



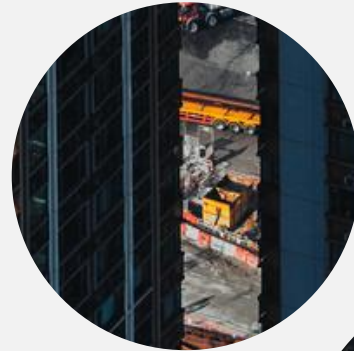
**Giải quyết tranh chấp**  
**Hợp đồng xây dựng**

Công ty Luật TNHH CNC Việt Nam  
CNC© | Bảo lưu mọi quyền



# Nội dung

1. **Nền tảng cơ bản**
  - Phát hiện vấn đề pháp lý
  - Xem xét quá trình thực hiện hợp đồng
  - Đánh giá các cơ sở pháp lý
2. **Khiếu nại và Giải quyết tranh chấp**
  - Cơ chế khiếu nại
  - Phương thức Giải quyết tranh chấp
3. **Tranh chấp về EOTs**
  - Tầm quan trọng của EOT
  - Cơ sở để xác định EOTs
4. **Lưu ý**





1.

Nền tảng cơ bản





# 1.1. Phát hiện vấn đề pháp lý

Việc phát hiện đúng vấn đề pháp lý có ý nghĩa quyết định đến việc Giải quyết Tranh chấp Hợp đồng Xây dựng.

Tóm lược dưới đây là những vấn đề pháp lý quan trọng thường phát sinh trong quá trình Giải quyết Tranh chấp Hợp đồng Xây dựng.

Cụ thể:



# Những vấn đề pháp lý quan trọng



## Gia hạn thời gian hoàn thành

Trả lời cho câu hỏi: Nhà thầu có được gia hạn thời gian hoàn thành Công việc hay không? Nếu có, thì bao lâu?



## Phát sinh, điều chỉnh hợp đồng

Cơ sở pháp lý về Phát sinh, điều chỉnh là gì?, được thực hiện theo thủ tục nào?



## Bồi thường thiệt hại/Phạt

Nhà thầu có chịu trách nhiệm Bồi thường thiệt hại/Phạt vi phạm không? Nếu có, thì ở mức nào và giới hạn tới đâu?



## Thanh toán

Yêu cầu thanh toán có cơ sở pháp lý không? Nếu có, khi nào tới hạn?



## Phê duyệt của Tư vấn

Phê duyệt của Tư vấn có giá trị pháp lý gì?



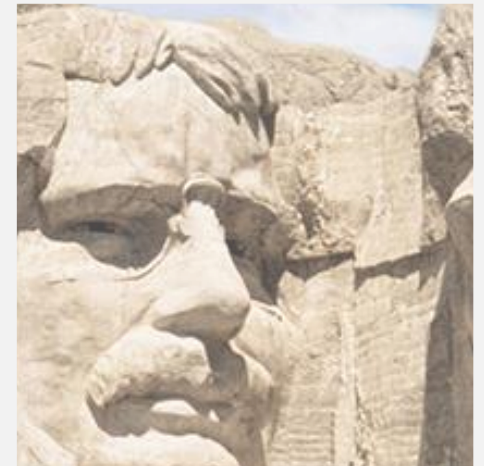
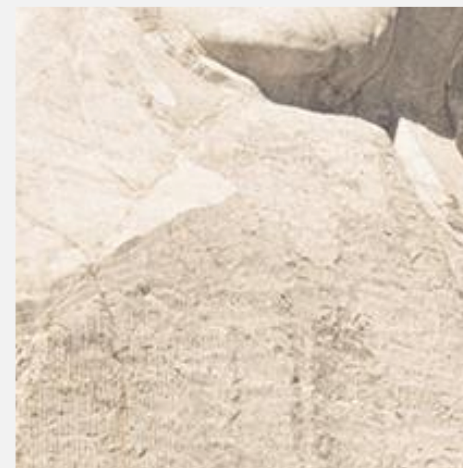
## Thông báo/Trao đổi thông tin

Hình thức thông báo/trao đổi thông tin là gì?

## 1.2. Xem xét quá trình thực hiện hợp đồng

Xem xét quá trình thực hiện hợp đồng nghĩa là phân tích, đánh giá các sự kiện pháp lý quan trọng từ đó giúp cho việc giải quyết các tranh chấp xây dựng được toàn diện, đúng hướng và tiết kiệm.

Ví dụ, để giải quyết được câu hỏi: *Nhà thầu có được quyền gia hạn thời gian hoàn thành hay không* thì những sự kiện sau đây cần phải được làm sáng tỏ. Chẳng hạn:



# Vấn đề: gia hạn thời gian hoàn thành

1



## Sự kiện gây trễ

Cần liệt kê tất cả các sự kiện gây ra trễ hạn

Theo thứ tự thời gian

2



## Do ai gây ra

Do Chủ Đầu tư

Do Nhà thầu

Do người khác

3



## Quan hệ nhân quả

Ảnh hưởng của sự kiện trễ hạn đến tiến độ thi công

Phương pháp chứng minh mối quan hệ nhân quả

4



## Nhà thầu làm gì

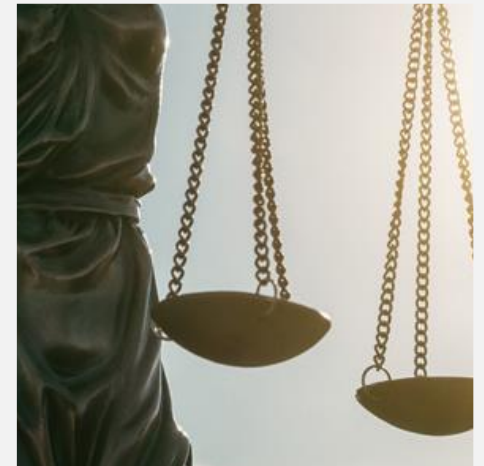
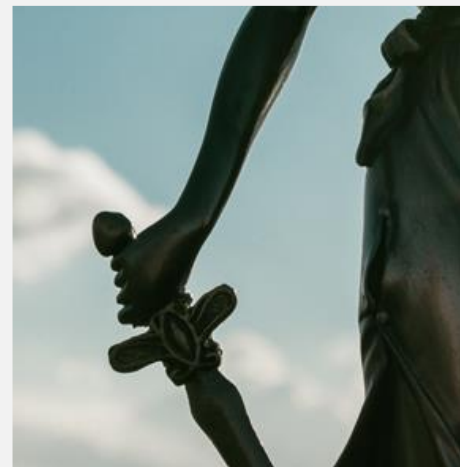
Có tuân thủ thủ tục

Có hành động để giảm thiểu ảnh hưởng xấu của sự kiện gây ra trễ hạn hay không

# 1.3. Cơ sở pháp lý

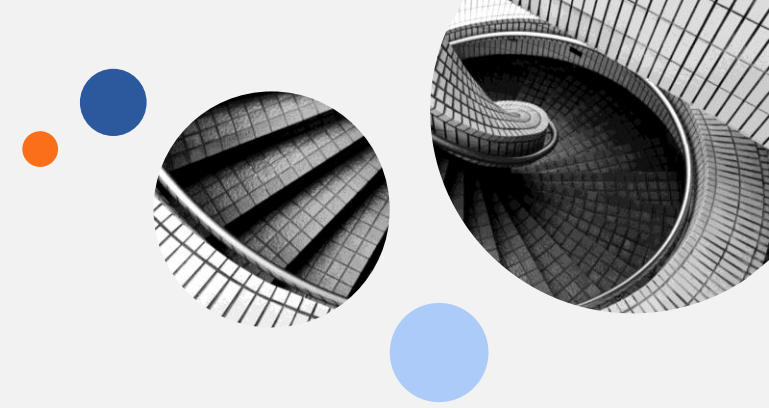
Cơ sở pháp lý vững chắc là điều kiện tiên quyết để giải quyết đúng đắn các tranh chấp trong hợp đồng xây dựng.

Cơ sở pháp lý sẽ được xem xét dưới nhiều góc độ, cụ thể:





# Các cơ sở pháp lý



## Luật áp dụng (Luật nội dung)

- Hệ thống pháp luật nào sẽ được áp dụng để giải quyết tranh chấp trong hợp đồng xây dựng giữa các bên
- Những luật trực tiếp/chuyên ngành nào trong hệ thống pháp luật đó sẽ được viện dẫn để giải quyết tranh chấp
- Việc viện dẫn để áp dụng đó có xung đột với luật khác hay không
- Án lệ cũng là cơ sở tham khảo quan trọng.

## Hợp đồng

- Các tài liệu cấu thành nên hợp đồng xây dựng
- Thứ tự ưu tiên của các tài liệu cấu thành nên hợp đồng
- Hợp đồng xây dựng quy định như thế nào về vấn đề cần giải quyết tranh chấp
- Quy định của hợp đồng đó có bị vô hiệu hoặc không có khả năng thực hiện không?



2.

Khiếu nại và  
Giải quyết tranh chấp

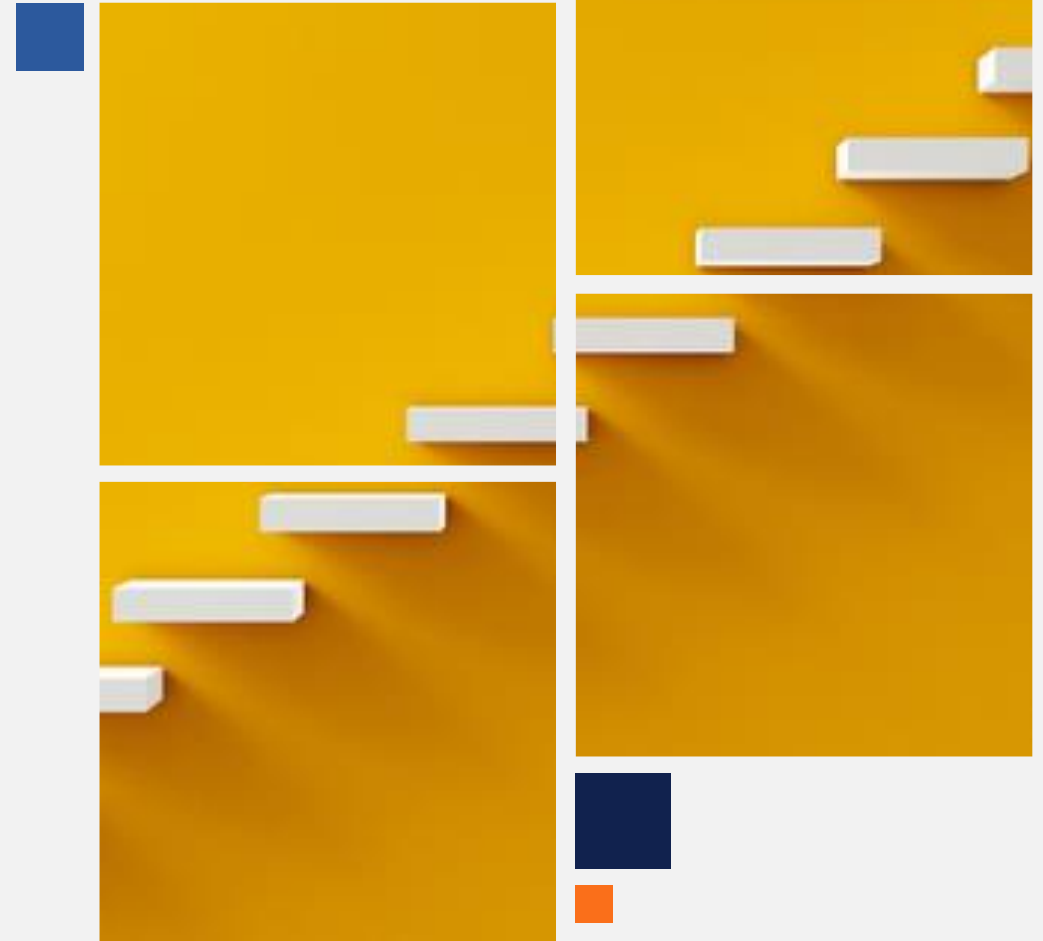


## 2.1. Thủ tục Khiếu nại

Cũng tương tự như Hợp đồng do Hiệp Hội Quốc tế Các Kỹ sư Tư vấn (FIDIC) và một số hợp đồng xây dựng khác trên thế giới, Luật Việt Nam cũng yêu cầu các bên lưu ý về Thủ tục Khiếu nại, nếu không có thể sẽ dẫn tới mất quyền hoặc phải gánh chịu trách nhiệm pháp lý.

(Điều 44.3, Nghị định 37/2015/NĐ-CP)

(Điều 20.1, Bộ FIDIC1999, Ấn bản lần thứ 1; Điều 20.2.1, Bộ Hợp đồng FIDIC 2017, Ấn bản lần thứ 2).





*“Trong vòng 56 ngày kể từ khi phát sinh vấn đề ... 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”.*

**Điều 44.3, ND 37/2015/ND-CP**

## 2.2. Phương thức giải quyết tranh chấp

Việc giải quyết các tranh chấp hợp đồng xây dựng có thể thực hiện theo những phương thức giải quyết tranh chấp khác nhau. Mỗi phương thức đều có những lợi thế, những cũng có những hạn chế nhất định.

Ngoài những Phương thức giải quyết tranh chấp chính thức và được ghi nhận như Thương lượng, Hòa giải, Trọng tài, hoặc Tòa án thì Ban Xử Lý Tranh Chấp – DAAB – cũng là một phương thức được kiến nghị.



# Phương thức giải quyết tranh chấp

1



## Thương lượng

Do các bên thực hiện

Với sự trợ giúp của  
Luật sư, pháp chế,  
BCH/CT v.v

Ít tốn kém

2



## Hòa giải

Dưới sự điều hành  
của Hòa giải viên

Các bên tự đưa ra  
giải pháp

Ít tốn kém

3



## Trọng tài

Do các bên lựa chọn

Giảm cơ hội thương  
lượng, đàm phán, tự  
quyết định

Tốn kém

4



## Tòa án

Do luật định

Có thể bị kéo dài

Ít cơ hội thương  
lượng, đàm phán, tự  
quyết định



# Ban Xử Lý Tranh Chấp



## Thời điểm bổ nhiệm

Ngay khi ký hợp đồng hoặc ngay khi có phát sinh tranh chấp



## Chi phí

Ít tốn kém (so với việc phải giải quyết tranh chấp tại Trọng tài hoặc Tòa án)



## Giá trị pháp lý

Quyết định của Ban Xử Lý Tranh Chấp chưa chắc chắn có giá trị pháp lý trừ khi nó biến thành ý chí của Các Bên



## Hiệu quả

Hiệu quả cao vì các thành viên Ban Xử Lý Tranh Chấp có kinh nghiệm, được tiếp cận tranh chấp ngay khi mới phát sinh và xử lý nhanh chóng



## Thanh toán

Theo chu kỳ và theo sự vụ



## Thủ tục

Theo thủ tục linh hoạt (*được thông nhất trước hoặc do Ban Xử Lý Tranh Chấp tự đề xuất*)



3.

Tranh chấp về EOTs



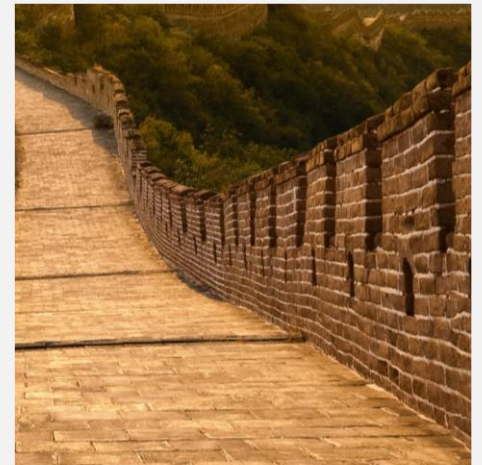
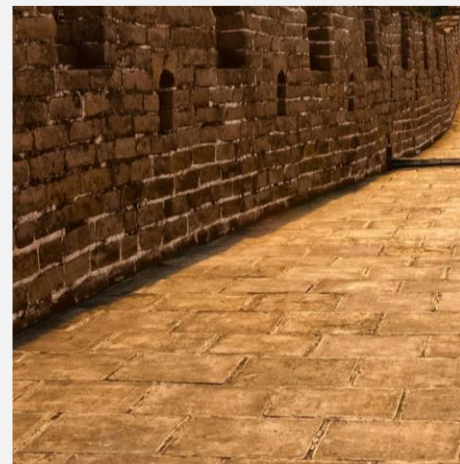
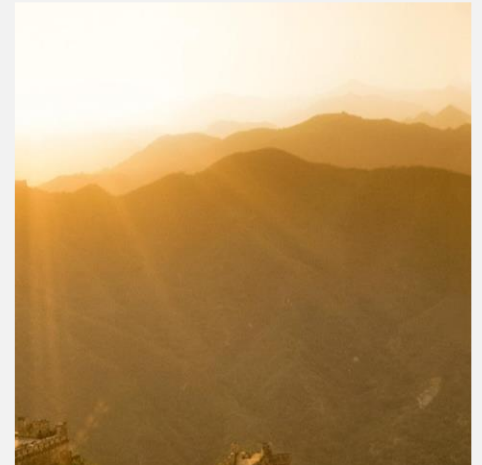


# 3.1. Tâm quan trọng

Vấn đề EOTs được giải quyết đúng cũng đồng nghĩa với việc xác định quyền hoặc nghĩa vụ của Nhà thầu đối với:

- Những thiệt hại do trễ hạn
- Những khoản phạt (nếu có)
- Việc kéo dài/gia hạn thời gian
- Việc thanh toán các chi phí kéo dài
- Chi phí trượt giá
- Việc chấm dứt hợp đồng (nếu có)
- Việc cần trừ vào giá hợp đồng v.v

Nói cách khác, vấn đề EOTs quyết định nhiều vấn đề pháp lý quan trọng khác.





## 3.2. Cơ sở để xác định EOTs

1



### Niêm biểu sự kiện

Liệt kê các sự kiện quan trọng liên quan đến hợp đồng

Các sự kiện quan trọng liên quan đến EOTs

2



### Cơ sở của hợp đồng

Các quy định của hợp đồng cho phép gia hạn

3



### Tiến độ thi công được duyệt

Mô tả về tiến độ thi công được phê duyệt làm căn cứ triển khai

Mô tả về mốc tiến độ nằm trên đường găng

4



### Mô tả sự kiện

Mô tả về việc phát sinh, diễn tiến/kéo dài và chấm dứt sự kiện gây ra trễ hạn

## 3.2. Cơ sở để xác định EOTs (*tiếp*)

5



### Thông báo khiếu nại EOTs

Cơ sở nêu thông báo khiếu nại EOTs

Thời điểm gửi thông báo khiếu nại EOTs

6



### Nỗ lực của Nhà thầu

Hạn chế ảnh hưởng của sự kiện gây ra trễ hạn (thay đổi biện pháp thi công, tuần tự thi công công việc, tăng nguồn lực v.v)

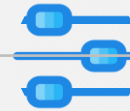
7



### Sử dụng thời gian dự phòng (float time)

Chứng minh những khoảng thời gian dự phòng đã được sử dụng hết

8



### Trễ hạn đồng thời

Sự trễ hạn do Nhà thầu gây (nếu có)

Thời gian trễ hạn trùng lặp (nếu có)

## 3.2. Cơ sở để xác định EOTs (*tiếp*)

9



### Phương pháp chứng minh

Dựa trên đường găng

Lựa chọn phương pháp chứng minh phù hợp

10



### Các bằng chứng

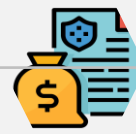
Nhật ký thi công

Hình ảnh công trình

Biên bản họp

Biểu đồ/Báo cáo nhân lực v.v

11



### Kiến nghị của Nhà thầu

Nêu rõ khoảng thời gian mà Nhà thầu cần được gia hạn

12



### Bảo lưu các quyền

Trình nộp thêm các giải trình, hoặc sửa đổi

Để bổ sung chi phí

v.v





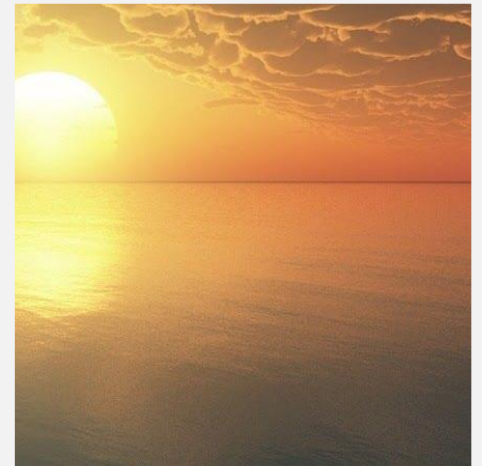
4.

Lưu ý



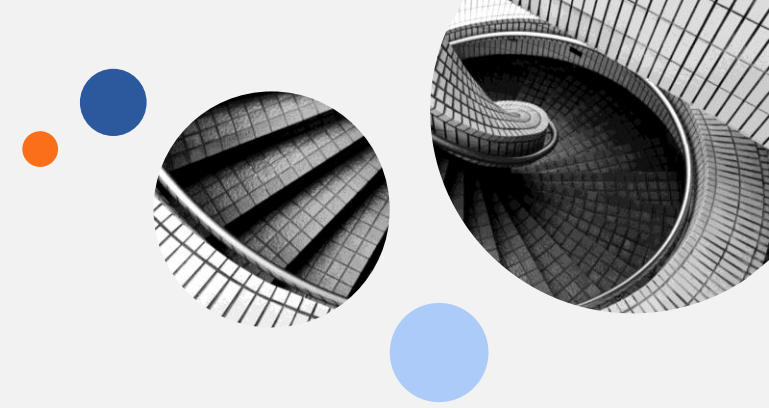
# 4.1. Lưu ý chung

- Các tranh chấp hợp đồng xây dựng yêu cầu rất phức tạp. Do vậy, cần tới sự tham gia hỗ trợ của nhiều bên, và từ nhiều nguồn khác nhau.
- Hồ sơ, tài liệu càng được lưu giữ đầy đủ, càng rõ ràng thì sẽ càng giúp cho bên đó có thêm cơ sở, chứng cứ thuyết phục.
- Trong một tranh chấp xây dựng, sẽ không trường hợp một bên chỉ đúng và một bên chỉ sai.
- Khi lựa chọn cơ chế giải quyết tranh chấp thì Cơ quan giải quyết và Chi phí là 2 yếu tố quan trọng nhất.





# 4.2. Lưu ý cụ thể



## Đối với Chủ Đầu tư

- Chậm bàn giao mặt bằng, chậm cung cấp các bản vẽ, chỉ dẫn kỹ thuật là các nguyên nhân chủ yếu dẫn tới trễ hạn và gây ra tranh chấp với Nhà thầu.
- Cần phản hồi kịp thời các yêu cầu của Nhà thầu.
- Không lạm dụng các kỹ thuật khác nhau để trì hoãn thanh toán cho Nhà thầu.
- Lựa chọn Quản lý Dự án có đủ năng lực để hỗ trợ việc triển khai dự án.


## Đối với Nhà thầu


- Cần đệ trình các Khiếu nại/Thông báo trong giới hạn thời gian quy định. Nếu không có thể dẫn tới việc mất quyền yêu cầu.
- Giữ thái độ hợp tác với nhân sự của Chủ Đầu tư nhưng không vì vậy mà từ bỏ hoặc dẫn tới việc mất quyền Khiếu nại/Thông báo.
- Thủ tục tạm ngưng, kéo dài thời gian thực hiện công việc cần được thực hiện chặt chẽ, phù hợp với quy định của hợp đồng.
- Quy định về phát sinh, điều chỉnh cần được làm rõ trước khi ký kết bất kỳ hợp đồng nào.

# Liên hệ


Mọi ý kiến thắc mắc, vui lòng gửi về:

**Công ty Luật TNHH CNC Việt Nam**

 28 Mai Chí Thọ, P. An Phú, Thủ Đức,  
Hồ Chí Minh, Việt Nam

 +84 028 6276 9900 | 0916 545 618

 [contact@cncounsel.com](mailto:contact@cncounsel.com)

 [cncounsel.com](http://cncounsel.com)

