

HỘI PHÁP LUẬT XDVN  
VIAC  
KHOA KTXD- ĐHBKTPHCM  
HIỆP HỘI XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG

***BÁO CÁO:***

**KINH NGHIỆM THỰC TIỄN  
VỀ PHÒNG NGỪA VÀ  
GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG  
HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

*Trình bày* PGS.TS NGUYỄN VĂN HIỆP

T9-2022

# **NỘI DUNG VỀ BÁO CÁO**

- I. CÁC VĂN BẢN LUẬT LIÊN QUAN (TỰ THAM KHẢO)**
- II. ĐẶC ĐIỂM 1 CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**
- III. PHÂN BIỆT KĐ – GĐ – GĐ TƯ PHÁP**
- IV. CÁC TRANH CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**
- V. CÁC BÀI HỌC KINH NGHIỆM ĐỂ PHÒNG NGỪA VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

# **I. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT LIÊN QUAN (TỰ THAM KHẢO) :**

## **1. LIÊN QUAN LUẬT XÂY DỰNG**

- ❖ **LUẬT XÂY DỰNG 2014 – SỬA ĐỔI BỔ SUNG NĂM 2020 - HIỆU LỰC 1/1/2021**
- ❖ **NĐ 37/2015/NĐCP NGÀY 22/4/2015 VÀ NĐ 50/2021/NĐ-CP NGÀY 1/4/2021 SỬA ĐỔI BỔ SUNG VỀ HỢP ĐỒNG TRONG XÂY DỰNG**
- ❖ **NĐ 06/2021/NĐCP NGÀY 26/1/2021 VỀ QLCL VÀ BẢO TRÌ CTXD**
- ❖ **NĐ 15/2021/ NĐ-CP NGÀY 3/3/2021 QUY ĐỊNH CHI TIẾT VỀ QLDA ĐTXD**
- ❖ **NĐ 31/2021/NĐ-CP NGÀY 21/3/2021 QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẦU TƯ**
- ❖ **NĐ 35/2021/ NGÀY 29/3/2021 QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẦU TƯ THEO PPP (ĐỐI TÁC CÔNG TƯ)**
- ❖ **NĐ 119/2015/NĐCP NGÀY 12/11/2015 VỀ BẢO HIỂM BẮT BUỘC TRONG HỖXD**
- ❖ **NĐ 62/2016/NĐCP NGÀY 01/7/2016 VỀ ĐIỀU KIỆN HOẠT ĐỘNG GĐTP VÀ TN CHUYÊN NGÀNH XD**
- ❖ **TT 04/2014/TT-BXD HƯỚNG DẪN VỀ GĐTP TRONG HỖXD**
- ❖ **TT 08/2016/TT-BXD NGÀY 10/3/2016 HƯỚNG DẪN VỀ HỢP ĐỒNG TƯ VẤN XD**
- ❖ **TT 09/2016/TT-BXD NGÀY 10/3/2016 HƯỚNG DẪN VỀ HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG**
- ❖ **TT 26/2016/TT-BXD NGÀY 26/10/2016 HƯỚNG DẪN VỀ QLCL VÀ BẢO TRÌ CTXD**
- ❖ **TT 30/2016/TT-BXD NGÀY 30/12/2016 HƯỚNG DẪN VỀ HỢP ĐỒNG EPC**
- ❖ **QUYẾT ĐỊNH 68/QĐ-BXD NGÀY 12/7/2016 VỀ ĐỀ CƯƠNG KIỂM ĐỊNH ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**



## **2. LIÊN QUAN LUẬT THƯƠNG MẠI; LUẬT TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI :**

- ❖ **LUẬT DÂN SỰ 2015**
- ❖ **LUẬT TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI – HIỆU LỰC 1/1/2011**
- ❖ **LUẬT THƯƠNG MẠI 2005**
- ❖ **LUẬT PHÁP SỬ 2004**
- ❖ **LUẬT GIÁM ĐỊNH TƯ PHÁP (HIỆU LỰC 1/1/2013)**
- ❖ **NĐ 62/2016/NĐ-CP NGÀY 01/7/2016 HƯỚNG DẪN MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI**
- ❖ **NĐ 22/2017/NĐ-CP NGÀY 24/2/2017 VỀ HÒA GIẢI THƯƠNG MẠI**
- ❖ **NĐ 124/2018/NĐ-CP NGÀY 19/9/2018 SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NĐ63/2011/NĐ-CP VỀ HƯỚNG DẪN 1 SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI**
- ❖ **NQ 01/2014/NQ-HĐTP NGÀY 20/3/2014 CỦA HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO HƯỚNG DẪN THI HÀNH MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ LUẬT TRỌNG TÀI THƯƠNG MẠI**
- ❖ **QUY TẮC TỔ TỤNG TRỌNG TÀI VIAC 2017 (21/2/2017) –HIỆU LỰC 1/3/2017 (SẮP ĐỔI)**

## II ĐẶC ĐIỂM CỦA MỘT CTXD VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

- **CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG CÓ NHỮNG ĐẶC ĐIỂM :**

- ❖ **TÍNH ĐỊNH TRƯỚC**, VÌ CÔNG TRÌNH CHƯA THÀNH HIỆN THỰC, CHỈ CÓ TRÊN BẢN VẼ, CĐT ĐÃ PHẢI ĐỊNH GIÁ, CHỌN THẦU
- ❖ **TÍNH ĐƠN CHIẾC** (KHÔNG SX HÀNG LOẠT ; CÙNG MẪU, CL VẪN DỄ KHÁC NHAU)
- ❖ **TÍNH HIỆP ĐỒNG** (PHỐI HỢP NHIỀU NGÀNH, CHUYÊN NGÀNH)
- ❖ **TÍNH AN TOÀN** : NHIỀU NGƯỜI SỬ DỤNG ; SỰ CỐ CÓ THỂ GÂY THẢM HỌA
- ❖ **TÍNH QUY MÔ** (ĐƠN GIẢN, PHỨC TẠP, COMPLEX) : TÍNH TỔ HỢP (NHIỀU CÔNG NĂNG)
- ❖ KHÔNG CHO PHÉP CÓ THỨ PHẨM, PHẾ PHẨM ; CÓ THỂ SẼ KHÓ KIỂM TRA ĐƯỢC CHẤT LƯỢNG CHÍNH XÁC KHI ĐÃ THI CÔNG XONG.
- ❖ **TÍNH CỐ ĐỊNH** : KHÓ DI DỜI
- ❖ **TÍNH ĐẶC THÙ** : CHI PHÍ XD HÌNH THÀNH VÀ CHÍNH XÁC HÓA DẦN THEO TỪNG BƯỚC TK
- ❖ CHỊU ẢNH HƯỞNG CỦA THỜI TIẾT, CỦA CHÍNH CON NGƯỜI.
- ❖ KHI MẤT AN TOÀN, KHI CÓ SỰ CỐ, VIỆC KHẮC PHỤC LÀ TỐN KÉM, PHỨC TẠP
- ❖ CÙNG 1 CÔNG VIỆC, CÓ THỂ THỰC HIỆN THEO NHỮNG PHƯƠNG PHÁP KHÁC NHAU ; CÔNG NGHỆ KHÁC NHAU ; ĐIỀU KIỆN THỜI TIẾT KHÁC NHAU VÀ VỚI NHỮNG CÔNG NHÂN NĂNG LỰC KHÁC NHAU.
- ❖ XÂY DỰNG LÀ CÔNG VIỆC MÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ THIẾT BỊ LUÔN DI ĐỘNG.
- ❖ NHIỀU NGUY CƠ TIỀM ẨN MẤT AT PHẢI PHÁT HIỆN ĐỂ PHÒNG NGỪA TỪ ĐẦU.
- ❖ NHỮNG NGUY CƠ TIỀM ẨN NÀY PHÁT TRIỂN TĂNG, THEO ĐỘ SÂU HAY CHIỀU CAO
- ❖ LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG PHẦN LỚN CHƯA ĐƯỢC ĐÀO TẠO BÀI BẢN; TUYỂN DỤNG CHẤP VÁ.

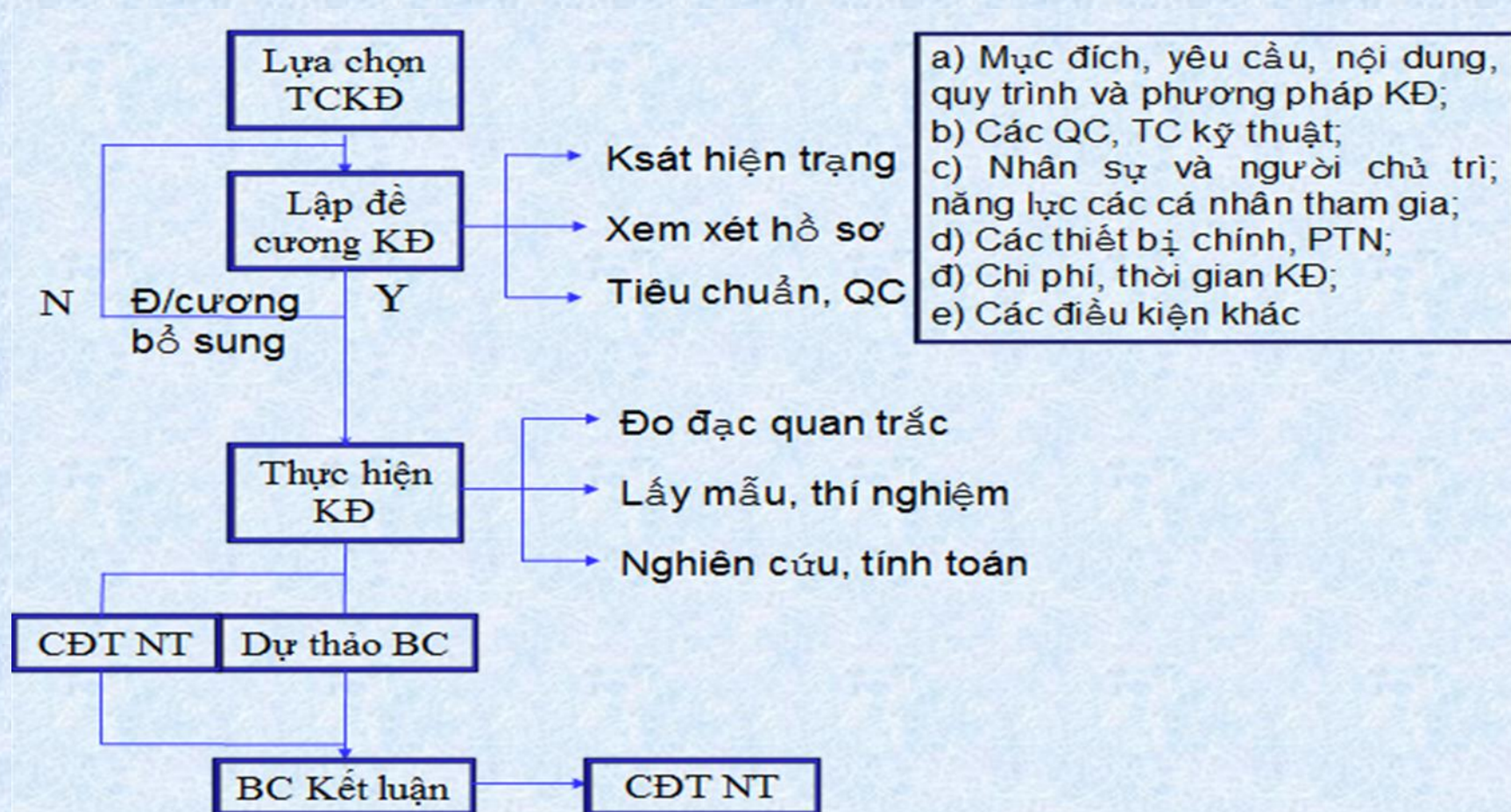
- ❖ CÔNG VIỆC KÉO DÀI TẠI 1 ĐỊA ĐIỂM ; LẶP ĐI LẶP LẠI (THI CÔNG)
- ❖ PHẢI BỎ CHI PHÍ ĐỂ BẢO TRÌ KỊP THỜI ; NÂNG CẤP KHI CẦN THIẾT.
- ❖ PHẢI THU THẬP, LƯU TRỮ CÁC TÀI LIỆU HOÀN CÔNG LÂU DÀI, HIỆU QUẢ.
- ❖ KHI THAY ĐỔI CÔNG NĂNG, SỬA CHỮA, CẢI TẠO CT CŨ, PHẢI PHÂN BIỆT ĐƯỢC HỆ CHỊU LỰC, HỆ KHÔNG CHỊU LỰC ĐỂ TRÁNH SỰ CỐ.
- ❖ THIẾT BỊ THI CÔNG LẠC HẬU, BIỆN PHÁP KHÔNG KHOA HỌC, ĐỘ AN TOÀN THẤP; GIỮA CHUNG CƯ CAO CẤP VÀ NHÀ Ở GIÁ RẺ THI CÔNG, CUNG CẤP VÀ LẮP ĐẶT THIẾT BỊ
- ❖ CÓ SỰ NHẦM LẪN GIỮA TIẾT KIỆM VÀ ĐỘ AN TOÀN THẤP
- ❖ CÓ SỰ THAM GIA NHIỀU PHÍA ĐỘC LẬP NHAU, VỚI TRÁCH NHIỆM ĐƯỢC PHÂN ĐỊNH NHIỀU KHI CHƯA RÕ RÀNG
- PHẢI “LÀM ĐÚNG, LÀM TỐT NGAY TỪ ĐẦU” (DO RIGHT, DO WELL FROM THE START)  
CÁC KHÂU, TRONG TIẾN TRÌNH ĐT–XD VÀ SỬ DỤNG, KHAI THÁC; VỚI QUY TRÌNH KHOA HỌC, KHẢ THI, CHẶT CHẼ, NHẪM ĐẢM BẢO CÔNG NĂNG, TUỔI THỌ VÀ CHỐNG XUỐNG CẤP.
- 5 ĐIỀU KIỆN CƠ BẢN ĐỂ KIỂM SOÁT ĐƯỢC TIẾN ĐỘ VÀ CHẤT LƯỢNG LÀ:
  - ❖ CON NGƯỜI (QUAN TRỌNG NHẤT) – HAY LÀ NGUỒN NHÂN LỰC
  - ❖ THIẾT BỊ
  - ❖ NGUYÊN VẬT LIỆU BAN ĐẦU
  - ❖ PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN
  - ❖ HỆ THỐNG VĂN BẢN (TIÊU CHUẨN, QUY CHUẨN, TÀI LIỆU PHÁP QUY).

VÀ CẢ 5 ĐK ĐỀU PHẢI VẬN HÀNH CÙNG MỨC ĐỘ, THƯỜNG XUYỀN
- NÊN RẤT DỄ XẢY RA NHỮNG TRANH CÃI, SUỐT QUÁ TRÌNH TRIỂN KHAI 1 DA BẤT KỲ, NHẤT LÀ KHI THI CÔNG; 6



### III. PHÂN BIỆT KIỂM ĐỊNH, GIÁM ĐỊNH, GIÁM SÁT, GIÁM ĐỊNH TƯ PHÁP TRONG GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP Ở CÁC HỖXD TẠI VIỆT NAM

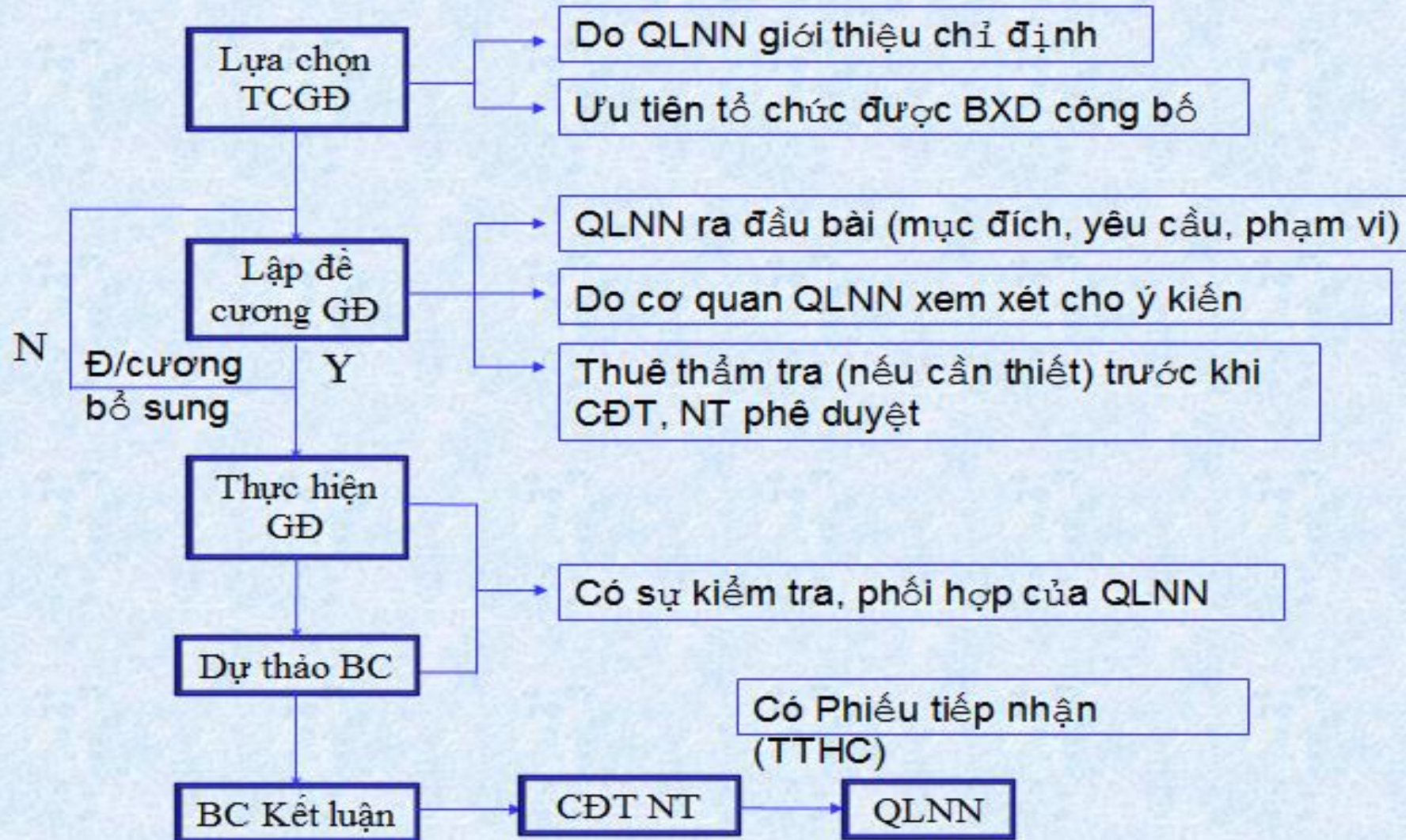
#### QUY TRÌNH KIỂM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CTXD



- TIẾN HÀNH BỞI 1 ĐƠN VỊ TƯ VẤN ĐỘC LẬP, ĐỦ NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM, ĐƯỢC CẢ 2 BÊN ĐỒNG THUẬN CHỌN LỰA
- CÁC BÊN PHẢI TIẾN HÀNH GIÁM SÁT TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN (THEO ĐỀ CƯƠNG ĐƯỢC LẬP VÀ ĐỒNG THUẬN)



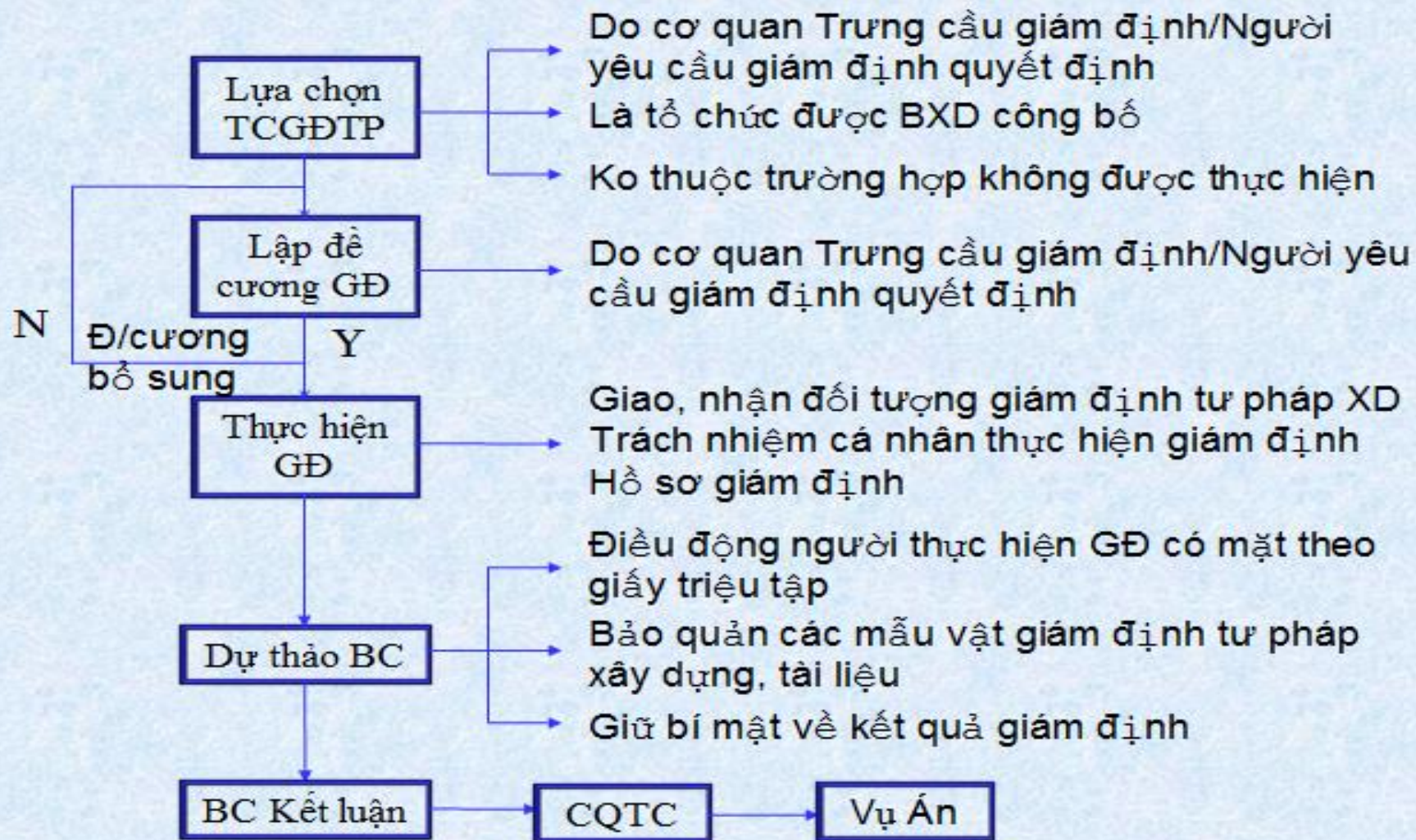
## QUY TRÌNH GIÁM ĐỊNH CHẤT LƯỢNG CTXD CỦA CƠ QUAN QLNN



- KHI TRANH CHẤP LIÊN QUAN ĐẾN CHẤT LƯỢNG PHỨC TẠP, ĐẶC BIỆT LÀ GIẢI QUYẾT SỰ CỐ CTXD THEO YÊU CẦU CỦA CƠ QUAN QLNN



## QUY TRÌNH GIÁM ĐỊNH TƯ PHÁP XÂY DỰNG



- TUÂN THỦ NĐ62/2016/NĐ-CP (1/7/2016)
- THEO TRƯNG CẦU CỦA CƠ QUAN TIẾN HÀNH TỔ TỤNG (TÒA HAY TRỌNG TÀI) HAY CỦA NGƯỜI YÊU CẦU GIÁM ĐỊNH
- GIÁM ĐỊNH VIÊN PHẢI ĐƯỢC BỔ NHIỆM

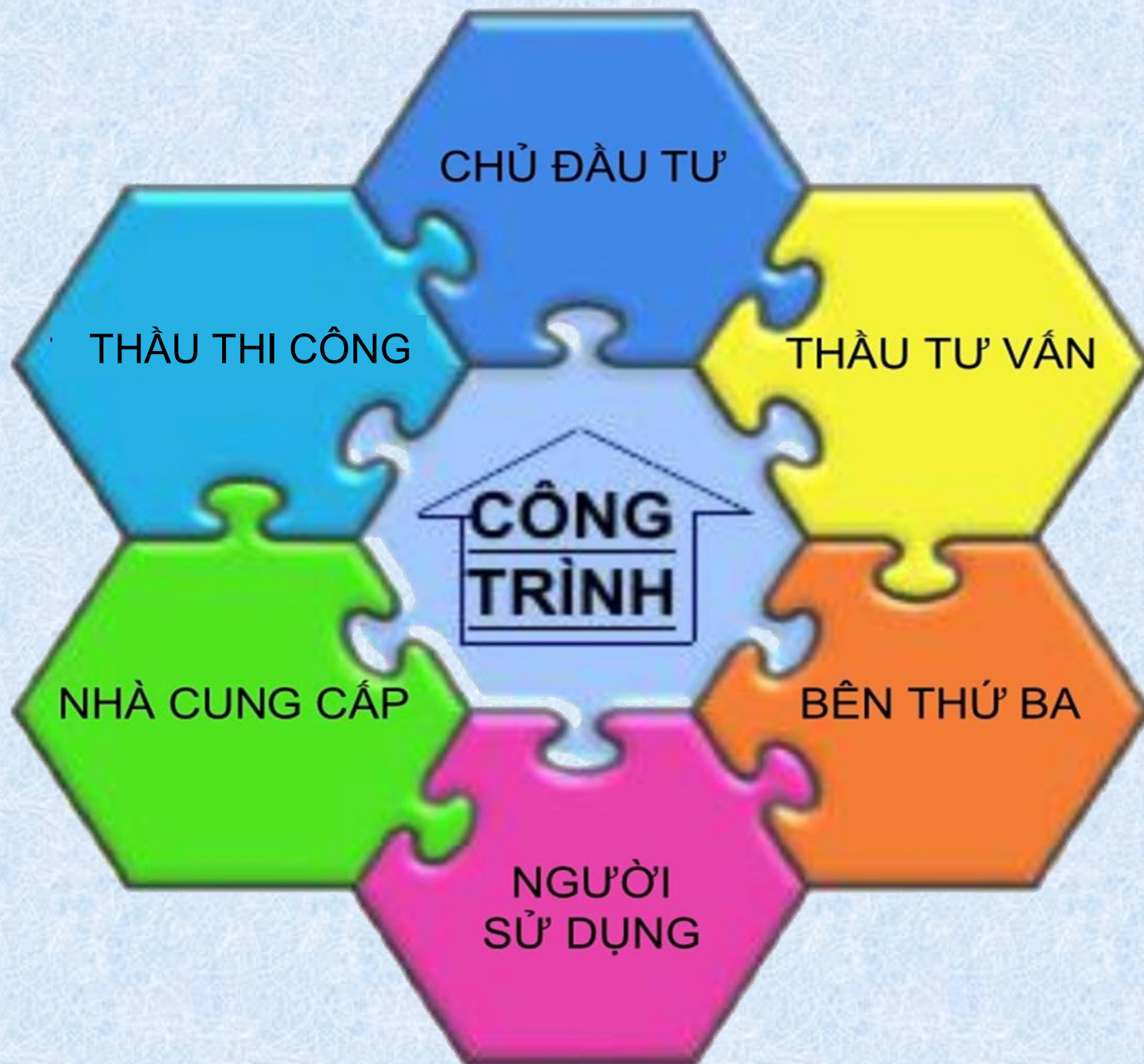


## IV. CÁC TRANH CHẤP TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

### 1. HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG (HĐXD)

- THẦU TƯ VẤN XD (QH, KS, TK, ĐẤU THẦU, HỢP ĐỒNG...) E
- THẦU THI CÔNG XÂY DỰNG C
- THẦU CUNG CẤP THIẾT BỊ VẬT TƯ P
- **TỔNG THẦU EC, EP, PC, EBC VÀ CKTT (TURN KEY)**
- HĐXD HIỆN NAY CÓ SỰ PHỨC TẠP, ĐẶC BIỆT KHI :
  - CÓ NHÀ THẦU NƯỚC NGOÀI (TV, THI CÔNG)
  - CÓ CĐT LÀ NGƯỜI NƯỚC NGOÀI
  - CÓ ÁP DỤNG CÁC QUY ĐỊNH QUỐC TẾ (FIDIC)
  - ÁP DỤNG (ĐỒNG BỘ, KHÔNG ĐỒNG BỘ) HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN CỦA CÁC NƯỚC KHÁC NHAU
  - DA LỚN NGHIỆM THU HẠNG MỤC RỒI RẤT LÂU MỚI NGHIỆM THU HOÀN THÀNH
  - ĐẢM BẢO ĐÚNG CÔNG NGHỆ, THIẾT BỊ (XUẤT XỨ, CÔNG SUẤT, CHÙNG LOẠI, SỐ LƯỢNG...)
- RẤT NHIỀU CÁC PHÁP NHÂN VN KHI THAM GIA CÒN LÚNG TÚNG; CHƯA AM HIỂU PHÁP LUẬT, SUY NGHĨ RẤT ĐƠN GIẢN. "BAO CẤP"
- SỢ ĐỤNG CHẠM, CHỊU XỬ ÉP?
- HĐ LẬP ĐƠN GIẢN HỞ
- ÍT RỦI RO LÀ TƯ VẤN QH, KS (ĐỊA CHẤT, ĐỊA HÌNH); ĐẤU THẦU)





## 2. ĐỐI TƯỢNG VÀ NỘI DUNG TRANH CHẤP

1

### TRANH CHẤP 2 BÊN

CĐT ↔ Thầu thi công  
CĐT ↔ Nhà cung cấp  
CĐT ↔ Thầu tư vấn  
CĐT ↔ Bên sử dụng  
CĐT ↔ Bên thứ ba  
Thầu thi công ↔ Nhà  
cung cấp

2

### TRANH CHẤP 3 BÊN

CĐT ↔ Thầu thi công  
↔ Nhà cung cấp  
  
CĐT ↔ Thầu thi công  
↔ Bên thứ ba

3

TRANH CHẤP CÓ SỰ  
THAM GIA CỦA BẢO  
HIỂM



### CHỦ ĐẦU TƯ ↔ THẦU THI CÔNG

CHẤT LƯỢNG	KHỐI LƯỢNG	V/LIỆU TH/BỊ	TIẾN ĐỘ XD	THANH TOÁN
------------	------------	--------------	------------	------------

### CHỦ ĐẦU TƯ ↔ THẦU TƯ VẤN

CHẤT LƯỢNG	KHỐI LƯỢNG	TIẾN ĐỘ	THANH TOÁN
------------	------------	---------	------------

### CHỦ ĐẦU TƯ ↔ NHÀ CUNG CẤP

CHẤT LƯỢNG	KHỐI LƯỢNG	XUẤT XỨ	THANH TOÁN
------------	------------	---------	------------

### CHỦ ĐẦU TƯ ↔ BÊN THỨ BA

HƯ HỎNG	NGHIÊNG LÚN	RANH GIỚI	TAI NẠN
---------	-------------	-----------	---------

### CHỦ ĐẦU TƯ ↔ BÊN SỬ DỤNG

HƯ HỎNG	SỬA ĐỔI	CÔNG NĂNG	PHỤC HỒI
---------	---------	-----------	----------

### THẦU THI CÔNG ↔ NHÀ CUNG CẤP

CHẤT LƯỢNG	XUẤT XỨ
------------	---------

### **3. BẤT CẬP GÓP PHẦN GÂY RA TRANH CHẤP HIỆN NAY**

- CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO KS, KTS CHƯA HƯỚNG DẪN TRƯỚC VỀ PHÁP LUẬT TRONG HỖXĐ
- CHƯƠNG TRÌNH ĐÀO TẠO CỬ NHÂN LUẬT, CHƯA CÓ NHỮNG CHUYÊN NGÀNH ĐỂ XỬ LÝ TRANH CHẤP TRONG HỖXĐ
- CÁC BQLDA SỬ DỤNG VỐN LỚN, CHƯA QUAN TÂM ĐẾN VIỆC THUÊ LS PHÁP LÝ TỪ ĐẦU, VÀ CŨNG “KHÓ” TÌM ĐƯỢC LS CÓ CHUYÊN MÔN VỀ TRANH CHẤP TRONG HỖXĐ, NGAY TỪ KHI LẬP HỢP ĐỒNG CHO HỖXĐ
- SỰ AM HIỂU VỀ FIDIC CHƯA NHIỀU, ĐẶC BIỆT ĐỐI VỚI NHỮNG ĐA CÓ QUY ĐỊNH TỪ ĐẦU SẼ ÁP DỤNG FIDIC
- PHÁP LUẬT CHƯA HỘI NHẬP TRỌN VẸN, VBPL THAY ĐỔI NHANH, TUỔI THỌ NGẮN
- CÁC HỢP ĐỒNG LẬP THEO “MẪU”, NGẮN, GỌN, THIẾU; KHÔNG LƯỜNG ĐƯỢC NHỮNG PHỨC TẠP PHÁT SINH SẼ GIẢI QUYẾT RA SAO? NHIỀU ĐIỀU KHOẢN HỖ MÂU THUẤN NHAU!
- MỘT TRONG CÁC BÊN THAM GIA HỖXĐ CÒN SUY NGHĨ ĐƠN GIẢN, THẬM CHÍ KHI ĐÃ CÓ TRANH CHẤP XẢY RA.
- THIẾU CÁC VB QUA LẠI KHẲNG ĐỊNH QUAN ĐIỂM VỀ NHỮNG NỘI DUNG MÀ MỘT PHÍA ĐÃ YÊU CẦU, KHIẾU NẠI HAY ĐỀ XUẤT. THƯỜNG KHÔNG TRẢ LỜI, DÙ CÓ QUY ĐỊNH HẠN ĐỊNH
- LUẬT XD SỬA ĐỔI (2020) – QLNN ÍT KIỂM SOÁT HƠN CÁC ĐA VỐN KHÔNG PHẢI LÀ ĐẦU TƯ CÔNG – **HỘI NHẬP DẦN**
- CHƯA TUÂN THỦ CHẶT QUY ĐỊNH LÀ HỖXĐ PHẢI ĐƯỢC GIAO CHO NHỮNG TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐỦ NĂNG LỰC CHUYÊN MÔN
- XỬ PHẠT VI PHẠM TRONG CÁC HỖXĐ (NÓI CHUNG) VẪN CHƯA ĐỦ SỨC RĂN ĐE, NGHIÊM TRỊ
- CÁC HỘI NGHỀ NGHIỆP HOẠT ĐỘNG CHƯA SÂU



## 4. CÁC NỘI DUNG TRANH CHẤP PHỔ BIẾN TRONG HĐXD

### ❖ TƯ VẤN XD

- SỰ PHÂN ĐỊNH NỘI DUNG CÁC BƯỚC THIẾT KẾ KHÔNG RÕ RÀNG; KHÔNG THEO THÔNG LỆ QUỐC TẾ, CHƯA HỘI NHẬP. ĐÁNH GIÁ % KHỐI LƯỢNG (KÈM CL) TV ĐÃ THỰC HIỆN TẠI 1 THỜI ĐIỂM NHƯ THẾ NÀO ?
- THAY ĐỔI CƠ BẢN NỘI DUNG THIẾT KẾ TRONG QUÁ TRÌNH THIẾT KẾ MÀ KHÔNG XÉT TĂNG CHI PHÍ
- CHẬM THANH TOÁN CHI PHÍ TV, LẠI CÓ YẾU TỐ VỀ CL CÔNG VIỆC TV KHÔNG ĐẠT
- GS QUYỀN TÁC GIẢ KHÔNG THỰC HIỆN NGHIÊM TÚC, CẢ KHI TV LÀ NƯỚC NGOÀI
- TV THỰC SỰ KHÔNG ĐỦ NĂNG LỰC NHƯNG VẪN ĐƯỢC KÍ HỢP ĐỒNG, DÙ ĐÃ THÔNG QUA ĐẦU THẦU, CHỌN THẦU: TK THIẾU; SƠ ĐỒ TÍNH SAI; SỐ LIỆU SAI...
- CHẤT LƯỢNG CÔNG VIỆC TƯ VẤN KHI CÓ SỰ CỐ XẢY RA ?
- VẤN ĐỀ MUA BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM NGHỀ NGHIỆP CHƯA HỘI NHẬP
- TK CHẬM TIẾN ĐỘ - TRANH CHẤP KHI ĐÁNH GIÁ PA THIẾT KẾ LÀ LÃNG PHÍ (HAY KHÔNG AN TOÀN?)
- TV THẨM TRA THIẾU NĂNG LỰC
- THAY ĐỔI NHÂN SỰ THAM GIA THEO HƯỚNG THIẾU NĂNG LỰC CHUYÊN MÔN
- KHÔNG KIỂM SOÁT ĐƯỢC NGÀY, GIỜ CÔNG (ĐỐI VỚI TV QUỐC TẾ)
- CHẤM DỨT CÔNG VIỆC TV HAY VI PHẠM HĐ, QUY ĐỊNH XỬ LÝ RA SAO, KHÔNG ĐƯỢC NÊU RÕ TRONG HĐ TỪ ĐẦU

## ❖ **THI CÔNG XÂY DỰNG**

- CĐT VÀ CÁC BÊN LIÊN QUAN KHÔNG THỐNG NHẤT VỀ ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG, PHÁT SINH TRANH CHẤP
- CÁC BÊN LIÊN QUAN (TVTK, GS, QLDA, NHÀ THẦU) TRANH CHẤP VỀ CLXD ; CĐT LÚNG TÚNG
- MỘT TRONG CÁC BÊN VI PHẠM NỘI DUNG HĐ, LIÊN QUAN PHỔ BIẾN ĐẾN :
  - ✓ THANH TOÁN; NGHIỆM THU KHỐI LƯỢNG ; MỞ TÀI KHOẢN THAY CHO BẢO ĐẢM THANH TOÁN
  - ✓ TIẾN ĐỘ, GIẤN TIẾN ĐỘ, PHẠT CHẬM TIẾN ĐỘ, CHẬM THANH TOÁN; LÃI TRẢ CHẬM TÍNH RA SAO?
  - ✓ TỔ CHỨC THỰC HIỆN LỢM THƯỢNG (ĐỔI NHÂN SỰ, THIẾT BỊ, BIỆN PHÁP THI CÔNG, VẬT TƯ...) KHÔNG ĐẢM BẢO
  - ✓ AN TOÀN (CON NGƯỜI, THIẾT BỊ, BPTC)
  - ✓ CHẤT LƯỢNG KHÔNG ĐẠT (THIẾU, GIẢM CHẤT LƯỢNG, THAY ĐỔI VL, CÔNG NGHỆ), KHÔNG THÔNG BÁO
- THANH TOÁN CHẬM, CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CL HAY SỰ CỐ (“CẢN TRỪ”)
- THỰC HIỆN KHÔNG ĐẠT CÁC NỘI DUNG ĐÃ CAM KẾT CỦA HSMT, HSDT HAY HỢP ĐỒNG, KHI TRIỂN KHAI CÔNG VIỆC
- KÝ NGHIỆM THU LẠI KHÔNG ĐÚNG QUY ĐỊNH; THẬM CHÍ LẠI KÝ NGHIỆM THU 2 LẦN NỘI DUNG KHÁC NHAU
- KHÔNG TUÂN THỦ QUY CHẾ BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH
- KHÔNG MUA BH HAY MUA MÀ KHÔNG PHÙ HỢP; KHÔNG ĐỦ
- MỘT BÊN KHÔNG CÒN KHẢ NĂNG THANH TOÁN, DỜI ĐỊA ĐIỂM; KHÔNG CỘNG TÁC
- MỘT BÊN CAM KẾT NHIỀU NỘI DUNG NHƯNG KHÔNG THỰC HIỆN
- THẾ NÀO LÀ BÁN THẦU, CHƯA ĐỊNH NGHĨA RÕ
- **KHÔNG NGHIỆM THU, NHƯNG LẠI ĐƯA CÔNG TRÌNH VÀO SỬ DỤNG VÀ HĐ KHÔNG QUY ĐỊNH RÕ**
- PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM CÁC BÊN KHI CÓ SỰ CỐ XẢY RA CÒN LÚNG TÚNG – ĐẶC BIỆT LÀ BỒI THƯỜNG



## ❖ **TRANH CHẤP TRONG CÁC HỢP ĐỒNG MUA BÁN BĐS: (TỰ THAM KHẢO)**

### • **CĐT VI PHẠM HĐ (THậm CHÍ NHIỀU LẦN Ở CÙNG 1 HĐ):**

- ✓ **CHẬM GIAO NHÀ, CĂN HỘ (RẤT PHỔ BIẾN)**
- ✓ **CHẬM LÀM GCQ (SAI PHÉP, THIẾU TIỀN SDĐ)**
- ✓ **CĂN HỘ THẬT KHÁC CĂN HỘ MẪU (CL YẾU HƠN)**
- ✓ **SỬ DỤNG VỐN GÓP SAI MỤC ĐÍCH**
- ✓ **QUẢNG CÁO SAI SỰ THẬT (PHÓNG ĐẠI)**

### • **DỰ ÁN BỊ THU HỒI, NHƯNG ĐÃ “BÁN” (HUY ĐỘNG VỐN)**

- **HHBĐS CHƯA HƯỚNG DẪN MẪU HĐ THỐNG NHẤT (KHÔNG CẦN BXD BAN HÀNH) TRÊN CƠ SỞ ĐẦY ĐỦ, CÔNG BẰNG: **QUAN TRỌNG**, DỄ TRANH CHẤP**
- **CĂN HỘ MẪU KHÔNG CHO BIẾT KHÔNG GIAN SỐNG, KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG RA SAO?**
- **HẠ TẦNG DỰ ÁN BẤT CẬP, KHÓ KIỂM SOÁT TỪ ĐẦU**

## ❖ **TRANH CHẤP VỀ NGHIỆM THU, BÀN GIAO CÔNG TRÌNH.**

- LXD, NĐ 06/2021/NĐ-CP. NĐ 37/2015/NĐ-CP VÀ NĐ 50/2021/NĐ-CP ĐỀU KHÔNG NÊU CHI TIẾT LIÊN QUAN NỘI DUNG NÀY.**
- NGOÀI VIỆC TUÂN THỦ BỘ LUẬT DÂN SỰ, CÁC QC, TC XÂY DỰNG ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH ĐỂ ĐÁNH GIÁ CHẤT LƯỢNG, VẪN LUÔN CÓ SỰ MÂU THUẪN GIỮA CÁC BÊN, DẪN ĐẾN TRANH CHẤP VÀ CÔNG TRÌNH Ở GIAI ĐOẠN CHÓT (HAY GIAI ĐOẠN CHUYỂN TIẾP) KHÔNG THỂ NGHIỆM THU ĐƯỢC.**

## **VI. CÁC BÀI HỌC, KINH NGHIỆM ĐỂ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:**

### **1. RẤT QUAN TRỌNG KHI SOẠN VÀ THỎA THUẬN, KÝ HỢP XÂY DỰNG.**

PHẢI DỰ TRÙ NHỮNG BẤT CẬP CÓ THỂ XẢY RA VÀ ĐỀ XUẤT CÁCH GIẢI QUYẾT NÓ, Càng CHI TIẾT. Càng TỐT; TRÊN CƠ SỞ KHOA HỌC, CÔNG BẰNG. THÍ DỤ NHƯ:

- ĐIỀU KIỆN VI PHẠM ĐỂ PHẢI ĐÌNH CHỈ THI CÔNG (DỰ LỆNH, ĐỘNG LỆNH) SỰ TUÂN THỦ CỦA CÁC BÊN KHI CÓ QUYẾT ĐỊNH ĐÌNH CHỈ THI CÔNG.
- ĐIỀU KIỆN ĐỂ ĐƯỢC NGHIỆM THU CÔNG VIỆC, HẠNG MỤC, GIAI ĐOẠN HAY HOÀN THÀNH (Càng CHI TIẾT Càng TỐT).
- NGHIỆM THU MỘT GÓI THẦU TRUNG GIAN CHO NHÀ THẦU NÀY, ĐỂ TRIỂN KHAI GÓI THẦU TIẾP, VỚI NHÀ THẦU KHÁC: THỦ TỤC RA SAO; CHÚNG KIẾN NGHIỆM THU.
- KHÔNG KÝ NGHIỆM THU, CĐT KHÔNG ĐƯỢC TỰ Ý ĐƯA CÔNG TRÌNH VÀO SỬ DỤNG. VI PHẠM SẼ XỬ LÝ RA SAO?
- NGHIỆM THU, NHƯNG CHẬM THANH TOÁN; CÁCH TÍNH LÃI VÀ PHẠT RA SAO?
- CÔNG VIỆC PHÁT SINH – NẾU CÓ – PHẢI TĂNG TIẾN ĐỘ, ẢNH HƯỞNG ĐẾN THỜI ĐIỂM NGHIỆM THU, CẦN ĐƯỢC XEM XÉT KỸ, THỎA THUẬN, TRƯỚC KHI TIẾN HÀNH.
- NHÀ THẦU PHỤ PHẢI NGHIỆM THU TRƯỚC VỚI NHÀ THẦU CHÍNH. BÊN NÀO SẼ CÙNG CHÚNG KIẾN ĐỂ CHẤP NHẬN, PHẢI QUY ĐỊNH RÕ.
- CHI TIẾT CÁCH TÍNH PHẠT KHI CHẬM TIẾN ĐỘ: NHỮNG NỘI DUNG KHI XÁC ĐỊNH , CẦN THỐNG NHẤT CÁCH TÍNH TỪ ĐẦU.
- NẾU CÓ NHIỀU GÓI THẦU, ẢNH HƯỞNG CỦA NGHIỆM THU GÓI TRƯỚC ĐẾN VIỆC BỊ PHẠT DO TRỄ TIẾN ĐỘ GÓI SAU?



## **2. KHI THUÊ TV ĐÁNH GIÁ NỘI DUNG TRANH CHẤP, TV ĐÓ:**

- PHẢI ĐỦ NĂNG LỰC, KN PHÙ HỢP VỚI LĨNH VỰC, NỘI DUNG TRANH CHẤP
- PHẢI ĐỘC LẬP VỚI TẤT CẢ CÁC BÊN LIÊN QUAN (VỀ TẤT CẢ CÁC MẶT)
- CÓ THỂ LIÊN KẾT VỚI NHỮNG TV KHÁC, VỀ NHỮNG MẢNG CHUYÊN MÔN, ĐỂ CÓ ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP, SAU CÙNG
- **TV PHẢI ĐƯỢC TẤT CẢ CÁC BÊN ĐỒNG THUẬN, CHỌN LỰA, ĐỂ KẾT QUẢ ĐƯỢC CHẤP THUẬN TỪNG BƯỚC VÀ SAU CÙNG**
- **TV PHẢI LẬP ĐỀ CƯƠNG ĐỂ GIẢI QUYẾT LIÊN QUAN ĐỀ TỪNG NỘI DUNG TRANH CHẤP VÀ PHẢI TRIỂN KHAI CÔNG VIỆC THEO ĐÚNG ĐỀ CƯƠNG (QĐ 681/QUY ĐỊNH-BXD NGÀY 12/7/2016 – QUAN TRỌNG)**
- **QUÁ TRÌNH TV KIỂM TRA, TN... HIỆN TRƯỜNG (HAY TRONG PHÒNG TN) CẦN THÔNG BÁO TRƯỚC ĐỂ CÁC BÊN CÙNG CHỨNG KIẾN.**
- **KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ PHẢI GỞI CÁC BÊN TRƯỚC, ĐỂ THỐNG NHẤT NỘI DUNG (TV ĐƯỢC BẢO LƯU) TRƯỚC KHI PHÁT HÀNH.**

## **3. LƯU Ý CÁC QUY ĐỊNH, ĐỂ KHÔNG VI PHẠM**

- TVQLDA, TVGS KHÔNG ĐƯỢC THỰC HIỆN CÁC TN ĐỂ KIỂM ĐỊNH CL CÔNG TRÌNH, VL CỦA CÁC NT
- KHÔNG KÝ NGHIỆM THU 2 LẦN, DO 2 NGƯỜI KÝ, NỘI DUNG CÓ KHÁC NHAU.
- CÁNH TÍNH THỜI GIAN BẢO HÀNH, KHI NGHIỆM THU HẠNG MỤC.
- TVTK CÓ PHẢI THAM GIA HAY CHỨNG KIẾN NGHIỆM THU KHÔNG? (TÙY CĐT QUYẾT ĐỊNH)

**Thân chúc các đồng nghiệp luôn suôn sẻ  
trong các HĐXD có tham gia**