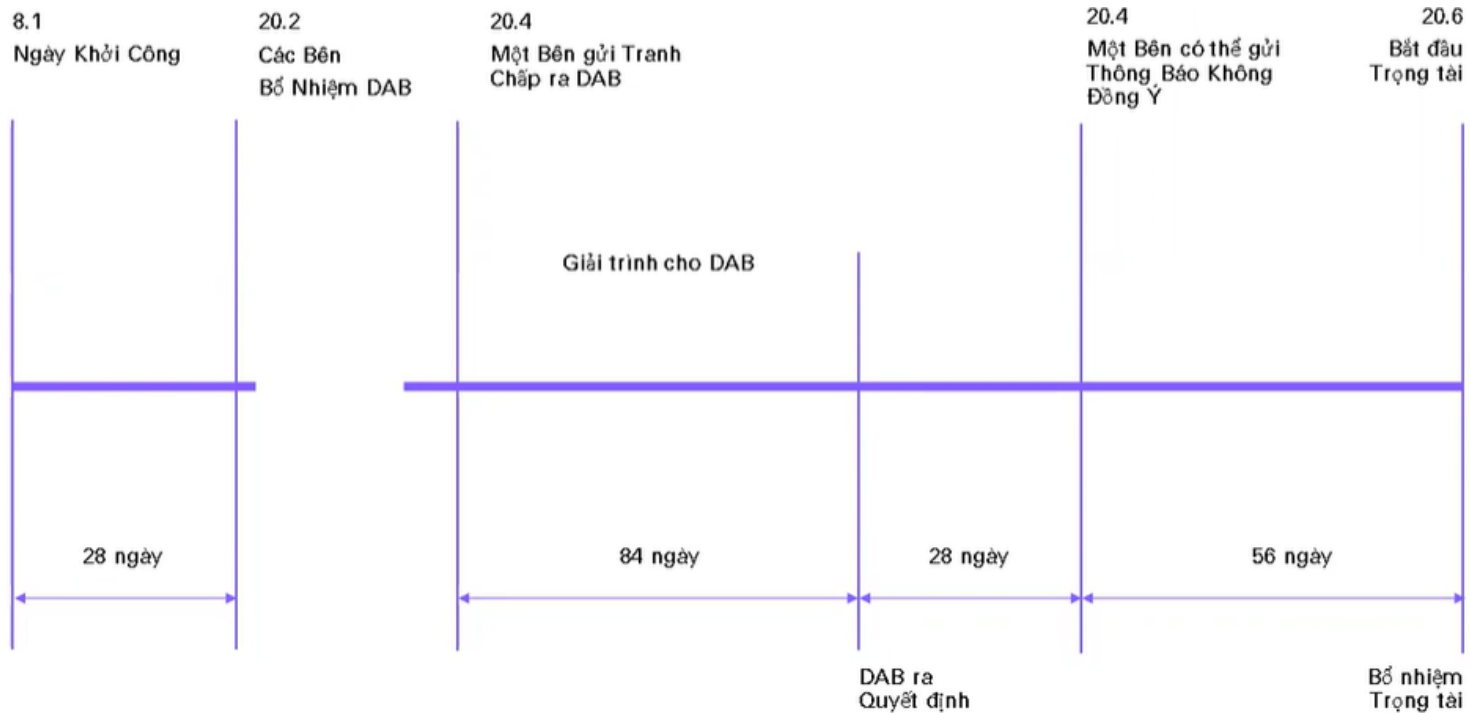
#### ❖ QUY TRÌNH VỀ KHIẾU NẠI NHÀ THẦU – CHỦ ĐẦU TƯ



⇒ **TUÂN THỦ QUY TRÌNH ĐỂ THEO QUY ĐỊNH HỢP ĐỒNG VÀ ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI CỦA CÁC BÊN CŨNG NHƯ THUẬN LỢI CHO VIỆC GIẢI QUYẾT BƯỚC TIẾP THEO.**

## ÁP DỤNG QUY TRÌNH XỬ LÝ TRANH CHẤP

### ❖ THỦ TỤC CHUNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP



⇒ **SỰ THAM GIA CỦA BAN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, ĐÀM PHÁN HÒA GIẢI HOẶC CÓ SỰ THAM GIA CỦA HỘI ĐỒNG TRỌNG TÀI ICC.**

I. HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG, CÁC LƯU Ý KHI ÁP DỤNG

II. THỰC TẾ CÁC TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

III. CÁC HỆ QUẢ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỂ HẠN CHẾ TRANH CHẤP

#### HỆ QUẢ VƯỚNG MẮC VẤN ĐỀ THANH QUYẾT TOÁN,

- NHÀ THẦU **KHÔNG THỂ HOÀN THÀNH HỒ SƠ** QUYẾT TOÁN, HOẶC KHÔNG ĐƯỢC CHỦ ĐẦU TƯ CHẤP THUẬN BỞI CÁC LÝ DO QUY ĐỊNH TRONG HỢP ĐỒNG. CHỦ ĐẦU TƯ CÓ TÌNH KHÔNG QUYẾT TOÁN KHI DỰA VÀO CÁC NGUYÊN CỐ VÀ CÓ TÌNH GIẢNG BÃY CÁC NỘI DUNG VỀ TIẾN ĐỘ, CHẤT LƯỢNG, ĐỂ YÊU CẦU NHÀ THẦU GIẢM TRỪ GIÁ TRỊ QUYẾT TOÁN VỚI TỈ LỆ GIẢM TRỪ TỐI ĐA.
- NHÀ THẦU **ĐÃ HOÀN THÀNH HỒ SƠ QUYẾT TOÁN** NHƯNG CHỦ ĐẦU TƯ KHÔNG KÝ HOẶC KHÔNG CHI TRẢ THEO NGHĨA VỤ QUY ĐỊNH, NGUYÊN NHÂN CÓ THỂ VƯỚNG NHỮNG KHÓ KHĂN VỀ VẤN ĐỀ KINH DOANH CỦA DỰ ÁN NHƯNG CŨNG CÓ THỂ LÀ VIỆC CHẬY Ý KÉO DÀI ĐỂ CHIẾM DỤNG VỐN CỦA NHÀ THẦU.

#### LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ ĐẦU TƯ, CÓ MỘT SỐ NHÓM NGUYÊN NHÂN SAU,

- DỰ ÁN **KHÔNG ĐƯA VÀO KINH DOANH**: CHỦ ĐẦU TƯ KHÔNG VAY ĐƯỢC HOẶC KHÔNG THU HÚT ĐƯỢC DÒNG TIỀN ĐẦU TƯ NÊN KHÔNG THỂ CHI TRẢ CHO NHÀ THẦU.
- DỰ ÁN **ĐƯA VÀO KINH DOANH NHƯNG VƯỚNG BẢO HÀNH**: CHỦ ĐẦU TƯ ĐÃ HOÀN THÀNH DỰ ÁN NHƯNG KHÔNG THANH TOÁN CHO NHÀ THẦU VÌ VƯỚNG ĐIỀU KIỆN BẢO HÀNH.
- DỰ ÁN **VƯỚNG MẮC VÌ CÁC CHỦ THỂ THAY ĐỔI**: CHỦ ĐẦU TƯ BỊ VƯỚNG MẮC GIỮA NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ THỂ ĐẦU TƯ, DẪN TỚI DỰ ÁN BỊ KẸT BỞI CÁC QUYẾT SÁCH PHỤ THUỘC NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH MỚI, LÀM KÉO DÀI THỜI GIAN.



### III. CÁC HỆ QUẢ VÀ ĐỀ XUẤT ĐỂ HẠN CHẾ TRANH CHẤP

#### ĐỀ XUẤT XEM XÉT NHỮNG MỤC SAU NHẪM HẠN CHẾ TRANH CHẤP,

- XẾP HẠNG **ĐÁNH GIÁ CHỦ ĐẦU TƯ** VỐN NGOÀI NHÀ NƯỚC ĐỂ CÁC NHÀ THẦU CÓ ĐƯỢC THÔNG TIN ĐÁNH GIÁ RỦI RO KHI THAM GIA NHẬN THẦU.
- XEM XÉT **QUYỀN LỢI TRÁCH NHIỆM NGANG BẰNG** GIỮA NHÀ THẦU VÀ CHỦ ĐẦU TƯ TRONG TRÁCH NHIỆM BẢO LÃNH THANH TOÁN, ÍT NHẤT LÀ BẢO LÃNH CHO 10-15% GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG/QUYẾT TOÁN.
- CHỈ CẤP **CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG** KHI ĐÃ HOÀN THÀNH TRÁCH NHIỆM THANH TOÁN VỚI CÁC NHÀ THẦU THI CÔNG HOẶC PHÁT HÀNH BẢO LÃNH KẾ HOẠCH CÔNG NỢ.
- CÁC DOANH NGHIỆP **CHÚ TRỌNG THỦ TỤC PHÁP LÝ**, NÂNG CAO NĂNG LỰC **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, THU HỒI CÔNG NỢ** MỘT CÁCH CHUYÊN NGHIỆP.
- HIỆP HỘI ĐẠI DIỆN CHO **TIẾNG NÓI CỦA CÁC NHÀ THẦU XÂY DỰNG** ĐƯA CÁC TRƯỜNG HỢP ĐIỂN HÌNH LÊN PHƯƠNG TIỆN THÔNG TIN ĐỂ CẢNH BÁO CQNN VÀ KHÁCH HÀNG





**TRÂN TRỌNG CẢM ƠN**

## THAM LUẬN:

### “ RỦI RO, TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG VÀ MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT KIẾN NGHỊ, KHIẾU NẠI TỐ CÁO TRONG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG”

Đại diện Tổng công ty xây dựng Trường Sơn tôi xin trân trọng cảm ơn Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam và Trung tâm trọng tài Quốc tế VIAC đã phối hợp tổ chức buổi Hội thảo về các vấn đề liên quan đến vướng mắc, rủi ro và các giải pháp kiến nghị của Nhà thầu khi tham gia ký kết và thực hiện các Hợp đồng xây dựng ngày hôm nay.

Đầu tư xây dựng cơ bản là hoạt động thường kéo dài, yêu cầu nguồn vốn đầu tư lớn, bao gồm nhiều thành phần tham gia (Chủ đầu tư, Nhà thầu, tư vấn giám sát, thanh tra, kiểm toán...), chịu sự chi phối của nhiều yếu tố (đặc biệt là hệ thống chính sách pháp luật, ảnh hưởng của thị trường, quy hoạch, địa hình địa chất...).

Bản chất hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng, bao gồm nhiều tài liệu hợp đồng với nội dung chủ yếu: i) các yêu cầu của Chủ đầu tư: Phạm vi công việc, bản vẽ, chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu về biện pháp quản lý...; ii) Đề xuất của Nhà thầu về biện pháp tổ chức thi công, tiến độ thi công, giải pháp quản lý điều hành, đề xuất giá tương ứng với danh mục khối lượng công việc; iii) các tài liệu khác: Văn bản cơ sở pháp lý ký kết hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh bảo hành, bảo hiểm... . Hợp đồng xây dựng với nhiều tài liệu bao hàm lượng lớn thông tin với những điều khoản có thể “đá” nhau, thời gian thực hiện kéo dài với hoạt động thi công chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố như đã nêu trên nên những nguy cơ rủi ro phát sinh và tranh chấp trong hợp đồng xây dựng là khó tránh khỏi.

Với quá trình công tác hơn 20 năm, tôi thấy đặc điểm các loại tranh chấp trong hoạt động xây dựng thường phức tạp, kéo dài không lường hết được, tùy vào thực tế diễn biến của sự vụ phát sinh và nhiều khi nguyên do là do ý đồ không sòng phẳng của Chủ đầu tư. Nhiều Nhà thầu xảy ra các mẫu thuẫn, phát sinh tranh chấp với Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, giá thành nhưng chủ yếu liên quan đến công tác thanh toán, dẫn đến tình trạng nợ đọng kéo dài.

#### **1. Nhận diện một số rủi ro do quy định của các văn bản pháp luật:**

- Đối với một số dự án khi giá trị hợp đồng sau điều chỉnh vượt giá gói thầu, Chủ đầu tư có cơ sở để kéo thời hạn thanh toán căn cứ theo quy định tại Khoản 4 Điều 36 của Nghị định 50/2021/NĐ-CP: “*Giá trị hợp đồng sau điều chỉnh vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt thì phải được chấp thuận chủ trương điều chỉnh giá hợp đồng của Người có thẩm quyền quyết định đầu tư.*” Việc giá trị hợp đồng sau điều chỉnh vượt giá gói thầu là do biến động của thị trường diễn ra bất thường hoặc do tính toán của Chủ đầu tư không lường trước được các nội dung phát

sinh điều chỉnh, việc này hoàn toàn không do lỗi của Nhà thầu, tuy nhiên theo quy định của Nghị định 50/2021/NĐ-CP thì Nhà thầu sẽ chịu rủi ro bị đọng vốn sản xuất, phải chờ đến khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt mới được thanh toán.

- Tại Khoản 3 Điều 19 của Nghị định 37/2015/NĐ-CP: Bên giao thầu phải **thanh toán đầy đủ (100%)** giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận Hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; Tại Điều k Khoản 1 Điều 11 của Nghị định 99/2021/NĐ-CP: Trường hợp cần tạm giữ chưa thanh toán cho Nhà thầu **một khoản tiền nhất định hoặc một tỷ lệ nhất định so với khối lượng hoàn thành để phục vụ công tác quyết toán** vốn đầu tư dự án hoàn thành, Chủ đầu tư thỏa thuận với Nhà thầu và quy định cụ thể trong Hợp đồng. Như vậy, theo quy định của pháp luật về xây dựng không quy định bắt buộc phải giữ lại khoản tiền phục vụ công tác quyết toán công trình, tuy nhiên khi ban hành Hồ sơ mời thầu, Chủ đầu tư thường yêu cầu giữ lại từ 2% đến 5% giá trị để chờ quyết toán. Tôi cho rằng hoạt động xây dựng đòi hỏi nguồn vốn phục vụ thi công lớn, nguồn vốn để luân chuyển cho sản xuất kinh doanh của Nhà thầu là rất quan trọng, nếu giải phóng nguồn tiền giữ lại sẽ hỗ trợ lớn cho hoạt động của Nhà thầu. Trường hợp dự án có các hạng mục công việc mà khối lượng phát sinh tăng 20% so với khối lượng hợp đồng (đơn giá phải lập lại mới) và khối lượng công việc phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng, để tránh rủi ro cho Chủ đầu tư/ Bên giao thầu, có thể quy định trong hợp đồng tỷ lệ tạm ứng và thanh toán nhất định đối với các hạng mục phát sinh này.

- Rủi ro từ việc gia hạn tiến độ thi công. Điều 39 của Nghị định 37/2015/NĐ-CP Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng có quy định một số trường hợp được gia hạn tiến độ, chủ yếu từ các nguyên nhân: i) các sự kiện bất khả kháng khác. ii) Thay đổi, điều chỉnh dự án, phạm vi công việc, thiết kế, biện pháp thi công theo yêu cầu của bên giao thầu làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng. iii) Do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên giao thầu, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhận thầu gây ra. iv) Tạm dừng thực hiện công việc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của bên giao thầu gây ra. Trường hợp điều chỉnh tiến độ làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng thì chủ đầu tư phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

Việc kéo dài tiến độ hợp đồng nhất là do nguyên nhân giải phóng mặt bằng chậm, không đồng bộ kéo dài, điều chỉnh thiết kế... dẫn đến việc gia hạn tiến độ, ảnh hưởng đến việc bảo hành công trình của nhà thầu bị kéo dài, tiền tạm giữ bảo hành (đối với các hạng mục, khối lượng đã thi công), chi phí từ việc gia hạn bảo lãnh thực hiện hợp đồng, các chi phí phát sinh do chờ việc.... Để tránh rủi ro cho Chủ đầu tư/ Nhà thầu, pháp luật cần quy định trong hợp đồng điều khoản bảo hành công trình trong các trường hợp gia hạn tiến độ nêu trên.

## 2. Vấn đề về giải quyết kiến nghị, khiếu nại tố cáo trong hợp đồng xây dựng

Trong hơn 60 năm hoạt động, Tổng công ty Xây dựng Trường Sơn với vai trò là Nhà thầu chưa từng thực hiện khiếu nại tố cáo Chủ đầu tư/ Bên giao thầu mà luôn theo đuổi chủ trương đàm phán, hòa giải thương lượng. Theo tôi, tranh chấp khi thực hiện các Hợp đồng thi công xây dựng là điều không mong muốn của các bên và hầu hết các nhà thầu nói chung đều chủ trương giải quyết mọi tranh chấp phát sinh bằng con đường hòa giải thiện chí và việc sử dụng giải pháp tố tụng để xử lý tranh chấp là giải pháp cuối cùng khi các bên không thể nào tìm được tiếng nói chung. Do đó, trong trường hợp bắt buộc phải sử dụng đến giải pháp cuối cùng là tố tụng thì Nhà thầu phải trang bị cho mình những chứng cứ xác thực, chắc chắn và lưu ý đến thời điểm còn hiệu lực tố tụng. Thực tế để có được những luận cứ có sức nặng thì Nhà thầu cần xây dựng và hoàn thiện quy trình hành động/ khiếu nại để áp dụng khi có vấn đề liên quan đến tranh chấp hợp đồng phát sinh để giảm thiểu thiệt hại, đảm bảo quyền lợi của các bên và thuận lợi cho việc đề xuất, giải quyết các vướng mắc.

### **1. Kiến nghị:**

Thông qua trao đổi, chia sẻ với các đơn vị bạn, tôi xin kiến nghị Hiệp hội nhà thầu cùng đồng lòng lên tiếng, đề xuất xây dựng hành lang pháp lý bảo vệ quyền lợi hợp pháp của nhà thầu, ngăn chặn sự thiếu hợp tác/ có ý gây khó khăn, chiếm dụng vốn của nhà thầu xây dựng, kiến nghị cơ quan nhà nước bổ sung điều khoản đảm bảo sự tuân thủ hợp đồng của các chủ đầu tư trước khi cấp chứng chỉ nghiệm thu đưa vào sử dụng. Sửa đổi bổ sung biểu mẫu hợp đồng: bổ sung trách nhiệm thanh toán, bảo lãnh thanh toán ngang bằng giữa nhà thầu – chủ đầu tư.

### **Lời kết**

Theo tôi, buổi Hội thảo ngày hôm nay mang tính thiết thực cao và đúng thời điểm Chính phủ đang có nhiều chỉ đạo sửa đổi, điều chỉnh bổ sung các văn bản pháp luật như luật Xây dựng, luật Đấu thầu, luật Đầu tư... góp phần tạo môi trường bình đẳng và công bằng hơn cho các Nhà thầu, đồng thời tăng tính hiệu quả của các hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, vốn là hoạt động chiếm tỷ trọng lớn trong công tác đầu tư phát triển của đất nước.

Kính chúc buổi Hội thảo của chúng ta thành công tốt đẹp, gặt hái được nhiều ý tưởng giải pháp khả thi, hữu ích; Hiệp hội Nhà thầu Xây dựng Việt Nam phát huy vai trò cầu nối của mình, thay mặt các Nhà thầu phản ánh, trình bày và đề xuất các ý tưởng hoàn thiện cơ chế chính sách, tạo môi trường đầu tư lành mạnh, thúc đẩy phát triển sản xuất, kinh tế của nước nhà.

## TỔNG HỢP Ý KIẾN CỦA PHỤC HƯNG HOLDINGS VỀ RỦI RO, TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

### I. TỔNG QUAN VỀ HÀNH LANG PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG :

- Hợp đồng xây dựng là một loại hợp đồng đặc thù thuộc lĩnh vực chuyên ngành về đầu tư xây dựng và được quy định tại Luật Xây dựng 2014. Do đó, hợp đồng xây dựng thuộc đối tượng điều chỉnh CHÍNH của Luật Xây dựng 2014.

- Khoản 1 Điều 138 của Luật Xây dựng 2014 quy định như sau: “Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng”. Vì vậy, hợp đồng xây dựng đồng thời chịu sự điều chỉnh của Bộ Luật Dân sự 2015.

Ngoài ra, một số loại hợp đồng xây dựng chịu chi phối thêm của Luật Thương mại 2015, Luật Đầu tư theo hình thức đối tác công tư 2020.

- Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng thực hiện theo Nghị định 37/2015/NĐ-CP (hướng dẫn Luật Xây dựng 2014); xử phạt vi phạm trong hoạt động xây dựng theo Nghị định 16/2022/NĐ-CP. Mẫu hợp đồng xây dựng thực hiện theo Thông tư 02/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng. *Tuy nhiên, các tài liệu này chỉ bắt buộc áp dụng đối với dự án vốn đầu tư công hoặc đầu tư của doanh nghiệp Nhà nước.*

### II. RỦI RO, TRANH CHẤP CHÍNH CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG DỰ ÁN VỐN NGOÀI NGÂN SÁCH :

#### 2.1. Các vấn đề tranh chấp chính thường gặp:

- Tranh chấp do vi phạm tiến độ thanh toán theo hợp đồng.
- Tranh chấp do không đảm bảo tiến độ thi công, chất lượng công trình.
- Tranh chấp về phạt vi phạm trong hợp đồng thi công xây dựng.
- Tranh chấp do một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.
- Tranh chấp về bồi thường thiệt hại trong hợp đồng thi công xây dựng.

#### 2.2. Các nội dung đề xuất cụ thể :

##### 2.2.1. Điều chỉnh đối tượng áp dụng của văn bản quy phạm pháp luật :

Hiện nay số lượng hợp đồng xây dựng sử dụng nguồn vốn ngoài đầu tư công chiếm tỷ lệ rất lớn, trong khi đó chưa có mẫu hợp đồng xây dựng theo chuẩn hóa Việt Nam để áp dụng chung (tương tự như mẫu hợp đồng FIDIC). Các văn bản quy phạm pháp luật hiện tại quy định cách thức giải quyết đối với phần lớn các tranh chấp có thể xảy ra, nhưng chỉ áp dụng đối với dự án vốn đầu tư công.

**Kiến nghị:** *bổ sung đối tượng điều chỉnh là các dự án vốn ngoài ngân sách vào Luật Xây dựng 2014 (sửa đổi năm 2020); Nghị định 37/2015, Nghị định 16/2022, Thông tư 02/2023 Bộ Xây dựng ...*

Nếu việc điều chỉnh này được thực hiện, nhiều vấn đề tranh chấp sẽ được ngăn ngừa và có biện pháp giải quyết, cụ thể như:

- Thương, phạt vi phạm hợp đồng theo khoản 2 – điều 146 – Luật xây dựng 2014;

- Thời hạn ký hồ sơ quyết toán, thanh lý theo khoản 2, khoản 4 – điều điều 147 – Luật xây dựng 2014;
- Lãi chậm trả trong trường hợp Chủ đầu tư chậm thanh toán quy định theo khoản 2 – điều 43 – Nghị định 37/2015;
- Điều chỉnh giá hợp đồng, đơn giá hợp đồng theo điều 38 - Nghị định 37/2015; Phụ lục 1 – Thông tư 02/2023 Bộ Xây dựng ....

### **2.2.2. Bổ sung trách nhiệm bảo lãnh thanh toán của Chủ đầu tư :**

Theo mẫu hợp đồng xây dựng của Thông tư 02/2023 Bộ Xây dựng, Nhà thầu phải chịu từ 2 – 3 bảo lãnh khác nhau (bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành), trong khi Chủ đầu tư không chịu bất kỳ bảo lãnh nào. Điều này rất bất bình đẳng trong quá trình thực hiện hợp đồng; tạo điều kiện cho một số Chủ đầu tư không uy tín, không đủ năng lực chiếm dụng vốn của Nhà thầu.

**Kiến nghị: bổ sung bổ sung điều khoản về bảo lãnh thanh toán của bên giao thầu vào mẫu hợp đồng của Thông tư 02/2023 Bộ Xây dựng (Điều 5 – mẫu hợp đồng), cụ thể :** “4. Bảo lãnh thanh toán của Bên giao thầu: Bên giao thầu phải cung cấp bảo lãnh thanh toán hợp đồng cho Bên nhận thầu trong vòng .... ngày sau khi hợp đồng được ký kết. Bảo lãnh thanh toán này phải có giá trị và có hiệu lực tới khi Bên giao thầu quyết toán và thanh toán cho Bên nhận thầu khối lượng hoàn thành công trình, hoặc hạng mục công trình tương ứng với hợp đồng được ký kết”.

### **2.2.3. Bổ sung điều kiện nghiệm thu, bàn giao công trình :**

Hiện nay có tình trạng một số Chủ đầu tư cố tình kéo dài quá trình quyết toán, thanh toán cho các Nhà thầu xây dựng để chiếm dụng vốn; trong khi đó vẫn thu tiền của khách hàng mua nhà, dẫn đến tình trạng bán 2 lần trên cùng 1 sản phẩm.

**Kiến nghị:** Đề giải quyết dứt điểm tình trạng này, đề xuất **bổ sung yêu cầu Chủ đầu tư ký quyết toán với Nhà thầu xây dựng trước khi nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng.**

Cụ thể, bổ sung vào Khoản 1, Điều 23, Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng: “e. Ký quyết toán với các Nhà thầu xây dựng có liên quan đến công trình và hạng mục công trình.”

## **III. RỦI RO CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG DỰ ÁN VỐN NGÂN SÁCH :**

### **3.1. Các vấn đề vướng mắc chính thường gặp:**

- Duyệt giá dự toán chưa phù hợp với thực tế;
- Vướng mắc trong điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng; công bố chỉ số giá xây dựng;
- Vướng mắc quy định tỷ lệ thầu phụ hợp đồng xây dựng (theo Luật Đấu thầu 2013).

### **3.2. Các nội dung đề xuất cụ thể :**

#### **3.2.1. Bổ sung, điều chỉnh lại Giá dự toán cho phù hợp với thực tế, cụ thể :**

- Điều chỉnh, cập nhật các định mức hiện có cho phù hợp với hao phí thực tế; xây dựng định mức mới kịp thời cho các công nghệ thi công mới;

- Điều chỉnh đơn giá nhân công, nguyên giá ca máy theo Thông tư 13/2021 của Bộ Xây dựng (hiện nay các Sở Xây dựng công bố đơn giá nhân công chỉ bằng 30% - 50% thực tế; nhiều nguyên giá ca máy quá thấp);
- Điều chỉnh tăng tỷ lệ chi phí gián tiếp theo quy định tại Thông tư 11/2021 Bộ Xây dựng : chi phí chung, chi phí nhà tạm để điều hành; chi phí công tác chưa lường trước được ...

### **3.2.2. Bổ sung, điều chỉnh lại Giá dự toán cho phù hợp với thực tế, cụ thể :**

Theo quy định tại Khoản 8 – Điều 89 – Luật đấu thầu 2013, các hành vi bị cấm trong đấu thầu bao gồm :

8. Chuyên nhượng thầu, bao gồm các hành vi sau đây:

- a) Nhà thầu chuyên nhượng cho nhà thầu khác phần công việc thuộc gói thầu có giá trị từ 10% trở lên hoặc dưới 10% nhưng trên 50 tỷ đồng (sau khi trừ phần công việc thuộc trách nhiệm của nhà thầu phụ) tính trên giá hợp đồng đã ký kết;
- b) Chủ đầu tư, tư vấn giám sát chấp thuận để nhà thầu chuyên nhượng công việc thuộc trách nhiệm thực hiện của nhà thầu, trừ phần công việc thuộc trách nhiệm của nhà thầu phụ đã kê khai trong hợp đồng.

**Kiến nghị:** trong điều kiện xuất hiện ngày càng nhiều các Nhà Tổng thầu lớn ở Việt Nam tập trung hình thức quản lý chung nhiều nhà thầu phụ khác nhau. Các quy định hiện hành về tỷ lệ thầu phụ đã nêu trong Luật Đấu thầu 2013 dẫn đến rất nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án xây lắp.

**Trong dự thảo Luật đấu thầu mới, xem xét quy định lại tỷ lệ % công việc thầu phụ lên tối thiểu 30%. Đồng thời bỏ quy định kê khai tên nhà thầu phụ dự kiến trong Hồ sơ dự thầu (chỉ kê khai phạm vi công việc dự kiến giao thầu phụ).**

# CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH VIỆT NAM

## NHÀ THẦU CƠ- ĐIỆN

### THAM LUẬN RỦI RO, TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

#### I. THỰC TRẠNG

##### 1. Nợ đọng xây dựng

- Chưa có thống kê chính thức tình trạng nợ đọng xây dựng (giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ) là bao nhiêu, nhưng thực tế là hầu hết các nhà thầu đã từng hoặc đang tồn tại các khoản nợ khó đòi, phải trích dự phòng nợ xấu.
- Hiện nay nhiều nhà thầu rơi vào tình trạng khó khăn tài chính, nợ lương, nợ bảo hiểm xã hội, thậm chí giải thể, phá sản.
- Nhiều dự án đã bán hết sản phẩm (căn hộ, sàn văn phòng,... được hình thành từ tài sản của nhà thầu), chủ đầu tư đã thu đủ tiền, thậm chí lãi lớn, lấy tiền đi đầu tư dự án khác, nhưng vẫn không trả tiền cho các nhà thầu.

##### 2. Tranh chấp, giải quyết tranh chấp

- Số lượng vụ án được thụ lý tại Tòa hoặc trung tâm trọng tài kinh Quốc tế rất ít;
- Việc giải quyết vụ án kéo dài (trung bình từ 3-5 năm, thường phải qua ít nhất là hai cấp xét xử);
- Việc thi hành án rất khó khăn, tỷ lệ thu hồi tiền, tài sản rất thấp (dưới 30% theo bản án có hiệu lực).

##### 3. Hậu quả

Các nhà thầu không dám mở rộng quy mô, đầu tư công nghệ, thiết bị, sa thải người lao động, thu hẹp phạm vi cung cấp, thậm chí không nhận phần cung cấp thiết bị, vật liệu mà chỉ cung cấp nhân công, làm nhà thầu phụ cho Thầu chính hoặc các công ty nước ngoài.

#### II. NGUYÊN NHÂN

##### 1. Do cung- cầu

Số lượng dự án, chủ đầu tư ít, nhà thầu nhiều

##### 2. Do vị thế của các chủ thể tham gia

- Chủ đầu tư: là bên chủ động, bên trả tiền
- Nhà thầu: bên làm thụ động, bên nhận tiền

##### 3. Do chế tài Pháp lý

- Tại khoản 2 điều 17 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về Hợp đồng Xây dựng có ghi: *Trước khi ký kết hợp đồng xây dựng, bên giao thầu phải có bảo đảm thanh toán phù hợp với tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng. Nghiêm cấm bên giao thầu ký kết hợp đồng xây dựng khi chưa có kế hoạch vốn để thanh toán theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng*
- Tại khoản d), điều 16 Mẫu hợp đồng xây dựng, thông tư Số: 02/2023/TT-BXD ngày 03/03/2023 cũng ghi :*chủ đầu tư có trách nhiệm “Thanh toán đầy đủ cho Nhà thầu tư vấn theo đúng tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng”*



Thực tế là: bên nhà thầu phải đảm bảo giao dịch bằng một loạt các đảm bảo, do ngân hàng phát hành như: Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành, trong khi bên gia thầu hầu như không có đảm bảo/hoặc đảm bảo kém hiệu lực, do Ngân hàng phát hành. Ngay cả khi trường hợp Chủ đầu tư có phát hành bảo lãnh thanh toán, thì nội dung bảo lãnh luôn chỉ là: Ngân hàng sẽ chi trả khi chủ đầu tư không trả được khoản thanh toán/món nợ. Tuy nhiên để hình thành món nợ và chủ đầu tư thừa nhận món nợ thì phải có biên bản quyết toán, tức phải có nghiệm thu khối lượng hoàn thành. Đối với các chủ đầu tư cố ý trì hoãn nghiệm thu, trì hoãn quyết toán thì Nhà thầu không thể yêu cầu Ngân hàng chi trả, thậm trí khó được Tòa chấp thuận thụ lý vụ án, nếu kiện ra tòa.

### III. GIẢI PHÁP

Vấn đề cần giải quyết đồng bộ, bao gồm nâng cao năng lực về công nghệ, kỹ thuật, đội ngũ của nhà thầu, đối với Cơ quan quản lý Nhà nước chúng tôi kiến nghị:

#### 1. Đối với công tác nghiệm thu, đưa công trình vào sử dụng

Tại Điều 23 Nghị định 06/2021/NĐ-CP hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, ngoài các tài liệu:

- Hợp đồng xây dựng;
- Hồ sơ thiết kế, thi công, lắp đặt thiết bị;
- Bản vẽ hoàn công công trình;
- Kết quả kiểm tra chất lượng vật liệu, thiết bị;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng được áp dụng

Cần phải bổ sung thêm: ***biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình giữa Chủ đầu tư (bên giao thầu) và Nhà thầu***

#### 2. Đối với Phát hành bảo lãnh thanh toán

Tại Nghị định Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/04/2015, đặc biệt thông tư 02/2023/TT-BXD ngày 03/03/2023 bổ sung yêu cầu bắt buộc ở điều khoản về trách nhiệm của bên giao thầu (chủ đầu tư) phải có điều khoản về đảm bảo thanh toán, cụ thể là: ***bên giao thầu phải phát hành bảo lãnh thanh toán (do Ngân hàng phát hành) có nội dung: Tổ chức bảo lãnh/ngân hàng chi trả toàn bộ số tiền, tương ứng với giá trị vật tư, vật liệu, thiết bị,..nhà thầu đã đưa vào công trường căn cứ Hồ sơ nhập vật tư,, thiết bị vào công trường.***

Công ty Cổ Phần Kỹ thuật công trình Việt Nam  
Chủ tịch HĐQT

Lê Hồng Minh

# Điều khoản thanh toán giáp lưng trong Hợp đồng Xây dựng và Pháp luật Việt Nam

Ls Lê Thế Hùng | Phó Chủ tịch  
Hội Pháp luật Xây dựng Việt Nam

1

# The payment upon paid term under Construction Contracts and Vietnam's Law

Le The Hung | Vice Chairman, Society of  
Construction Law of Vietnam

2

# NỘI DUNG

Phần 1. Điều khoản thanh toán  
giáp lưng trong Hợp đồng Xây dựng  
Phần 2. Điều khoản thanh toán  
giáp lưng theo pháp luật Việt Nam  
Phần 3. Giải pháp kiến nghị

VW VIETNAM ADR  
WEEK 2023

3

# KEY ISSUES

Part 1. The payment upon paid term  
under the construction contracts  
Part 2. The payment upon paid term  
under Vietnam's Law  
Part 3. Possible solutions

VW VIETNAM ADR  
WEEK 2023

4

## Điều khoản thanh toán giáp lưng trong Hợp đồng Xây dựng

The Main Contractor shall pay to Subcontractor:

*Nhà thầu chính sẽ thanh toán cho Nhà thầu phụ:*

- the amount certified in each Interim Payment Certificate within 63 days after the Main Contractor receives the Statement and complete supporting documents or within 07 days after the Main Contractor has been paid by the Employer for the subcontract Works, whichever is later; and
- số tiền được chứng nhận trong Chứng chỉ thanh toán tạm trong vòng 63 ngày sau khi Nhà thầu chính nhận được Bảng báo cáo cùng với hồ sơ giải trình hoàn chỉnh hoặc trong vòng 07 ngày sau khi Nhà thầu chính nhận được thanh toán tương ứng từ Chủ đầu tư trong đó*

*giá trị công việc thầu phụ được bao gồm, tùy điều kiện này đến sau; và*

- the amount certified in the Final Payment Certificate within 63 days after the Main Contractor receives this Payment Certificate or within 07 days after the Main Contractor has been paid by the Employer for the subcontract Works, whichever is later.
- số tiền được chứng nhận trong Chứng chỉ thanh toán cuối cùng trong vòng 63 ngày sau khi Nhà thầu chính nhận được Chứng chỉ thanh toán cuối cùng này hoặc trong vòng 07 ngày sau khi Nhà thầu chính nhận được thanh toán tương ứng từ Chủ đầu tư trong đó giá trị công việc thầu phụ được bao gồm, tùy điều kiện này đến sau.*
- the full amount of Retention Money within 63 days after the Main Contractor receives the Retention Securities from the Subcontractor or within 07 days after the Main Contractor has been paid by the Employer, whichever is later.
  - toàn bộ số giá trị Tiền giữ lại trong vòng 63 ngày sau khi Nhà thầu chính nhận được Bảo lãnh tiền giữ lại từ Nhà thầu phụ hoặc trong vòng 07 ngày kể từ ngày Nhà thầu chính nhận được khoản thanh toán tương ứng từ Chủ đầu tư, tùy điều kiện nào đến sau.

5

5

## Điều khoản thanh toán giáp lưng

- 01** Nhiều Nhà thầu đã không còn xa lạ thuật ngữ này
- 02** Áp dụng đối với tất cả khoản tiền mà Thầu chính phải trả cho Thầu phụ
- 03** Không áp dụng cho nghĩa vụ mà Thầu phụ phải trả cho Thầu chính



6

6

## Payment upon paid terms




- 01** Are not new to most Vietnamese contractors
- 02** Applicable to all payments that a Contractor is responsible to pay its Subcontractor
- 03** Not applicable to those obligation of a Subcontractor required to pay the Contractor



7

7

## Điều khoản thanh toán gián tiếp theo pháp luật Việt Nam

-  Không có quy định cụ thể về điều khoản thanh toán gián tiếp
-  Có khả năng vẫn được tôn trọng khi áp dụng nguyên tắc tại Điều 3.3, Bộ Luật Dân sự 2015
-  Việc giải quyết tranh chấp trở nên khó khăn



8

8

# Payment upon paid term under Vietnam's law



Vietnam's law keep silent on the "payment upon paid term"



Is possibly protected by principles under Article 3.3, Civil Code 2015



The dispute settlement therefore becomes complicated



Cấm áp dụng điều khoản "Thanh toán giáp lưng" như Luật Anh; hoặc



Nên có Án lệ hoặc quan điểm rõ ràng giá trị pháp lý của Điều khoản "Thanh toán giáp lưng"

**Giải pháp, Kiến nghị**



The payment upon paid term should be prohibited as UK's law; or



A clear view from the Supreme Court or Caselaw is needed

**Possible recommendations**

11

VAV VIETNAM ADR WEEK 2023

11

**VAV**  
2023

Xin trân trọng cảm ơn  
Quý vị đã chú ý lắng nghe!

**Q&A**



Ls Lê Thế Hùng  
Phó Chủ tịch Hội Pháp luật  
Xây dựng Việt Nam

12



Thank you for  
your attention!

*Q&A*



Le The Hung  
Vice Chairman, Society of  
Construction Law of Vietnam





## RỦI RO VÀ PHÒNG NGỪA RỦI RO TRANH CHẤP XÂY DỰNG MỘT SỐ LƯU Ý TỪ THỰC TIỄN GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP XÂY DỰNG TẠI TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

### Ls. VŨ ÁNH DƯƠNG

Phó Chủ tịch thường trực kiêm Tổng Thư ký  
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)

1

## NỘI DUNG

1. Các rủi ro trong hợp đồng xây dựng
2. Các dạng tranh chấp xây dựng và nguyên nhân
3. Các phương thức giải quyết tranh chấp xây dựng
4. Thực tiễn giải quyết tranh chấp xây dựng tại VIAC
5. Một số lưu ý và khuyến nghị

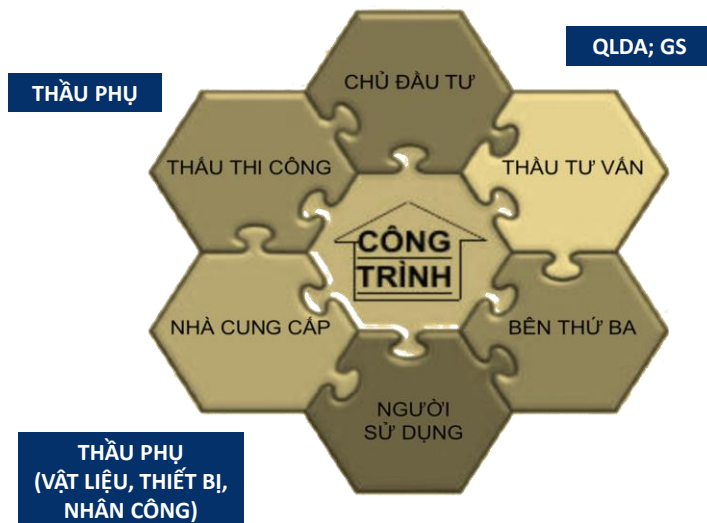


2

## ĐẶC TRƯNG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Trị giá lớn
2. Thời gian thực hiện dài
3. Có sự tham gia của nhiều bên
4. Dự án công trình phức tạp
5. Nội dung các điều khoản dài và phức tạp
6. Chịu sự tác động của nhiều yếu tố khách quan

### CÁC BÊN THAM GIA HỖXD



3 3

3

## CÁC RỦI RO HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG



Biến động giá cả



Biến động tỷ giá



Thay đổi chính sách pháp luật: Luật Xây dựng 2003, 2014, 2020; ...



Năng lực của chủ đầu tư. Năng lực tài chính; Hồ sơ mời thầu, bao gồm hồ sơ thiết kế chưa đáp ứng yêu cầu để lập hồ sơ dự thầu



Bất khả kháng



Năng lực của nhà thầu (kinh nghiệm đã từng thực hiện và thực hiện thành công bao nhiêu dự án)



Các điều kiện hợp đồng chưa rõ ràng dẫn đến phát sinh tranh chấp về quyền và nghĩa vụ của các chủ thể liên quan trong quá trình thực hiện, làm dự án kéo dài thực hiện hợp đồng.



Rủi ro phân cấp quản lý đầu tư xây dựng



Khó xác định luật điều chỉnh hợp đồng. Tiêu chí để xác định "vốn ngân sách nhà nước" chưa rõ ràng

4

4





**Điều 51. Rủi ro và bất khả kháng**



**Điều 10. Rủi ro và bất khả kháng (Thông tư số: 09/2016/TT-BXD)**

**NỘI DUNG**  
Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết hợp đồng xây dựng

5



5

## CÁC RỦI RO HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP quy định chi tiết hợp đồng xây dựng

**Điều 51. Rủi ro và bất khả kháng**

2. Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro xảy ra một cách khách quan không thể lường trước khi ký kết hợp đồng xây dựng và không thể khắc phục được khi nó xảy ra mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác.

**Thông tư số: 09/2016/TT-BXD**

**Điều 10. Rủi ro và bất khả kháng**

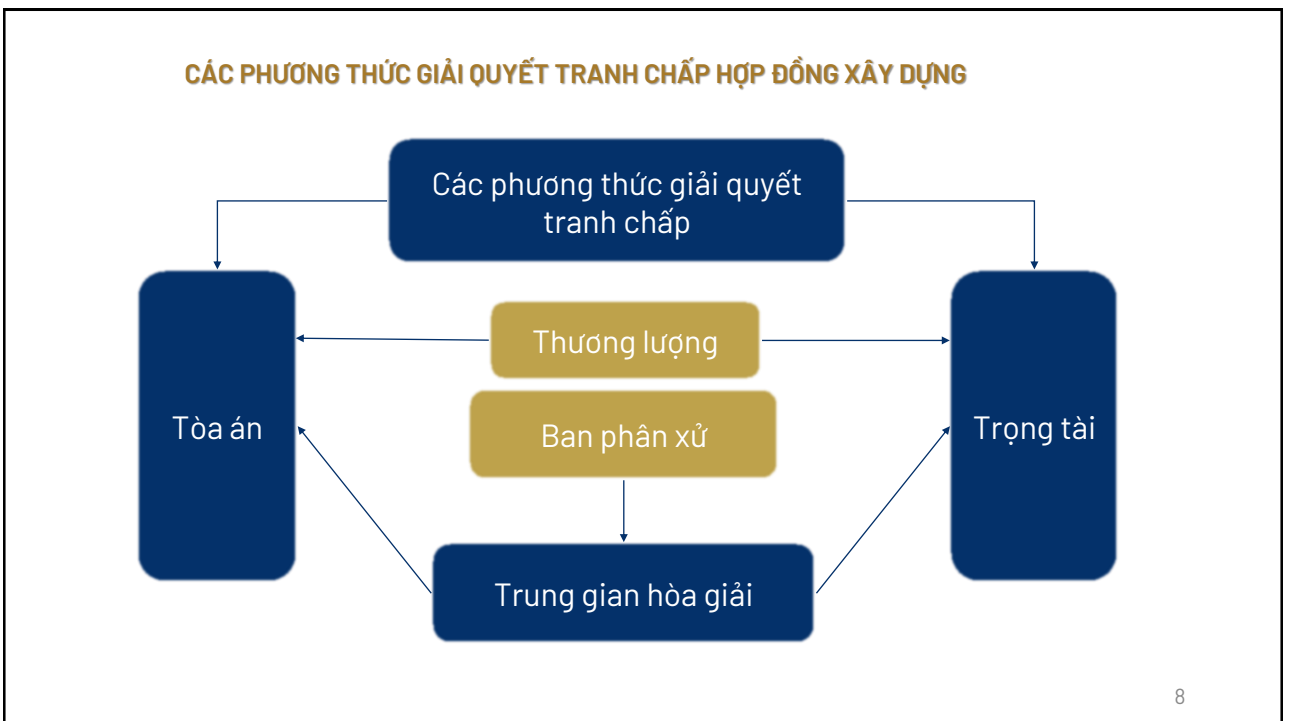
1. a) Bất khả kháng khác trong thi công xây dựng bao gồm các sự kiện sau: quá trình thi công gặp hang caster, cổ vật, khảo cổ, túi bùn mà khi ký hợp đồng các bên chưa lường hết được.

6

6



7



8

# I. TRANH CHẤP VÀ CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

## Thương lượng:

### Ưu điểm

Đơn giản, nhanh gọn, tránh các thủ tục pháp lý phức tạp;

Tiết kiệm thời gian và chi phí

Giữ uy tín và hình ảnh doanh nghiệp

Duy trì quan hệ đối tác



### Nhược điểm



Phụ thuộc hoàn toàn vào thiện chí của hai bên



Kết quả không có tính ràng buộc, cưỡng chế

9

9

# I. TRANH CHẤP VÀ CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

## Ban phân xử tranh chấp:

### Ưu điểm

Nhanh gọn, tránh các thủ tục pháp lý phức tạp

Khuyến khích ngăn ngừa tranh chấp leo thang; hỗ trợ hoặc thảo luận không chính thức về bất kỳ mâu thuẫn, bất đồng nào có thể phát sinh giữa các bên

Thành viên ban phân xử là những chuyên gia có kinh nghiệm, am hiểu lĩnh vực tranh chấp, có khả năng đưa ra quyết định nhanh chóng

Tiết kiệm thời gian và chi phí



### Nhược điểm



Phụ thuộc hoàn toàn vào thiện chí của hai bên

10

10

# I. TRANH CHẤP VÀ CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP THƯƠNG MẠI

## Hòa giải

### Ưu điểm

Tiết kiệm thời gian và chi phí so với Tòa án/Trọng tài



Các bên tự đưa ra phương án giải quyết, dự đoán được kết quả



Giúp các bên duy trì được quan hệ đối tác, uy tín, hình ảnh



### Nhược điểm



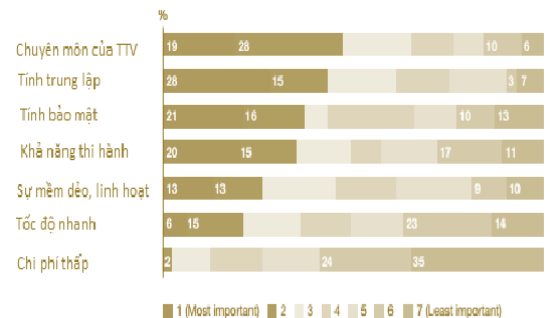
Phụ thuộc hoàn toàn vào thiện chí của hai bên

# CÁC PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP Trọng tài



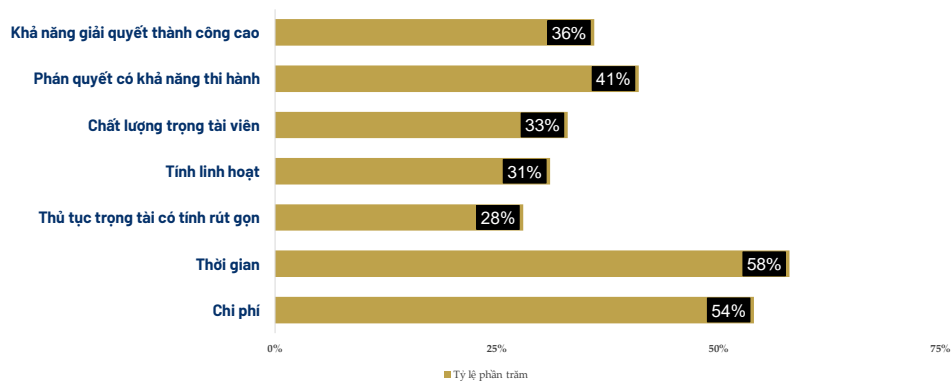
Tại sao nên lựa chọn trọng tài?  
Redfern & Hunters về Trọng tài Quốc tế (Ấn bản thứ 6 - 2015)

Các lợi thế khi giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài  
Tầm quan trọng của từng lợi thế đối với doanh nghiệp khi chọn Trọng tài



Khảo sát của ĐH Queen Mary UK

## DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG CÂN NHẮC GÌ KHI LỰA CHỌN TRỌNG TÀI



(nguồn: khảo sát VIAC và VACC)

13

VW VIETNAM ADR  
WEEK 2023

13

## HOẠT ĐỘNG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP XÂY DỰNG TẠI VIAC VÀ VMC

VW VIETNAM ADR  
WEEK 2023

14

## MỘT SỐ TRANH CHẤP XÂY DỰNG THƯỜNG GẶP



Tranh chấp về các chậm trễ của Chủ đầu tư (chậm thanh toán, chậm bàn giao mặt bằng, chậm phê duyệt hồ sơ thiết kế, chậm xin phép giấy phép xây dựng v.v...)

Tranh chấp về hoạt động của nhà tư vấn



Tranh chấp về các chậm trễ của nhà thầu

Tranh chấp về khoản tiền bảo hành



Tranh chấp về chất lượng công trình

Tranh chấp về các khoản gia hạn thời gian hoàn thành



Tranh chấp về phạm vi công việc

Tranh chấp về phạt vi phạm hợp đồng



Tranh chấp về đơn phương chấm dứt hợp đồng

Tranh chấp về bồi thường thiệt hại hợp đồng...

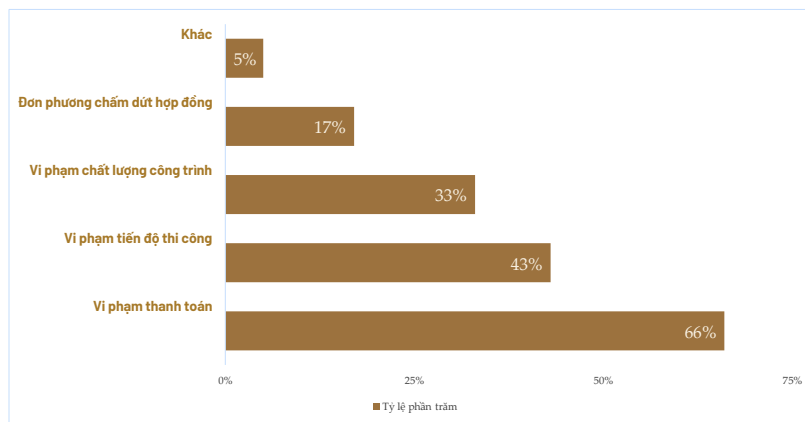


15

VAV VIETNAM ADR  
WEEK 2023

15

## MỘT SỐ TRANH CHẤP XÂY DỰNG THƯỜNG GẶP



Nguyên nhân chủ yếu tranh chấp hợp đồng xây dựng

(nguồn: khảo sát VIAC và VACC)

16

11

16



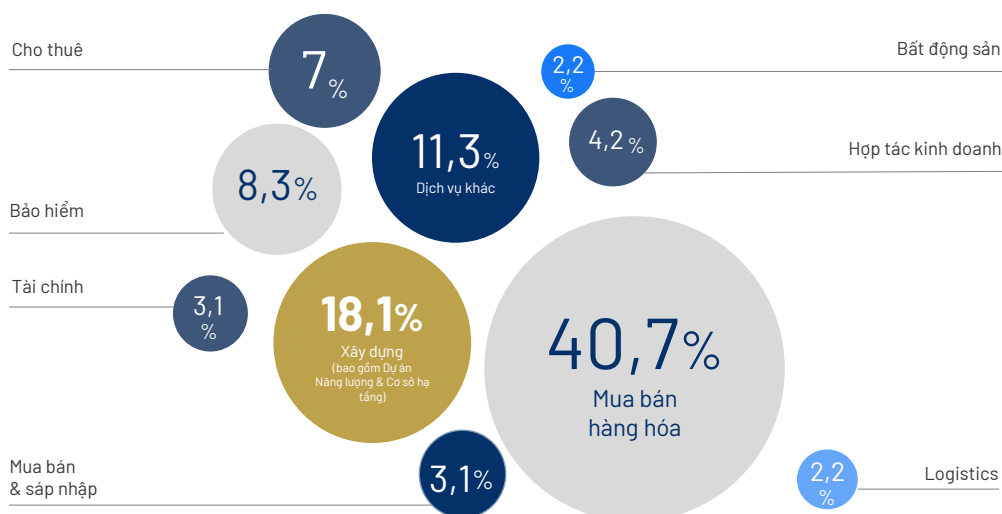
## CÁC LÝ DO CHỦ ĐẦU TƯ TỪ CHỐI THANH TOÁN

- 01** Chưa có hồ sơ nghiệm thu và bàn giao công trình
- 02** Hồ sơ thanh toán không hợp lệ, Thành phần ký trên Biên bản nghiệm thu đã không đảm bảo đầy đủ theo quy định; Người ký biên bản nghiệm thu không có thẩm quyền; thiếu chữ ký hoặc hồ sơ được lập, xác nhận không đúng thẩm quyền;
- 03** Chưa xác định khối lượng thi công và đơn giá hợp đồng;
- 04** Hạng mục phát sinh chưa được đệ trình đủ hồ sơ và chưa được chủ đầu tư phê duyệt;
- 05** Nhà thầu thi công không đạt chất lượng, có sai sót, hư hỏng không khắc phục;
- 06** Chậm tiến độ gây thiệt hại cho chủ đầu tư;
- 07** Không thực hiện bảo hành công trình;
- 08** Không cung cấp chứng thư bảo lãnh bảo hành cho chủ đầu tư.
- Nhà thầu thực hiện nhiều dự án, nhưng chưa được quyết toán hợp đồng thuộc dự án này, thì chủ đầu tư tiếp tục viện dẫn rằng có tranh chấp nên không tiếp tục thanh toán các hợp đồng thuộc dự án khác
- 09**

17

17

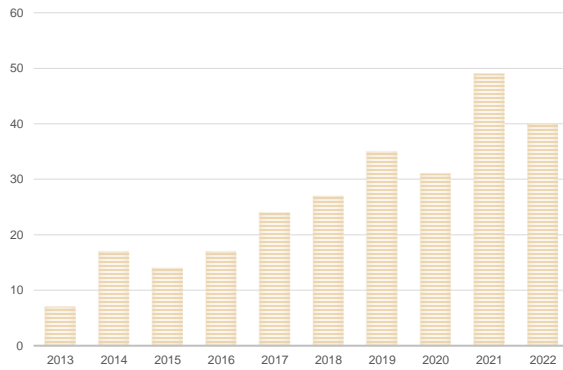
## SỐ VỤ TRANH CHẤP XÂY DỰNG GIẢI QUYẾT BẰNG TRỌNG TÀI TẠI TÀI VIAC (1993 -2022)



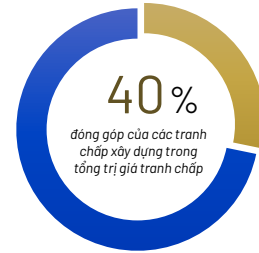
18

18

## TRANH CHẤP XÂY DỰNG TẠI VIAC (Giai đoạn 2013 – 30/06/2022)



Số vụ tranh chấp xây dựng thụ lý hàng năm tại VIAC



Tổng trị giá tranh chấp xây dựng

~20.790 tỷ VND

Trị giá tranh chấp xây dựng trung bình

~150.3 tỷ VND

Trị giá tranh chấp xây dựng

19

VAV VIETNAM ADR  
WEEK 2023

19

## SỐ VỤ TRANH CHẤP XÂY DỰNG GIẢI QUYẾT BẰNG HÒA GIẢI TẠI VMC (2018 – 2022)

Số vụ tranh chấp

15/37 (41%)

Tổng trị giá tranh chấp

~44,3 triệu USD

1.040 tỷ đồng



20

VAV VIETNAM ADR  
WEEK 2023

20



21

## 2. LƯU Ý

### 2.1. Giai đoạn soạn thảo hợp đồng

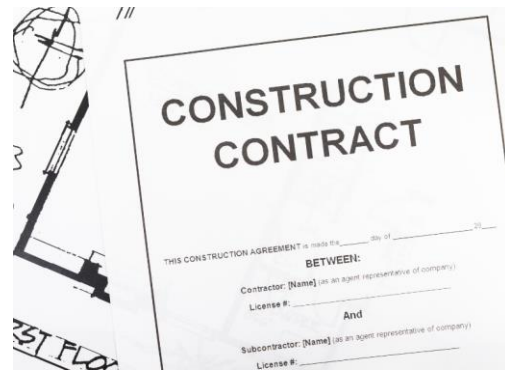
Ghi chính xác tên tổ chức trọng tài có thẩm quyền giải quyết tranh chấp.



Không ghi chung chung là Trọng tài/Trọng tài kinh tế



Không lẫn lộn giữa Trọng tài và Tòa án



22

22

## MỘT SỐ DẠNG ĐIỀU KHOẢN TRỌNG TÀI KHÔNG RÕ RÀNG

"... Trong trường hợp cả 2 bên không thể giải quyết mâu thuẫn trong vòng 30 ngày sau khi đã cố gắng, những mâu thuẫn này sẽ được đưa ra Trọng Tài Kinh tế để giải quyết. Quyết định của Trọng Tài là quyết định cuối cùng."

### Điều 24: Tranh chấp

"24.1 Tất cả các tranh chấp giữa Nhà thầu và Bên mời thầu đầu tiên phải được giải quyết qua hòa giải giữa các Bên. Trong trường hợp không thể hòa giải được, các tranh chấp sẽ được giải quyết bởi Trọng tài do Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam chỉ định."

### Điều 25 Thủ tục giải quyết tranh chấp:

25.2 Trong vòng 45 ngày kể từ ngày có phán quyết của Trọng tài, bất kỳ bên nào cũng có quyền đưa vụ tranh chấp ra tòa án cấp cao hơn xem xét lại. Nếu không bên nào chuyển tranh chấp đến tòa án trong vòng 45 ngày nêu trên thì phán quyết trọng tài sẽ là cuối cùng và ràng buộc các bên".

### ĐIỀU 15: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Tất cả mọi đòi hỏi, bất đồng và tranh cãi phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này nếu không thể bàn bạc đi đến thống nhất sẽ được thực hiện theo thủ tục tố tụng hiện hành tại toà án kinh tế Hà Nội theo nguyên tắc của Trọng tài Việt Nam và theo luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Bên thua sẽ phải chịu chi phí cho việc giải quyết tranh chấp này. Quá trình giải quyết tranh chấp sẽ không cản trở việc thi công trừ khi điều khoản chấm dứt hợp đồng có hiệu lực. Phán quyết do trọng tài đưa ra sẽ là cuối cùng và bắt buộc đối với các bên liên quan.

### ĐIỀU 16 – HỒ SƠ

Các hồ sơ sau và các phụ lục, nếu có, sẽ cùng cấu thành Hợp đồng

Chứng thực bản sao  
đúng với bản chính  
0922 - 01 / 20... 8



23

23

## 2. LƯU Ý

### 2.1. Giai đoạn soạn thảo hợp đồng

Hậu quả của  
điều khoản  
trọng tài  
không rõ ràng



Không biết khởi kiện ra cơ quan nào ?



Cuộc chiến về thẩm quyền -> tốn kém thời gian, chi phí



Khó khăn trong việc yêu cầu Tòa án hỗ trợ (Áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời)

24

24

## KHUYẾN NGHỊ SỬ DỤNG ĐIỀU KHOẢN TRỌNG TÀI MẪU

### Điều khoản trọng tài mẫu

"Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này".

Ngoài ra, các bên có thể bổ sung:

- (a) số lượng trọng tài viên là [một hoặc ba].
- (b) địa điểm trọng tài là [thành phố và/hoặc quốc gia].
- (c) luật áp dụng cho hợp đồng là [ ].\*
- (d) ngôn ngữ trọng tài là [ ].\*\*

Ghi chú:

\* Chỉ áp dụng đối với tranh chấp có yếu tố nước ngoài

\*\* Chỉ áp dụng đối với tranh chấp có yếu tố nước ngoài hoặc tranh chấp có ít nhất một bên là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.



### Điều khoản trọng tài mẫu áp dụng cho thủ tục rút gọn

"Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của Trung tâm này. Các bên thỏa thuận rằng tố tụng trọng tài sẽ được tiến hành theo Thủ tục rút gọn quy định tại Điều 37 của Quy tắc tố tụng trọng tài của VIAC."

Ngoài ra, các bên có thể bổ sung:

- (a) địa điểm trọng tài là [thành phố và/hoặc quốc gia].
- (b) luật áp dụng cho hợp đồng là [ ].\*
- (c) ngôn ngữ trọng tài là [ ].\*\*

Ghi chú:

\* Chỉ áp dụng đối với tranh chấp có yếu tố nước ngoài

\*\* Chỉ áp dụng đối với tranh chấp có yếu tố nước ngoài hoặc tranh chấp có ít nhất một bên là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài



25

25

## ĐIỀU KHOẢN HÒA GIẢI MẪU VMC



### Tiếng Việt

"Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến hợp đồng này sẽ được giải quyết tranh chấp bằng hòa giải tại Trung tâm Hòa giải Việt Nam (VMC) thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam theo Quy tắc hòa giải của Trung tâm này".



### Tiếng Anh

All dispute arising out of or in connection with this contract shall be resolved through mediation at the Vietnam Mediation Centre (VMC), a division of Vietnam International Arbitration Centre, in accordance with its Mediation Rules".

26

26

## 2. LƯU Ý

### 2.2. ĐIỀU KIỆN KHỞI KIỆN

Điều kiện khởi kiện



Tuân thủ các bước trong hợp đồng: Khiếu nại -> Thương lượng -> Ban phân xử tranh chấp -> Hòa giải -> Trọng tài (Điều khoản giải quyết tranh chấp đa tầng).



Thủ tục Ban phân xử tranh chấp có quy định trong hợp đồng không?



Thời hạn quy định trước khi khởi kiện ra trọng tài ?

27

27

### 2.2. ĐIỀU KIỆN KHỞI KIỆN

Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP

#### **Điều 44. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng**

1. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng trong Nghị định này được hiểu là khi một bên phát hiện bên kia thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo đúng hợp đồng thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký. Khi đó, bên phát hiện có quyền khiếu nại bên kia về nội dung này.

2. Khi một bên khiếu nại bên kia thì phải đưa ra các căn cứ, dẫn chứng cụ thể để làm sáng tỏ những nội dung khiếu nại.

**3. Trong vòng năm mươi sáu (56) ngày kể từ khi nảy sinh vấn đề một bên thực hiện hợp đồng không phù hợp với các thỏa thuận đã ký, bên phát hiện PHẢI thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng những thỏa thuận đã ký.**

4. Trong vòng hai mươi tám (28) ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải đưa ra những căn cứ, dẫn chứng về những nội dung cho rằng việc khiếu nại của bên kia là không phù hợp với hợp đồng đã ký, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên kia. Ngoài khoảng thời gian này nếu bên nhận được khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với những nội dung khiếu nại do bên kia đưa ra.

5. Các khiếu nại của mỗi bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Các khiếu nại không được giải quyết bởi các bên tham gia hợp đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 45 Nghị định này.

\*\*\*Hợp đồng phải ghi đầy đủ địa chỉ liên lạc, bao gồm địa chỉ bưu điện, email. Nếu thay đổi địa chỉ thì phải thông báo.

28

28

## 2. LƯU Ý

### 2.3. THỜI HIỆU KHỞI KIỆN

#### Luật Trọng tài Thương mại 2010

#### Điều 33. Thời hiệu khởi kiện giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài

"Trừ trường hợp luật chuyên ngành có quy định khác, **thời hiệu khởi kiện theo thủ tục trọng tài là 02 năm**, kể từ thời điểm quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm".

#### Bộ luật Dân sự 2015

#### Điều 150. Các loại thời hiệu

"3. Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; **nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện.**

#### Điều 157. Bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự

1. Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp sau đây:

- Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;
- Bên có nghĩa vụ thừa nhận hoặc thực hiện xong một phần nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện;
- Các bên đã tự hoà giải với nhau.

## 2. LƯU Ý

### 2.3. THỜI HIỆU KHỞI KIỆN

#### Tình huống:

A là thầu chính, B là thầu phụ cùng thi công công trình cho Chủ đầu tư.

Hợp đồng quy định A sẽ nhận thù lao từ Chủ đầu tư và sau đó sẽ thanh toán lại cho B.

Sau khi B hoàn thành mọi công việc của mình, A liên tục lầy lí do chưa nhận được tiền từ chủ đầu tư để từ chối thanh toán cho B. Các bên nhiều lần gặp mặt để giải quyết vấn đề nhưng không đạt được kết quả.

Sau hơn 3 năm từ ngày cuối cùng A phải thanh toán, B quyết định khởi kiện để yêu cầu A thanh toán tiền thù lao.

#### Lưu ý:

Hiện nay, có hai quan điểm khác nhau về tính thời hiệu khởi kiện trong tranh chấp xây dựng.

**Quan điểm 1 cho rằng hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự nên thời hiệu là 3 năm theo Điều 429 Bộ luật dân sự.**

**Quan điểm 2 cho rằng thời hiệu là 2 năm theo Điều 319 Luật thương mại** do nhà thầu và chủ đầu tư thường là các doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh nên Luật thương mại sẽ được ưu tiên.

-> Nhà thầu A trong tình huống khởi kiện sau hơn 3 năm từ ngày quyền lợi bị xâm phạm nên A có thể bị tuyên mất quyền khởi kiện do thời hiệu khởi kiện đã hết.

-> để đảm bảo còn thời hiệu, nhà thầu cần cân nhắc việc khởi kiện trong phạm vi không quá 2 năm kể từ ngày quyền lợi bị xâm phạm.

## 2. LƯU Ý

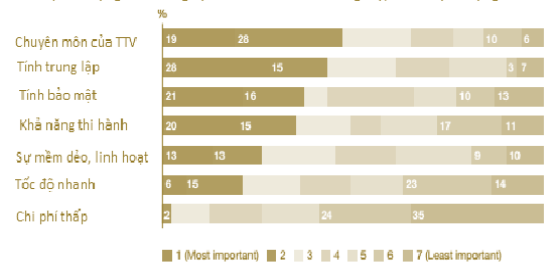
### 2.4. LỰA CHỌN TRỌNG TÀI VIÊN

#### ARBITRATION IS ONLY AS GOOD AS ITS ARBITRATORS

Trọng tài chỉ tốt khi có Trọng tài viên tốt

- Chủ động lựa chọn Trọng tài viên có chuyên môn phù hợp trong lĩnh vực tranh chấp -> Kiểm soát được chất lượng. Tránh rơi vào bị động mất quyền chọn Trọng tài viên tốt nhất, phù hợp nhất.
- Tìm hiểu kỹ lý lịch chuyên môn và kinh nghiệm của Trọng tài viên.
- Yêu cầu Trung tâm Trọng tài cung cấp thông tin bổ sung về chuyên môn và kinh nghiệm của Trọng tài viên để cân nhắc lựa chọn.
- Thỏa thuận/đưa ra tiêu chí về tiêu chuẩn của Trọng tài viên, kinh nghiệm của Trọng tài viên.

Các lợi thế khi giải quyết tranh chấp bằng Trọng tài  
Tầm quan trọng của từng lợi thế đối với doanh nghiệp khi chọn Trọng tài



\*Khảo sát của ĐH Queen Mary UK

## 2. LƯU Ý

### 2.5. Lãi chậm thanh toán

Nghị định số: 37/2015/NĐ-CP	Luật Thương mại	BLDS 2015
<p><b>Điều 43. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng</b></p> <p>Trường hợp, bên giao thầu thanh toán không đúng thời hạn và không đầy đủ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên nhận thầu theo <b>lãi suất quá hạn do ngân hàng thương mại nơi bên nhận thầu mở tài khoản</b> thanh toán công bố tương ứng với các thời kỳ chậm thanh toán.</p>	<p><b>Điều 306</b></p> <p>Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả đó theo <b>lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường</b> tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.</p>	<p><b>Điều 468. Lãi suất</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Lãi suất vay do các bên thỏa thuận. Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá <b>20%/năm</b> của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác.</li> <li>Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.</li> </ol>

- Nghị định 37/2015/NĐ-CP:** Đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước và vốn ODA.
- Luật Thương mại:** Hợp đồng thương mại.
- BLDS:** Hợp đồng xây dựng không sử dụng vốn nhà nước và vốn ODA, không phải là hợp đồng thương mại.



## 2. LƯU Ý

### 2.5. Lãi chậm thanh toán

#### Thực tế

- Không có thỏa thuận về việc chậm thanh toán.
- Không xác định được mức lãi suất chậm thanh toán.
- Không viện dẫn đúng quy định của pháp luật

#### Khuyến nghị:

- Cần thỏa thuận cụ thể về mức tiền lãi chậm thanh toán
- Luật Thương mại ưu tiên lãi suất do các bên thỏa thuận. Nếu không có thỏa thuận thì phải tính theo lãi suất nợ quá hạn trung bình: (Án lệ số 08/2016/AL)
- Thời điểm tính lãi: Đến ngày khởi kiện? Ngày mở phiên họp? ngày ban hành phán quyết trọng tài?

33

33

## 2. LƯU Ý

### 2.6. Phạt hợp đồng

#### Luật Thương mại 2005: Điều 301

Mức phạt đối với vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hoặc tổng mức phạt đối với nhiều vi phạm do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng **không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm**, trừ trường hợp quy định tại Điều 266 của Luật này.

#### Lưu ý:

- *Mức phạt theo Luật Xây dựng chỉ áp dụng cho công trình sử dụng vốn nhà nước.*
- *Giá trị phần hợp đồng bị vi phạm khác với giá trị hợp đồng.*

34

#### Luật Xây dựng: Điều 146

1. Thương, phạt hợp đồng xây dựng phải được các bên thỏa thuận và ghi trong hợp đồng.
2. Đối với công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước, mức phạt hợp đồng **không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm**. Ngoài mức phạt theo thỏa thuận, bên vi phạm hợp đồng còn phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, bên thứ ba (nếu có) theo quy định của Luật này và pháp luật có liên quan khác.

34

## 2. LƯU Ý

### 2.7. Nghiệm thu công trình

#### Luật Xây dựng

#### Điều 124. Bàn giao công trình xây dựng

1. Việc bàn giao công trình xây dựng phải tuân thủ các quy định sau:

a) **Đã thực hiện nghiệm thu công trình xây dựng** theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng;

#### Điều 123. Nghiệm thu công trình xây dựng

2. **Hạng mục công trình, công trình xây dựng hoàn thành chỉ được phép đưa vào khai thác, sử dụng sau khi được nghiệm thu** bảo đảm yêu cầu của thiết kế xây dựng, tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật cho công trình, quy định về quản lý sử dụng vật liệu xây dựng và được nghiệm thu theo quy định của Luật này.

3. Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu công trình xây dựng. Tổ chức, cá nhân tham gia nghiệm thu chịu trách nhiệm về sản phẩm do mình xác nhận khi nghiệm thu công trình xây dựng.

35



35

## 2. LƯU Ý

### 2.7. NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH

#### Tình huống:

A là nhà thầu, B là chủ đầu tư có thỏa thuận rằng:

1. Chủ đầu tư có nghĩa vụ nghiệm thu công trình với điều kiện Hội đồng nghiệm thu, gồm những chuyên gia xây dựng do chủ đầu tư chỉ định, xác nhận rằng công trình đủ điều kiện nghiệm thu.
2. Sau khi hoàn thành công trình, nhà thầu nhiều lần yêu cầu chủ đầu tư chỉ định chuyên gia xây dựng để thành lập Hội đồng nghiệm thu nhưng chủ đầu tư liên tục từ chối mà không đưa ra bất kỳ lý do nào khiến công trình không được nghiệm thu và nhà thầu không thể hoàn thiện hồ sơ quyết toán.

#### Lưu ý:

Theo Điều 284 và 120 BLDS, đối với nghĩa vụ dân sự có điều kiện, bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ nếu điều kiện đó xảy ra.

Nếu điều kiện đó không xảy ra do **một bên có hành vi cố ý cản trở trực tiếp hoặc gián tiếp thì điều kiện đó coi như xảy ra và bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ.**

Trong tình huống, nghĩa vụ nghiệm thu của chủ đầu tư là nghĩa vụ có điều kiện. Điều kiện để nghĩa vụ này phát sinh là Hội đồng nghiệm thu xác nhận rằng công trình đủ điều kiện nghiệm thu.

36



36

## 2. LƯU Ý

### 2.8. XÁC ĐỊNH THỜI HẠN THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TRONG TRƯỜNG HỢP HỢP ĐỒNG VÀ PHÁP LUẬT KHÔNG QUY ĐỊNH

#### Tình huống:

A là nhà thầu, B là Chủ đầu tư cùng thỏa thuận rằng sau khi nhận đủ hồ sơ tài liệu hợp pháp, Chủ đầu tư sẽ xem xét thanh toán thù lao cho nhà thầu.

Sau khi nhà thầu nộp đủ hồ sơ, Chủ đầu tư liên tục từ chối việc thanh toán với lí do hợp đồng không quy định thời hạn cụ thể nên Chủ đầu tư vẫn đang trong thời gian xem xét.

#### Lưu ý:

Trong trường hợp hợp đồng và pháp luật không quy định cụ thể về thời hạn thực hiện nghĩa vụ, theo khoản 3 Điều 278 BLDS, bên có quyền có thể yêu cầu bên có nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ vào bất kỳ lúc nào nhưng phải báo trước một thời gian hợp lý.

-> Theo đó, nhà thầu có thể căn cứ quy định này để yêu cầu Chủ đầu tư thanh toán sau khi thông báo trước một thời gian hợp lý.



**XIN TRÂN TRỌNG  
CẢM ƠN!**



**Ls. VŨ ÁNH DƯƠNG**

Phó Chủ tịch thường trực kiêm Tổng Thư ký  
Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)