



VIAC



TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG MỘT SỐ VỤ VIỆC VÀ LƯU Ý

TS. ĐẶNG XUÂN HỢP

Chủ tịch Hop Dang's Chambers

Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam VIAC

MỤC LỤC

Tranh chấp giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu

- Gia hạn tiến độ (EOT)
- Hạng mục công việc bổ sung
(variation order)
- Phạt chậm tiến độ
(Liquidated damages/LD)
- Thay đổi luật pháp (change in law)

Một số gợi ý để tránh/hạn chế tranh chấp

- Soạn thảo, thực hiện hợp đồng;
- Trọng tài.

GIA HẠN TIẾN ĐỘ (EOT)



VIAC



Lý do chậm trễ của chủ đầu tư

Bàn giao mặt bằng

Phê duyệt thiết kế

Cung cấp tài liệu, thông tin v.v

EOT

Các vấn đề tranh chấp

Bên nào gây chậm trễ?

Thời gian chậm trễ?

Có tuân thủ quy trình khiếu nại, tham vấn?

Chi phí phát sinh?

Khiếu nại chậm

1

Chủ đầu tư có yêu cầu Nhà thầu sửa đổi một chút thiết kế tòa nhà;

2

Nhà thầu sau đó cho rằng sửa đổi thiết kế này dẫn đến việc phải gia hạn tiến độ;

3

Chủ đầu tư cho rằng thay đổi thiết kế này thực ra giảm phạm vi công việc, vì thế Nhà thầu không thể gia hạn tiến độ;

4

Tranh chấp phát sinh 6 tháng sau;

5

Chủ đầu tư cho rằng Nhà thầu đã hết thời hạn khiếu nại.



Nếu có phát sinh sự kiện làm thay đổi thời biểu, tiến độ, các bên cần nhanh chóng thông báo cho nhau, tham vấn và thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ hay sửa đổi hợp đồng nếu cần thiết.

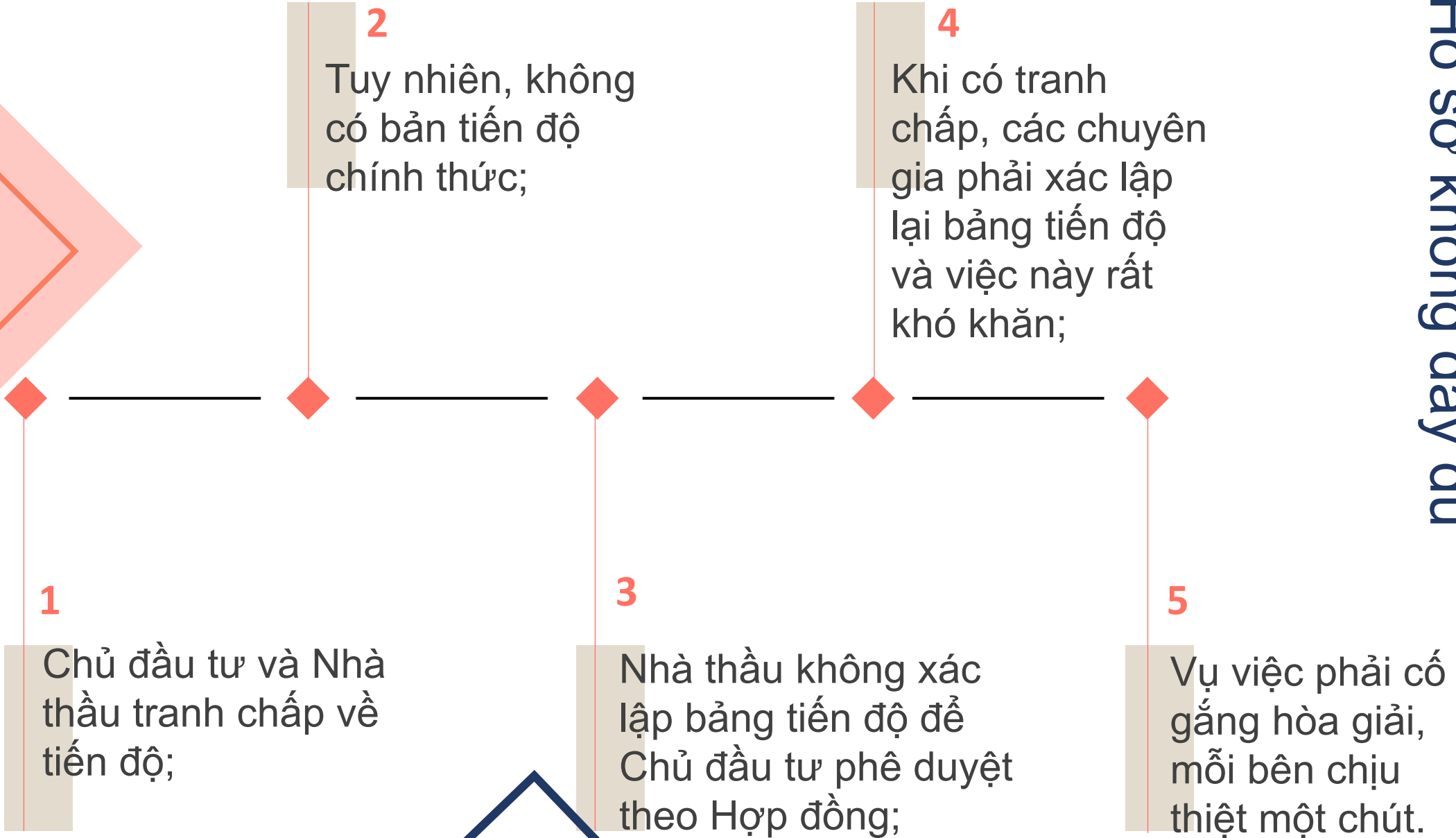


Chậm trễ trong việc chuẩn bị hồ sơ có thể làm mất quyền khiếu nại.

LƯU Ý 1

Vụ việc 2

Hồ sơ không đầy đủ





Cả hai bên cần ngay từ đầu tổ chức đội ngũ theo sát việc thực hiện hợp đồng, đúng quy định hợp đồng.



Tránh tình trạng thực hiện không đúng quy định hợp đồng, thiệt hại lợi ích các bên.

LƯU Ý 2

01

Hợp đồng yêu cầu Nhà thầu phải xin mọi giấy phép để đưa công trình vào vận hành;

02

Công trình phải được đưa vào vận hành cuối 2019;

03

Nhà thầu có khó khăn trong việc xin một giấy phép;

04

Chủ đầu tư can thiệp hỗ trợ và nói Nhà thầu không phải làm gì và “cứ để cho Chủ đầu tư xử lý”;

05

Cuối năm 2019, giấy phép vẫn chưa được cấp và Nhà thầu yêu cầu giãn tiến độ (EOT);

06

Chủ đầu tư phản đối, nói rằng trách nhiệm này vẫn hoàn toàn ở phía Nhà thầu, Chủ đầu tư chỉ hỗ trợ nhưng không chịu trách nhiệm.



LƯU Ý 3

Luôn phải xác định rõ trách nhiệm, phạm vi công việc của hai bên.

Thể hiện bằng văn bản, sửa đổi hợp đồng rõ ràng, đúng quy trình theo hợp đồng.

Khó xác định dựa trên lời nói hoặc “ý định” nhưng không được thể hiện bằng văn bản hoặc không đúng hình thức văn bản.

Chủ đầu tư chậm trễ
bàn giao mặt bằng

01

Nhà thầu yêu cầu
gia hạn tiến độ

02

Nhà thầu yêu cầu thanh
toán chi phí liên quan

03

04

Tranh chấp về chi phí liên
quan tới:

- Chi phí cho nhân sự làm việc trong nhiều dự án cùng một lúc; và
- Chi phí trụ sở chính.



Yêu cầu thanh toán chi phí phải có hồ sơ, chứng cứ thuyết phục.



Thường khó thuyết phục hội đồng trọng tài chấp nhận một con số “tạm coi là hợp lý”.

LƯU Ý 4

HẠNG MỤC CÔNG VIỆC BỔ SUNG

(LỆNH THAY ĐỔI –
VARIATION ORDER)

Nhà thầu yêu cầu Chủ đầu tư thanh toán công việc phát sinh bởi vì

- Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu thực hiện công việc bổ sung;
- Chủ đầu tư không phản đối việc Nhà thầu thực hiện công việc bổ sung.

Vấn đề tranh chấp

- Hạng mục công việc thuộc trách nhiệm của ai?
- Chủ đầu tư có yêu cầu Nhà thầu thực hiện?
- Có thực hiện quy trình ký kết theo hợp đồng?
- Có thực hiện quy trình thông báo, yêu cầu thanh toán theo hợp đồng?

01

Nhà thầu cho rằng cần thực hiện thêm một số hạng mục công việc trên công trường

02

Sau khi nhận được thông báo, nhân viên của Chủ đầu tư đồng ý

03

Nhà thầu sau đó đòi thanh toán thêm cho hạng mục này

04

Chi phí phát sinh liên quan tới:

- Chi phí phát sinh liên quan tới:
- Đây có phải hạng mục bổ sung;
- Chủ đầu tư đồng ý chưa?
- Văn bản đúng hình thức chưa?
Khiếu nại trong thời hạn cho phép?
- Con số phí được phê duyệt chưa?
Có hợp lý không?



LƯU Ý 5

Xác định trách nhiệm rõ ràng theo hợp đồng

Khi phát sinh công việc bổ sung, tuân thủ đúng quy trình, đúng hợp đồng

Tránh việc “tiền trăm hậu tẩu”

Kịp thời thông báo yêu cầu thanh toán bổ sung

PHẠT CHẠM TIẾN ĐỘ



VIAC



CĐT yêu cầu Nhà thầu thanh toán LD và Nhà thầu phản đối bởi vì:

Không rõ ràng trong việc xác định hoàn thành công trình

Không rõ ràng trong việc tiếp quản công trình

LD

Các vấn đề tranh chấp

Công trình đã hoàn thành theo hợp đồng chưa?

Chủ đầu tư đã tiếp quản chưa?

Đã tuân thủ quy trình thông báo phạt chưa?

01

Chủ đầu tư cấp cho Nhà thầu một “Taking-over Certificate” ghi như sau:
“Chủ đầu tư xác nhận Nhà thầu đã hoàn thành công trình (xem phụ lục đính kèm) ...”

02

Phụ lục không liệt kê hết toàn bộ công trình

03

Giấy chứng nhận không ghi rõ là chứng nhận hoàn thành một phần hay toàn bộ công trình

04

Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu thanh toán tiền bồi thường chậm tiến độ (LD)

05

Nhà thầu phản đối

06

HĐTT phải xem xét:

- Nội dung, ngôn từ của Taking-over Certificate; và
- Tổng thể sự việc.



Hai bên có thể có ý định khác nhau trong quá trình thương thảo/thực hiện.



Cần làm rõ các ý định đó và thể hiện chính xác bằng văn bản.

Chi phí do thay đổi luật

- Theo Hợp đồng, Nhà thầu có thể yêu cầu Chủ đầu tư thanh toán chi phí phát sinh do thay đổi luật;

- Tuy nhiên, Nhà thầu phải gửi thông báo yêu cầu chi phí trong vòng [28] ngày kể từ khi biết hoặc phải biết về sự kiện làm phát sinh chi phí.

01

Thay đổi luật pháp, tăng thuế suất một khoản thuế

02

Nhà thầu cho rằng không phải nộp khoản thuế này nên khiếu nại tới cơ quan thuế

03

Cơ quan thuế hai lần có công văn trả lời Nhà thầu phải nộp khoản thuế này

04

Sau nhiều tháng, cuối cùng cơ quan thuế gửi công văn nêu rõ khoản thuế phải nộp

05

Nhà thầu nộp và yêu cầu Chủ đầu tư thanh toán

06

Tranh chấp về thời hạn Nhà thầu phải gửi thông báo yêu cầu thanh toán



Nên xác định sớm vấn đề và hệ quả của việc thay đổi pháp luật.



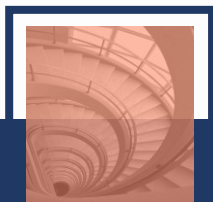
Sớm gửi thông báo yêu cầu thanh toán.

Một số lưu ý khi tham gia Trọng tài

Tham gia từ đầu, hành
xử chuyên nghiệp



Hợp tác với bên kia và
Hội đồng Trọng tài



Tránh bị bất lợi



Nộp đủ chứng cứ, tài liệu



Nên sớm có luật sư có kinh
nghiệm trọng tài hỗ trợ



Sử dụng chuyên gia độc
lập khi cần thiết





VIAC



XIN CẢM ƠN!

Hội thảo

**QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG
VÀ GIẢI PHÁP TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP XÂY DỰNG**

Báo cáo viên: Ông **ĐẶNG XUÂN HỢP**