



TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI
CHẤT LƯỢNG CAO TẠO NÊN GIÁ TRỊ BỀN VỮNG



TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM



HỘI PHÁP LUẬT
XÂY DỰNG VIỆT NAM

HỘI THẢO QUỐC GIA

LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2025

NHỮNG ĐIỂM CẦN LƯU Ý TRONG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG & QUẢN TRỊ RỦI RO PHÁP LÝ



09/01/2026

08H00 – 12H00
(THỨ SÁU)



TRƯỜNG ĐH LUẬT HÀ NỘI

Hội trường 403, Tầng 4, Nhà A
87 Nguyễn Chí Thanh, P. Giảng Võ, Hà Nội

NỘI DUNG

01

Cập nhật các quy định mới của
Luật Xây dựng sửa đổi năm 2025

02

Quản lý chi phí và thay đổi trong
hợp đồng xây dựng

03

Ngăn ngừa và Giải quyết tranh
chấp trong lĩnh vực xây dựng –
Bồi thường thiệt hại định trước
và Các cơ chế giải quyết tranh chấp

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ

LNT
& PARTNERS

CCI
CƠ QUAN TƯ VẤN VÀ TƯ VẤN

INTECO
Legal Practice



GIỚI THIỆU

Ngày 10/12/2025, tại Kỳ họp thứ 10 Quốc hội Khóa XV, Luật Xây dựng (sửa đổi) năm 2025 được thông qua và chính thức có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026, đánh dấu cột mốc thay đổi quan trọng trong khuôn khổ pháp lý điều chỉnh hoạt động đầu tư xây dựng tại Việt Nam. Cụ thể, Luật Xây dựng mới sửa đổi theo hướng tinh gọn thủ tục, tăng cường trách nhiệm bảo đảm chất lượng công trình, hoàn thiện cơ chế quản lý dự án và mở rộng phạm vi các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng, qua đó góp phần tháo gỡ các “nút thắt” trong triển khai dự án đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước trong lĩnh vực này.

Trên cơ sở đó, nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp, hiệp hội doanh nghiệp, luật sư và các chuyên gia hành nghề trong lĩnh vực xây dựng kịp thời cập nhật, nắm bắt các thay đổi quan trọng và vận dụng các quy định mới, Trường Đại học Luật Hà Nội, VIAC và Hội Pháp luật Xây dựng Việt Nam (SCLVN) phối hợp tổ chức Hội thảo **Luật Xây dựng năm 2025 – Những điểm cần lưu ý trong hợp đồng xây dựng và quản trị rủi ro pháp lý**. Hội thảo dự kiến tổ chức vào ngày 09/01/2026 (Thứ Sáu) tại Hà Nội và ngày 17/01/2026 (Thứ Bảy) tại Thành phố Hồ Chí Minh.



Quét mã QR

Hoặc truy cập đăng ký tại
https://bit.ly/HN_HoithaoLuattxaydung2025



03

Phiên
Nội dung



10

Chuyên gia
chia sẻ



200+

Người tham dự
trực tiếp



30+

Đối tác
đồng hành

CHƯƠNG TRÌNH DỰ KIẾN

PHẦN MỞ ĐẦU

- 08:00 – 08:30 **Đón tiếp đại biểu**
Hội trường 403, Tầng 4, nhà A,
Trường Đại học Luật Hà Nội, 87 Nguyễn Chí Thanh, Giảng Võ, Hà Nội
- 08:30 – 08:45 **Phát biểu khai mạc**



TS. Hoàng Xuân Châu
Phó Hiệu trưởng
Trường Đại học Luật Hà Nội



GS. TS. Lê Hồng Hạnh
Chủ tịch Trung tâm Trọng tài
Quốc tế Việt Nam (VIAC)



Ông Nguyễn Nam Trung
Chủ tịch Hội Pháp luật
Xây dựng Việt Nam (SCLVN)

DẪN ĐỀ

- 08:45 – 09:15 **Trình bày dẫn đề**
CẬP NHẬT CÁC QUY ĐỊNH MỚI VỀ LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2025



Ông Bùi Văn Dưỡng
Phó Cục trưởng Cục Kinh tế –
Quản lý Đầu tư Xây dựng,
Bộ Xây dựng, Trọng tài viên
VIAC

THẢO LUẬN

- 09:15 – 10:15 **Phiên thảo luận 01**
QUẢN LÝ CHI PHÍ VÀ THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG



ĐIỀU PHỐI VIÊN

Ông Trần Thế Nhân
Kỹ sư quản lý chi phí và
hợp đồng chuyên nghiệp,
Công ty TNHH DLS
Consultant



Ông Hồ Ngọc Sơn
Phó Cục trưởng, Cục Kinh tế –
Quản lý Đầu tư Xây dựng,
Bộ Xây dựng



Ông Vũ Quyết Thắng
Phó Viện trưởng
Viện Kinh tế Xây dựng



TS. Ls. Lê Nết
Luật sư thành viên
Công ty Luật LNT & Partners,
Phó Chủ tịch SCLVN



PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến
Trưởng khoa Pháp luật Kinh
tế,
Trường Đại học Luật Hà Nội

- 10:30 – 11:30 **Phiên thảo luận 02**

NGĂN NGỪA VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP TRONG LĨNH VỰC XÂY DỰNG – BỒI THƯỜNG THIẾT HẠỊ ĐỊNH TRƯỚC VÀ CÁC CƠ CHẾ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP



ĐIỀU PHỐI VIÊN

Ông Vũ Ánh Dương
Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư
ký Trung tâm Trọng tài Quốc
tế Việt Nam (VIAC)



Ông Nguyễn Bắc Thủy
Trưởng phòng Kinh tế và Hợp
đồng Xây dựng, Cục Kinh tế –
Quản lý Đầu tư Xây dựng,
Bộ Xây dựng; Trọng tài viên
VIAC



TS. Nguyễn Mai Linh
Phó trưởng bộ môn phụ trách, Bộ
môn Pháp luật về Giải quyết tranh
chấp thương mại quốc tế, Khoa
Pháp luật quốc tế, Trường Đại học
Luật Hà Nội



Ls. Nguyễn Phương Nam
Thành viên Trung tâm bồi
dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ
Đoàn Luật sư TP. Hà Nội,
Trường VPLS số 10



Ls. Đỗ Khôi Nguyên
Luật sư thành viên (Singapore
và Việt Nam), Công ty Luật YKVN,
Trọng tài viên VIAC

BẾ MẠC

- 11:30 – 11:35 **Tổng kết & Bế mạc**

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM



Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (tiếng Anh: Vietnam International Arbitration Centre, viết tắt là VIAC) được thành lập vào năm 1993 theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, trên cơ sở hợp nhất Hội đồng Trọng tài Ngoại thương (thành lập năm 1963) và Hội đồng Trọng tài Hàng hải (thành lập năm 1964). Theo quy định của Pháp lệnh Trọng tài thương mại năm 2003, Luật Trọng tài thương mại năm 2010 và Điều lệ hiện hành, VIAC là tổ chức độc lập. Phán quyết của các Hội đồng Trọng tài thuộc VIAC là chung thẩm và được công nhận, thi hành tại Việt Nam và trên 170 quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới theo Công ước về Công nhận và thi hành các quyết định trọng tài nước ngoài (Công ước New York 1958).

Là tổ chức trọng tài, hòa giải hàng đầu tại Việt Nam và có uy tín quốc tế, những năm gần đây, VIAC đã giải quyết hàng nghìn vụ tranh chấp trong nước và quốc tế liên quan đến tất cả lĩnh vực như mua bán hàng hóa, vận tải, bảo hiểm, xây dựng, tài chính, ngân hàng, đầu tư và các lĩnh vực khác với các bên tranh chấp đến từ hầu hết các tỉnh thành tại Việt Nam và các quốc gia, vùng lãnh thổ là đối tác kinh tế thương mại hàng đầu của Việt Nam. Trải qua gần ba thập kỷ hình thành và phát triển, VIAC đã không ngừng lớn mạnh, đem lại niềm tin và là chỗ dựa về công lý của cộng đồng doanh nghiệp trong nước và quốc tế.

HỘI PHÁP LUẬT XÂY DỰNG VIỆT NAM



Hội Pháp luật Xây dựng Việt Nam ("Hội" hoặc "SCLVN") là tổ chức xã hội- nghề nghiệp của công dân, tổ chức Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực pháp luật xây dựng hoặc có liên quan đến pháp luật xây dựng tự nguyện thành lập.

Hội được thành lập trên cơ sở tự nguyện nhằm mục đích hỗ trợ các thành viên nâng cao kiến thức, trình độ, trao đổi thông tin về pháp luật xây dựng, đề xuất góp ý cho các cơ quan quản lý nhà nước về các chính sách pháp luật trong lĩnh vực xây dựng, nhằm góp phần tạo lập môi trường ổn định và bền vững cho hoạt động xây dựng ở Việt Nam, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của đất nước. Hội hoạt động trên phạm vi cả nước trong lĩnh vực pháp luật xây dựng theo quy định của pháp luật Việt Nam. Hội chịu sự quản lý nhà nước của Bộ Nội vụ, sự quản lý của Bộ Xây dựng và các Bộ, ngành có liên quan đến lĩnh vực Hội hoạt động theo quy định của pháp luật.

Hội viên cá nhân: Kỹ sư, Kiến trúc sư, Luật sư, Cử nhân luật, Cử nhân thương mại và các chuyên gia khác là công dân Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực có liên quan đến pháp luật xây dựng.
Hội viên tổ chức: tổ chức Việt Nam được thành lập theo quy định của pháp luật Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và pháp luật xây dựng.

TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI



TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT HÀ NỘI
CHẤT LƯỢNG CAO TRAO NỀN GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Trường Đại học Luật Hà Nội (HLU) với gần nửa thế kỷ hình thành và phát triển luôn tự hào là cái nôi đào tạo pháp lý hàng đầu của Việt Nam, nơi kết tinh tri thức, bản lĩnh và khát vọng phụng sự công lý. Từ khi thành lập đến nay, Trường đã đào tạo hơn 100.000 cử nhân, thạc sĩ, tiến sĩ luật, trong đó nhiều người hiện là những chính khách giữ những vị trí quan trọng trong bộ máy nhà nước, những luật sư, thẩm phán, kiểm sát viên, công chứng viên, trọng tài viên và các chức danh nghề luật khác, các doanh nhân và chuyên gia pháp luật có tầm ảnh hưởng trong nước và quốc tế. Đây chính là minh chứng sống động cho sứ mệnh mà Trường luôn theo đuổi: cung cấp nguồn nhân lực pháp lý chất lượng cao, nghiên cứu và chuyển giao các sản phẩm khoa học pháp lý chất lượng cao và truyền bá tư tưởng pháp lý phục vụ sự nghiệp xây dựng Nhà nước pháp quyền xã hội chủ nghĩa Việt Nam và hội nhập quốc tế.

HLU không chỉ là nơi giảng dạy kiến thức pháp luật, mà còn truyền cảm hứng để sinh viên trở thành những công dân giàu trí tuệ và bản lĩnh, có tinh thần nhân văn và thượng tôn pháp luật, sẵn sàng bảo vệ công lý, phục vụ nhân dân và phụng sự Tổ quốc. Sinh viên HLU được rèn luyện khả năng tự học, tư duy phản biện, kỹ năng tranh luận, tinh thần hội nhập quốc tế và đặc biệt là khả năng gắn kết tri thức với đời sống thực tiễn thông qua những giờ học trên giảng đường, những phiên tòa giả định đến những trải nghiệm thực tập tại cơ quan nhà nước, tòa án, viện kiểm sát, văn phòng luật sư và doanh nghiệp.

ĐƠN VỊ TÀI TRỢ

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP (CC1)



Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP (gọi tắt là “CC1”) được thành lập vào năm 1979, tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng, đã được cổ phần hóa từ tháng 10/2016, đến cuối năm 2020 đã trở thành doanh nghiệp có vốn cổ phần tư nhân hoàn toàn.

Trải qua 46 năm hình thành và phát triển, CC1 đã không ngừng nỗ lực và tận tâm cống hiến vì những giá trị bền vững mang đến cho khách hàng và xã hội. CC1 hoạt động với 03 ngành nghề kinh doanh cốt lõi là Xây dựng – Đầu tư – Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, kết hợp cùng các ngành nghề hỗ trợ như Xuất nhập khẩu – Kinh doanh bất động sản – Tư vấn thiết kế, tạo thành một chuỗi giá trị ngành cho CC1. Chúng tôi tự hào đã trở thành nhà cung cấp dịch vụ xây lắp hàng đầu và là nhà đầu tư có uy tín, năng lực và nhiều kinh nghiệm.

Với vai trò là nhà thầu thi công, CC1 liên tục khẳng định vị thế của mình là một nhà thầu uy tín, chuyên nghiệp và là sự lựa chọn hàng đầu cho các dự án trọng điểm quốc gia, đảm nhận vai trò Tổng thầu và Nhà thầu chính của nhiều công trình quy mô lớn thuộc các lĩnh vực Dân dụng, Năng lượng, Công nghiệp nặng, Hạ tầng giao thông, Y tế, Giáo dục, Bất động sản công nghiệp,... Nhiều công trình tiêu biểu do CC1 thi công có thể kể đến như Cầu Thủ Thiêm, Bệnh viện Nhi đồng TP.HCM, Đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Túy Loan, Nhà ga T3 Tân Sơn Nhất, Sân bay Long Thành, Nhà máy Nhiệt điện Quảng Trạch 1, Nhà máy Nhiệt điện Na Dương II,...

CÔNG TY LUẬT LNT & PARTNERS



LNT & Partners là một công ty luật độc lập cung cấp đầy đủ dịch vụ tại Việt Nam, tập trung vào công tác tư vấn và giao dịch trong các lĩnh vực doanh nghiệp/M&A, cạnh tranh, dược phẩm, bất động sản, cơ sở hạ tầng và tài chính cũng như các vấn đề tố tụng và trọng tài phức tạp và nổi cộm.

Cam kết của nhóm về tính chuyên nghiệp, tư vấn chất lượng và dịch vụ chăm sóc khách hàng đã giúp công ty nhận được sự công nhận từ nhiều ấn phẩm quốc tế uy tín, bao gồm Legal 500, Chambers and Partners và IFLR1000. Không có gì ngạc nhiên khi nhiều công ty Fortune 500 đã chọn LNT & Partner làm cố vấn pháp lý tận tâm của họ.

Bên cạnh việc cung cấp dịch vụ pháp lý với phạm vi tư vấn trải khắp mọi lĩnh vực từ giao dịch thương mại cho đến các vụ việc tranh tụng, LNT & Partners cam kết mang lại các giải pháp một cách nhanh chóng và tiết kiệm chi phí. LNT & Partners còn tạo nên sự khác biệt nhờ vào khả năng làm việc hiệu quả với các nhà lãnh đạo doanh nghiệp và cơ quan chức năng tại địa phương để đảm bảo các mục tiêu kinh doanh của khách hàng.

Để đáp ứng nhu cầu của khách hàng cũng như sự gia tăng không ngừng của các giao dịch xuyên biên giới với quy mô lớn, chúng tôi liên tục duy trì và phát triển các mối quan hệ đối tác chiến lược với các hãng luật quốc tế hàng đầu có trụ sở tại Hoa Kỳ, Anh, Singapore, Nhật Bản và Hàn Quốc. Nhờ các thành công nổi tiếp trong việc đàm phán các thỏa thuận kinh doanh cũng như đưa ra lời khuyên pháp lý đáng tin cậy, chúng tôi tự hào nhận được sự tin tưởng từ khách hàng và được công nhận là một trong những công ty luật Việt Nam với bề dày kinh nghiệm và am hiểu bối cảnh kinh doanh trong nước và quốc tế.

CÔNG TY LUẬT INTECO



Thành lập vào năm 2012, Công ty Luật TNHH Inteco là một trong những hãng luật tiên phong tại Việt Nam cung cấp các dịch vụ tư vấn đa dạng và bao trùm hầu hết các lĩnh vực liên quan đến quá trình hình thành, hoạt động, duy trì và phát triển của một doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Với lợi thế sở hữu đội ngũ Luật sư có nhiều năm kinh nghiệm, tâm huyết và được đào tạo bài bản không chỉ qua các trường chuyên ngành về luật học mà còn các trường thuộc khối kinh tế, ngoại thương, được cọ xát qua thực tiễn nhiều năm hành nghề, Công ty Luật Inteco đã nhận được sự tin nhiệm từ hàng trăm khách hàng đến từ 12 Quốc Gia khác nhau trên thế giới, với các dịch vụ đa dạng, từ xin cấp phép hoạt động cho dự án đầu tư, thuê đất, đàm phán, ký kết và thực hiện các hợp đồng BOT, hợp đồng tổng thầu EPC, hợp đồng vay vốn và tài trợ vốn, các vấn đề về quản trị nội bộ, tuyển dụng lao động, xin cấp phép giấy phép lao động



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1

TIẾP TỤC KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ

DẪN ĐẦU TOP 10

NHÀ THẦU XÂY DỰNG HẠ TẦNG – CÔNG NGHIỆP UY TÍN NĂM 2025
CC1 leads the Top 10 Most Reputable Infrastructure and Industrial Contractors in 2025



RẠP XIẾC VÀ BIỂU DIỄN ĐA NĂNG PHÚ THỌ



SÂN BAY LONG THÀNH



CẦU THỦ THIÊM

• XÂY DỰNG • ĐẦU TƯ • SẢN XUẤT VÀ KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG





BỘ XÂY DỰNG
CỤC KINH TẾ - QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

LUẬT XÂY DỰNG

SỐ 135/2025/QH15

GIỚI THIỆU CÁC ĐIỂM MỚI

Trình bày: Bùi Văn Dưỡng

Hà Nội, tháng 01/2026

I. Các điểm mới của dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi)

- Đổi mới phương thức và nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng.
- Cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, điều kiện đầu tư kinh doanh.
- Phân định rõ trách nhiệm quản lý nhà nước và trách nhiệm các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng.

ĐỔI MỚI PHƯƠNG THỨC, NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(i) Phạm vi điều chỉnh.

Luật Xây dựng năm 2014

- Quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân và quản lý nhà nước trong **hoạt động đầu tư xây dựng**.

- Hoạt động xây dựng gồm **lập quy hoạch đô thị và nông thôn**, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, **lựa chọn nhà thầu**, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

Luật xây dựng năm 2025

- Quy định về **hoạt động xây dựng**; quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong **hoạt động xây dựng** và quản lý nhà nước về xây dựng

- Hoạt động xây dựng gồm lập, **thẩm tra, thẩm định, phê duyệt** dự án đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng; khảo sát xây dựng; **quản lý cấp phép xây dựng**; thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng; **quản lý năng lực hoạt động xây dựng; quản lý chi phí đầu tư xây dựng; quản lý hợp đồng xây dựng**; nghiệm thu, bàn giao, đưa công trình vào khai thác, sử dụng; **quyết toán vốn đầu tư**; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến công trình xây dựng.

(ii) Phân loại dự án theo từng hình thức đầu tư.

Luật Xây dựng năm 2014

Theo khoản 4 Điều 49

“4. Căn cứ **nguồn vốn sử dụng** và hình thức đầu tư, dự án đầu tư xây dựng được phân loại thành các dự án sau:

- a) Dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- b) Dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công;**
- c) Dự án PPP;
- d) Dự án sử dụng vốn khác.”

Luật xây dựng năm 2025

Điều 17. Phân loại dự án đầu tư xây dựng

“1. Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo hình thức đầu tư bao gồm:

- a) Dự án đầu tư công;**
- b) Dự án PPP;**
- c) Dự án sử dụng chi thường xuyên từ ngân sách nhà nước, vốn ngân sách nhà nước khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư công thực hiện theo các quy định đối với *dự án đầu tư công* tại Luật này;
- d) Dự án đầu tư xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, dự án đầu tư xây dựng khác không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c khoản này (gọi chung là **dự án đầu tư kinh doanh**).”

(iii) Hình thức quản lý dự án

Luật Xây dựng năm 2014

Điều 62. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Căn cứ quy mô, tính chất, nguồn vốn sử dụng và điều kiện thực hiện dự án đầu tư xây dựng, người quyết định đầu tư quyết định áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau:

- a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực;
- b) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án;
- c) Chủ đầu tư sử dụng bộ máy chuyên môn trực thuộc;
- d) Tổ chức tư vấn quản lý dự án.

Luật xây dựng năm 2025

Điều 32. Hình thức tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng

1. Căn cứ quy mô, tính chất, hình thức đầu tư và điều kiện thực hiện, dự án đầu tư xây dựng được áp dụng một trong các hình thức tổ chức quản lý dự án sau đây:

- a) Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- b) Chủ đầu tư tổ chức quản lý dự án thông qua *thuê tư vấn quản lý dự án hoặc thành lập ban quản lý dự án trực thuộc hoặc tự thực hiện quản lý dự án*.

(iv) Về xác định, quản lý chi phí

Luật Xây dựng năm 2014

Nguyên tắc quản lý chi phí (Điều 132)

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, **nguồn vốn sử dụng**. Chi phí đầu tư xây dựng phải được **tính đúng, tính đủ...**

5. Chi phí đầu tư xây dựng của các dự án sử dụng **vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công** phải được xác định theo quy định về lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Luật xây dựng năm 2025

Nguyên tắc quản lý chi phí (Điều 73)

1. Việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng đối với **dự án đầu tư công, dự án PPP** phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng, *hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có)*.

...chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án;

(iv) Về xác định, quản lý chi phí

Luật Xây dựng năm 2014

Tổng mức đầu tư (Điều 134)

1. ...Trường hợp phải lập BC NCTKT, xác định sơ bộ tổng mức đầu tư theo thiết kế sơ bộ là cơ sở để ước tính chi phí đầu tư xây dựng.

4. ... Đối với *dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công*, tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án.

3. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định từ khối lượng xây dựng ... hoặc được xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng hoặc từ dữ liệu về chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện.

Luật xây dựng năm 2025

Sơ bộ tổng mức đầu tư và Tổng mức đầu tư (Điều 74)

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí được dự tính trước của dự án tại BC NCTKT; là dự kiến tổng mức đầu tư đối với dự án lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư.

2. ...Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là mức chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án.

- **Điều 75:** ... Được tham khảo, sử dụng giá, dữ liệu chi phí của các công trình, dự án đã thực hiện hoặc đang thực hiện ở nước ngoài để xác định chi phí, dự toán (Đ76).

(iv) Về xác định, quản lý chi phí

Luật Xây dựng năm 2014

Định mức, giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng (Điều 136):

- Áp dụng hệ thống định mức đối với dự án *sử dụng vốn đầu tư công*;
- Căn cứ quy định về quản lý chi phí, tham khảo hệ thống định mức đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công, dự án PPP;
- Tham khảo hệ thống định mức được ban hành đối với dự án vốn khác.

Luật xây dựng năm 2025

Định mức xây dựng, giá xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng (Điều 77, 78):

- Áp dụng đối với **dự án đầu tư công**; trường hợp chưa có hoặc có nhưng chưa phù hợp thì được tổ chức xây dựng, vận dụng, điều chỉnh định mức hoặc sử dụng giá xây dựng.
- Tham khảo đối với các dự án còn lại.
- Đối với công tác xây dựng có công nghệ thi công mới, sử dụng vật liệu mới chưa được quy định trong hệ thống định mức quy định tại khoản 2 Điều này, chủ đầu tư các dự án đầu tư công có trách nhiệm tổ chức khảo sát, cung cấp số liệu theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước.
- Khuyến khích các cơ quan, tổ chức khác xây dựng định mức dự toán gửi về cơ quan ban hành định mức quy định tại khoản 2 Điều này.

(v) Về quản lý hợp đồng

- Điều chỉnh, bổ sung một số quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đấu thầu, Bộ Luật dân sự năm 2015 và nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong giao kết hợp đồng.
- Bổ sung quy định về **Sự kiện bất khả kháng** và **Hoàn cảnh thay đổi cơ bản**. (Điều 13)
- Bổ sung quy định về “**Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng**” (Điều 83):
 - + Các bên có thể thỏa thuận xác lập biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.
 - + Bên giao thầu có quyền yêu cầu bên nhận thầu có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
 - + Bên nhận thầu có quyền yêu cầu bên giao thầu chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thanh toán (trừ hợp đồng xây dựng tại dự án đầu tư công); có quyền xử lý tài sản bảo đảm hoặc yêu cầu bên bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh hoặc yêu cầu tổ chức tín dụng nơi ký quỹ thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- Giải quyết tranh chấp: (Điều 86)
 - + Áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế, trọng tài hoặc Tòa án.
 - + Đối với dự án đầu tư công, dự án PPP: ưu tiên sử dụng trọng tài trong nước.
 - + Chi phí giải quyết tranh chấp của chủ đầu tư (nếu có) được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

(vi) Đáp ứng yêu cầu về hội nhập quốc tế, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng

Luật Xây dựng năm 2014
Điều 6. Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong hoạt động đầu tư xây dựng

Điều 10. Chính sách khuyến khích trong hoạt động đầu tư xây dựng
4. Nhà nước có chính sách khuyến khích nghiên cứu, áp dụng khoa học và công nghệ tiên tiến, ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động đầu tư xây dựng; hoạt động đầu tư, chứng nhận công trình xây dựng sử dụng tiết kiệm, hiệu quả năng lượng, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị sinh thái, đô thị thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

Luật xây dựng năm 2025
Điều 7. Tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật ứng dụng khoa học, công nghệ, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng
3. Việc nghiên cứu **ứng dụng khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số** trong hoạt động xây dựng đáp ứng các yêu cầu sau đây:
a) Bảo đảm công nghệ tiên tiến, hiện đại, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững;
b) **Ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số, đổi mới sáng tạo và mô hình thông tin công trình** trong hoạt động xây dựng để nâng cao hiệu quả quản lý đầu tư xây dựng.
Điều 11. Chính sách khuyến khích trong hoạt động xây dựng
4. Nhà nước có cơ chế, chính sách **khuyến khích, ưu đãi** việc nghiên cứu, đầu tư phát triển và sử dụng **vật liệu xây dựng mới, vật liệu tái chế, vật liệu xanh, vật liệu nhẹ, vật liệu thông minh, vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu phù hợp vùng ven biển, hải đảo**, bảo đảm phát triển bền vững và bảo vệ quốc phòng, an ninh; hoạt động xây dựng, **chứng nhận công trình xanh, công trình thông minh, công trình sử dụng hiệu quả năng lượng**, tài nguyên, bảo đảm yêu cầu bảo vệ môi trường; phát triển đô thị thông minh, đô thị tăng trưởng xanh, ứng phó với biến đổi khí hậu và phát triển bền vững.

(vi) Đáp ứng yêu cầu về hội nhập quốc tế, phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số trong hoạt động xây dựng

Điều 14. Xây dựng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng
1. **Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng** là nền tảng để triển khai các hoạt động chuyển đổi số trong quản lý hoạt động xây dựng. Dữ liệu, thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng được cung cấp là **tham chiếu gốc** phục vụ tra cứu, khai thác để thực hiện các thủ tục có liên quan đến hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; hoạt động xây dựng; xây dựng, ban hành và rà soát, cập nhật định mức xây dựng, giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng; xây dựng, ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng; các thủ tục và hoạt động khác có liên quan đến đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật.
2. Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng phải được triển khai xây dựng trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến hoạt động xây dựng nêu tại khoản 1 Điều này và phải được cập nhật thường xuyên; **bảo đảm kết nối đồng bộ với các cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, quy hoạch và các cơ sở dữ liệu quốc gia, cơ sở dữ liệu chuyên ngành khác có liên quan**; bảo đảm phục vụ công tác quản lý, quản trị; đáp ứng yêu cầu về công khai, minh bạch, quyền tiếp cận thông tin của các cơ quan, tổ chức và người dân.
3. Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác, sử dụng Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

CẮT GIẢM, ĐƠN GIẢN HÓA THỦ TỤC HÀNH CHÍNH, ĐIỀU KIỆN ĐẦU TƯ KINH DOANH

(i) Về lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng:

Theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014:

Thiết kế cơ sở được lập trong hồ sơ Báo cáo Nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

Theo Luật xây dựng năm 2025

Theo yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được quyết định **sử dụng thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật** thay thế cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi.

(i) Về lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng

- Của Người quyết định đầu tư

Luật Xây dựng năm 2014

Luật xây dựng năm 2025

DA đầu tư công bổ sung các nội dung (DA PPP theo PL PPP):

- Sự phù hợp của Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật với **chủ trương đầu tư (nếu có)**;
- **Việc thực hiện thủ tục về môi trường theo pháp luật về bảo vệ môi trường**;

Đầu tư kinh doanh: tự quyết định nội dung, phải đảm bảo 03 nội dung về sự phù hợp với: **chủ trương đầu tư (nếu có); nhiệm vụ thiết kế; thiết kế công nghệ** với các yêu cầu của dự án (đối với dự án có thiết kế công nghệ).

(i) Về lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng

- Thẩm tra thiết kế tại BC NCKT:

Luật Xây dựng năm 2014

Luật xây dựng năm 2025

Công trình thuộc DA **phải được thẩm tra thiết kế xây dựng**:

- Dự án có công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng hoặc dự án có công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, nội dung thẩm tra: an toàn công trình, sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng và các nội dung khác theo thỏa thuận hợp đồng xây dựng;
- Dự án có công trình thuộc diện **thẩm định thiết kế về phòng cháy và chữa cháy** phải được thẩm tra thiết kế xây dựng bảo đảm các yêu cầu về thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

(i) Về lập, thẩm định dự án đầu tư xây dựng

Của Cơ quan chuyên môn về xây dựng:

Luật Xây dựng năm 2014

cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung sau:

....

b) Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với **quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch** hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

.....

Luật xây dựng năm 2025

4. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định các nội dung chủ yếu sau đây:

a) Sự phù hợp của thiết kế xây dựng với quy hoạch được sử dụng làm căn cứ lập dự án;

....

c) Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và việc áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng của thiết kế xây dựng; *đánh giá giải pháp thiết kế về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ;*

(ii) Về lập, thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng sau khi dự án được duyệt:

Luật Xây dựng năm 2014

1. Cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định đối với:

- Công trình xây dựng sử dụng vốn đầu tư công;
- Công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước ngoài đầu tư công thuộc dự án có quy mô nhóm B trở lên hoặc công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng;
- Công trình, xây dựng thuộc dự án PPP;
- Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng sử dụng vốn khác được xây dựng tại khu vực không có quy hoạch

Luật xây dựng năm 2025

Chủ đầu tư thực hiện thẩm định, kiểm soát và phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt.

(ii) Về lập, thẩm tra, thẩm định thiết kế xây dựng sau khi dự án được duyệt:

Luật Xây dựng năm 2014

Công trình xây dựng ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng **thẩm tra thiết kế xây dựng** về nội dung an toàn công trình, sự tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật làm cơ sở cho việc thẩm định.

Luật xây dựng năm 2025

Công trình xây dựng **phải được thẩm tra thiết kế xây dựng: các CT thuộc DA thuộc đối tượng phải thẩm tra TK tại bước BCNCKT.**

(iii) Về dự án đầu tư công đặc biệt (hiệu lực từ 01/01/2026):

Theo điểm b khoản 2 Điều 7 Luật số 90/2025/QH15: “**Dự án đầu tư công đặc biệt** là dự án đầu tư công thực hiện theo chỉ đạo của **Bộ Chính trị, Ban Bí thư Trung ương Đảng, Đảng ủy Chính phủ.**”

1. Trình tự, thủ tục quyết định đầu tư, tổ chức thực hiện dự án đầu tư công đặc biệt thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư được quyết định việc áp dụng **trình tự, thủ tục rút gọn** một số công việc theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi

a) Người quyết định đầu tư quyết định sử dụng thiết kế cơ sở hoặc **thiết kế FEED hoặc thiết kế kỹ thuật** tại Báo cáo nghiên cứu khả thi và **quyết định số bước thiết kế**;

b) Báo cáo nghiên cứu khả thi **phải được thẩm tra** làm cơ sở để thẩm định và phê duyệt;

c) Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi với các nội dung sau đây: quy mô đầu tư; khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng; các yếu tố bảo đảm an toàn xây dựng; các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ; phương án thiết kế về công nghệ đối với dự án có yêu cầu về công nghệ; tổng mức đầu tư của dự án; phương án phân chia dự án thành phần, phân kỳ đầu tư (nếu có).

(iii) Về dự án đầu tư công đặc biệt:

3. Việc lập, thẩm định bước thiết kế xây dựng triển khai sau bước thiết kế trong Báo cáo nghiên cứu khả thi thực hiện như sau:

- a) Chủ đầu tư quyết định việc tổ chức lập, nội dung thẩm định và nội dung phê duyệt bước thiết kế xây dựng;
- b) Thiết kế xây dựng được lập cho toàn bộ công trình hoặc từng hạng mục, bộ phận công trình hoặc từng giai đoạn thi công xây dựng công trình; **được lập song song, đồng thời** với quá trình lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, phê duyệt dự án và thi công xây dựng;
- c) Thiết kế xây dựng **phải được tổ chức tư vấn thẩm tra** đánh giá và kết luận đáp ứng yêu cầu về: tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng, đáp ứng yêu cầu về an toàn chịu lực công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận; đáp ứng yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ.

4. Người quyết định đầu tư, chủ đầu tư **chịu trách nhiệm** về quyết định của mình; tổ chức, cá nhân có liên quan **chịu trách nhiệm** về kết quả công việc do mình thực hiện.

(iv) Về cấp giấy phép xây dựng

Luật Xây dựng năm 2014

Các trường hợp được miễn giấy phép xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 89.

Luật Xây dựng năm 2025

Kế thừa và cập nhật một số trường hợp.

- Theo nguyên tắc “*mỗi công trình, từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi khởi công xây dựng chỉ phải thực hiện 1 TTHC*”, bổ sung:

Công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh và đã được phê duyệt theo quy định;

- Cập nhật các Luật khác: Luật Điện lực (công trình ngoài khơi); Luật HK dân dụng (công trình tại cảng HK, đảm bảo bay);

- Làm rõ CT nhà ở riêng lẻ dưới 7 tầng; cấp IV tại nông thôn và thuộc khu vực không/chưa có một trong các loại quy hoạch đô thị - nông thôn, quy chế quản lý kiến trúc.

- Bổ sung: CT thuộc DA ĐTC đặc biệt, CT xây dựng tại đất sử dụng vào mục đích QPAN.

Phải thông báo khởi công xây dựng kèm các hồ sơ tương đương cấp GPXD.

(v) Về xây dựng công trình

Luật Xây dựng năm 2014

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.

4. Công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp; công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng; **công trình sử dụng vốn đầu tư công** phải được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng công trình.

Luật Xây dựng năm 2025

4. Các công trình xây dựng thuộc dự án quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp, công trình ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng phải được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành thi công xây dựng trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng như sau:

(v) Về xây dựng công trình

Luật Xây dựng năm 2014

Điều 107. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1. Việc khởi công xây dựng công trình phải bảo đảm các điều kiện sau:

...

e) Chủ đầu tư đã gửi thông báo về ngày khởi công xây dựng đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương trước thời điểm khởi công xây dựng ít nhất là **03 ngày làm việc**.

Luật Xây dựng năm 2025

Điều 48. Điều kiện khởi công xây dựng công trình

1. Việc khởi công xây dựng công trình, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

...

đ) Chủ đầu tư đã gửi thông báo khởi công xây dựng **bằng văn bản hoặc trực tuyến** (trừ công trình nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân) đến cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương.

2. Việc khởi công xây dựng công trình sau đây chỉ cần đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a khoản 1 Điều này:

a) Công trình khẩn cấp, cấp bách và công trình thuộc dự án đầu tư công đặc biệt;

b) Công trình cần khởi công sớm theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền do Thủ tướng Chính phủ quyết định.

(vi) Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng

Luật Xây dựng năm 2014

- NLHĐXD của tổ chức:

Quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức/doanh nghiệp (Bỏ cấp CCNL tại Luật sửa đổi bởi Luật Đường sắt).

- NLHĐXD của cá nhân:

Phải có chứng chỉ hành nghề: *giám đốc quản lý dự án đầu tư xây dựng*; chủ nhiệm, chủ trì lập quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; tư vấn giám sát thi công xây dựng; chủ trì lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Luật Xây dựng năm 2025

- NLHĐXD của tổ chức:

Bãi bỏ yêu cầu về điều kiện năng lực và chứng chỉ năng lực của doanh nghiệp.

- NLHĐXD của cá nhân:

Chủ nhiệm, chủ trì lập thiết kế quy hoạch đô thị và nông thôn; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát thi công xây dựng; *chủ trì xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.*

(vi) Về quản lý năng lực hoạt động xây dựng

Luật Xây dựng năm 2014

Cá nhân hành nghề độc lập về *lập quy hoạch đô thị và nông thôn, khảo sát xây dựng*, thiết kế xây dựng công trình, *tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng*, tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, lập, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Có đăng ký hoạt động các lĩnh vực phù hợp với nội dung hành nghề;
2. Có chứng chỉ hành nghề và năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

Luật Xây dựng năm 2025

Cá nhân hành nghề độc lập trong các lĩnh vực hoạt động xây dựng bao gồm khảo sát xây dựng; thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng; giám sát thi công xây dựng; xác định, thẩm tra và quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ hành nghề, năng lực phù hợp với công việc thực hiện.

(vii) Về bảo đảm quốc phòng, an ninh

Điều 26. Thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật

8. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng thuộc Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định tại khoản 6 Điều 28 của Luật này, ngoài các quy định tại Điều này thì phải được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có ý kiến về việc bảo đảm quốc phòng, an ninh trước khi phê duyệt dự án.

Điều 28. Phê duyệt dự án, quyết định đầu tư xây dựng, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

6. Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an quy định về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật phù hợp với yêu cầu đặc thù quản lý ngành đối với dự án đầu tư xây dựng phục vụ quốc phòng, an ninh; quy định Danh mục dự án trọng yếu có yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh.

PHÂN ĐỊNH RÕ TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ TRÁCH NHIỆM CÁC CHỦ THỂ THAM GIA HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 đã quy định rõ về trách nhiệm quản lý nhà nước Trung ương và địa phương (Điều 92).
- Gắn trách nhiệm rõ ràng hơn cho các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng để đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả và trách nhiệm giải trình.

QUẢN LÝ CHI PHÍ & THAY ĐỔI TRONG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Góc nhìn so sánh từ FIDIC 2017 đến Pháp luật Việt Nam

LÊ NẾT

TRỌNG TÀI VIÊN VIAC | LUẬT SƯ LNT & PARTNERS

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Costs (Chi phí)

Điều 1.1.16

các khoản chi phí được Nhà thầu chi trả một cách hợp lý (hoặc sẽ phải chi trả) trong quá trình thực hiện Hợp đồng, dù phát sinh tại hoặc ngoài Công trường, bao gồm thuế, chi phí chung (overheads) và các khoản chi phí tương tự, nhưng không bao gồm lợi nhuận.

Điều 12.2 Nghị định 10/2021

Bao gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng.

Việc quản lý chi phí được thực hiện theo các nguyên tắc tại **Điều 73.1 Luật Xây dựng 2025**:

- a) Bảo đảm mục tiêu đầu tư, hiệu quả dự án, phù hợp với trình tự đầu tư xây dựng
- b) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm quản lý chi phí
- c) Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí dựa trên điều kiện, cách thức xác định chi phí đã được quyết định và chấp thuận

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

**Cost Centres
(Phân bổ chi phí)**

Trong quản lý chi phí, mỗi mã hiệu trong bảng dự toán hoặc một hạng mục (ví dụ: phần móng,...) được coi là Phân bổ chi phí (Cost Centre).

Điều 19.2 Nghị định 37/2015

Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán, thời điểm thanh toán, thời hạn thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán.

Luật Việt Nam cho phép các bên thỏa thuận về thanh toán trong hợp đồng xây dựng.

Các bên thường sử dụng Phân bổ chi phí và Lịch trình thanh toán để quản lý việc thanh toán.

Điều 73.1 Luật Xây dựng 2025

Chi phí đầu tư xây dựng được xác định tương ứng với từng loại thiết kế phù hợp với từng giai đoạn của dự án, điều kiện xây dựng và mặt bằng giá thị trường, theo từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng; chi tiết, cụ thể hơn theo từng bước thiết kế tương ứng với từng giai đoạn của dự án.

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Daywork (Ngày công)

Điều 13.6

Dùng cho các công việc phát sinh nhỏ hoặc khó xác định đơn giá/khối lượng chính xác

Điều 12.7 Nghị định 10/2021, Điều 4.7 Thông tư 11/2021/TT-BXD

Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng, công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá, được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%)

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Provisional Sum (Khoản dự phòng)

Điều 13.5

Provisional Sum (Khoản dự phòng): Là một số tiền được gộp vào Giá hợp đồng để thực hiện một phần công việc hoặc cung cấp vật tư/dịch vụ chưa xác định rõ.

Không có quy định tương tự tại luật Việt Nam. Có thể được coi là chi phí khác trong dự toán xây dựng (theo **Điều 12.6 Nghị định 10/2021** và **Điều 4.6 Thông tư 11/2021/TT-BXD**, quy định rằng chi phí khác có thể bao gồm xây dựng nhà bao che cho máy, tháo dỡ trạm trộn bê tông,... (khoản b Điều 4.6))

Điều 75.2 Luật Xây dựng 2025

2. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí dự tính từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến giai đoạn kết thúc xây dựng, bao gồm: chi phí bồi thường; chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng.

Theo **Điều 75.2 Luật Xây dựng 2025**, chi phí khác là một mục của tổng mức đầu tư xây dựng.

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Contemporary Records (Lưu trữ đồng thời)

Điều 20.3

các hồ sơ, tài liệu được lập hoặc phát sinh cùng thời điểm, hoặc ngay sau thời điểm xảy ra, sự kiện hoặc hoàn cảnh làm phát sinh Yêu cầu (Claim).

Điều 6.10 (Tài liệu của Nhà thầu)

Nhà thầu phải lưu trữ các hồ sơ về:

- (a) chức danh và số giờ làm việc thực tế của từng nhóm nhân sự của Nhà thầu;
- (b) loại và số giờ làm việc thực tế của từng loại Thiết bị của Nhà thầu;
- (c) các loại Công trình tạm được sử dụng;
- (d) các loại Máy móc, Thiết bị được lắp đặt trong Công trình vĩnh cửu; và
- (e) khối lượng và chủng loại Vật liệu được sử dụng.

Phụ lục IIA Nghị định 06/2021

Mục 2: Các bên thoả thuận về hình thức và nội dung của nhật ký thi công.

Mục 3: Các nội dung chủ yếu của nhật ký thi công: số nhân công, thiết bị, công việc được nghiệm thu, điều kiện thi công (thời tiết,...), các sự cố, tai nạn,...

Điều 42 Luật Xây dựng 2025

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ thẩm định, các văn bản được cơ quan có thẩm quyền gửi đến và hồ sơ hoàn thành công trình. Nhà thầu có trách nhiệm lưu trữ hồ sơ công việc do mình thực hiện.

QUẢN LÝ CHI PHÍ

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Overheads (Chi phí chung)

FIDIC không có quy định cụ thể.

SCL Protocol chia làm 2 loại:

Site Overhead (Tại công trường): Lương cán bộ quản lý hiện trường, chi phí vận hành văn phòng tạm, điện nước công trường, bảo hiểm dự án...

Head Office Overhead (Tại văn phòng chính): Chi phí quản lý doanh nghiệp, tiền thuê trụ sở, lương ban giám đốc, kế toán, nhân sự tại văn phòng tổng công ty.

Điều 12.2.b Nghị định 10/2021

Chi phí gián tiếp bao gồm chi phí chung, chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công và chi phí cho một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế

Theo **Điều 75.2 Luật Xây dựng 2025**, chi phí gián tiếp (**Điều 4.2 Thông tư 11/2021** quy định chi phí xây dựng bao gồm trực tiếp và gián tiếp) là một mục của tổng mức đầu tư xây dựng.

QUẢN LÝ THAY ĐỔI (VARIATION)

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Thay đổi của Chủ đầu tư

Điều 1.1.78

Thay đổi/Variation có nghĩa là bất kỳ thay đổi nào đối với Công trình, được hướng dẫn như một thay đổi theo Điều 13

FIDIC có khái niệm "adjustment" (điều chỉnh), là những vấn đề được điều chỉnh trong hợp đồng mà không phải một variation (thay đổi).

Thủ tục Thay đổi:

Điều 13.3: Thủ tục thực hiện thay đổi (variation)

Điều 13.3.1: Thay đổi phát sinh từ Hướng dẫn (của Chủ đầu tư)

Điều 13.3.2: Thay đổi phát sinh từ Yêu cầu Đề xuất (Request for Proposal)

Điều 84 Luật Xây dựng 2025

1. Sửa đổi hợp đồng xây dựng bao gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian thực hiện, đơn giá hợp đồng, giá hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng.

4. Chính phủ quy định chi tiết phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.

Điều 37 Nghị định 37/2015 quy định 3 trường hợp:

- Điều chỉnh khối lượng không làm vượt giá gói thầu → chủ đầu tư và nhà thầu ký phụ lục hợp đồng.
- Nếu vượt → phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét và quyết định.
- Nếu không đạt được thoả thuận → phát sinh gói thầu mới.

QUẢN LÝ THAY ĐỔI (VARIATION)

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Thay đổi do yêu cầu của Nhà thầu

Điều 3.4

Nếu một hướng dẫn (Instruction, của Chủ đầu tư) nêu rõ rằng nó cấu thành một Thay đổi (Variation), thì Điều 13.3.1 [Thay đổi theo Hướng dẫn] sẽ được áp dụng.

Nếu như Hướng dẫn không nêu rõ, Nhà thầu phải ngay lập tức gửi thông báo cho chủ đầu tư kèm lý do, theo **Điều 20.1**.

Luật Xây dựng 2025 không quy định cụ thể về vấn đề. Hiện tại chưa có Nghị định hướng dẫn.

Với luật cũ, tham khảo mục trên

QUẢN LÝ THAY ĐỔI (VARIATION)

FIDIC Quyển Bạc 2017 (tham khảo)

Pháp luật Việt Nam

Điều chỉnh do sửa đổi pháp luật/bất khả kháng

Điều 13.6

Tóm tắt: khi pháp luật thay đổi sau Base Date, mọi tăng/giảm chi phí đều phải được điều chỉnh vào giá Hợp đồng.

Bên bị ảnh hưởng phải giải trình cho bên còn lại, sau đó Chủ đầu tư sẽ ra Chỉ thị Thay đổi (VO).

Điều 18 (FIDIC 2017 dùng "exceptional event")

4 tiêu chí xác định: nằm ngoài khả năng kiểm soát, không thể dự liệu trước, không thể khắc phục, không do lỗi hoặc hành vi một bên.

Thời gian thi công được kéo dài (EOT granted)

Điều 84 Luật Xây dựng 2025

2. Các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau đây:

- Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng;
- Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Luật này;

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!

LNT
& PARTNERS

70+

Chuyên gia
pháp lý

9

Luật sư
Thành viên

3

Văn phòng tại
Việt Nam &
Singapore

12+

Lĩnh vực &
chuyên môn
tư vấn

Hanoi

Ho Chi Minh City

Singapore

VỀ CHÚNG TÔI

là một công ty luật Việt Nam độc lập cung cấp các dịch vụ trọn gói, tập trung vào lĩnh vực tư vấn và giao dịch trong các lĩnh vực **doanh nghiệp/M&A, ngân hàng & tài chính, bất động sản & cơ sở hạ tầng** cũng như các vấn đề **tranh tụng** và **trọng tài** phức tạp.

đại diện cho **những khách hàng đa quốc gia và trong nước**, bao gồm **các công ty nằm trong danh sách Fortune Global 500** và nhiều doanh nghiệp lớn khác.



CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ THÀNH TỰU

LNT & Partners nhận được các giải thưởng và xếp hạng danh giá từ:
ALB Thomson Reuters, Legal 500, Financial Times, IFLR1000, Chambers, Asia law Profiles, Benchmark Litigation, ...



PRESENTED BY



Dr. Le Net

Partner

Mobile: (+84) 0909 759 699

Email: net.le@lntpartners.com

LNT & Partners

Website: www.LNTPartners.com

Blog: www.Vietnamlawinsight.com

Partners: Tran Thai Binh, Bui Ngoc Hong, Hoang Nguyen Ha Quyen, Le Net, Nguyen Anh Tuan, Nguyen Xuan Thuy, Vu Thanh Minh, Nguyen Cong Phu, Nguyen Van Tuan, Luong Trung Van Nhi.



Ho Chi Minh City Office

Level 21, Bitexco Financial Tower
No.02 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3821 2357
Fax: +84 28 3910 3733

Hanoi Office

Level 12, Pacific Place Building
83B Ly Thuong Kiet Street, Hoan Kiem District
Hanoi, Vietnam

Tel: +84 24 3824 8522
Fax: +84 24 3824 8580

Singapore Office

Level 40, Ocean Financial Centre
10 Collyer Quay
Singapore 049315

Tel: +65 6808 6288

Chuyên đề

NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA LUẬT XÂY DỰNG SỬA ĐỔI NĂM 2025 VÀ QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyền & Đào Trà My

- Trường Đại học Luật Hà Nội

Tóm tắt: Chuyên đề đi sâu phân tích sự cần thiết của việc xây dựng Luật Xây dựng (sửa đổi) năm 2025; tìm hiểu những điểm mới của Đạo luật này nói chung và quy định về hợp đồng xây dựng nói riêng. Trên cơ sở đó, Chuyên đề giúp bạn đọc hiểu biết sâu hơn về Đạo luật này và chấp hành đúng nhằm ngăn ngừa tranh chấp, những rủi ro pháp lý phát sinh trong thực tiễn.

Từ khóa: Luật Xây dựng, hợp đồng xây dựng, điểm mới, quản trị, rủi ro pháp lý, kiến nghị, khắc phục ...

Luật Xây dựng (sửa đổi) được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam (Cộng hòa XHCN Việ Nam) khóa XV, Kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 10/12/2025 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2026, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 94¹ (sau đây gọi là Luật Xây dựng năm 2025). Đạo luật này thay thế Luật Xây dựng năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành với những sửa đổi, bổ sung nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới. Những sửa đổi, bổ sung của Luật Xây dựng năm 2025 có ảnh hưởng đến các chủ thể quản lý, các doanh nghiệp xây dựng, chủ đầu tư, người dân và tổ chức, cá nhân khác liên quan đến lĩnh vực xây dựng. Việc nghiên cứu, nắm bắt kịp thời những nội dung cơ bản của Luật Xây dựng năm 2025 và nội dung quy định của hợp đồng xây dựng không chỉ nâng cao sự hiểu biết, ý thức chấp hành pháp luật xây dựng mà còn góp phần ngăn ngừa tranh chấp xảy ra, những rủi ro pháp lý phát sinh trong quá trình thực hiện trên thực tế. Với ý nghĩa đó, Chuyên đề nghiên

¹ Khoản 2, khoản 3 Điều 43, Điều 71 và các khoản 3, 4, 5 Điều 95 của Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026 (Khoản 2 Điều 94 Luật Xây dựng năm 2025).

cứu, tìm hiểu về những nội dung chủ yếu của Luật Xây dựng năm 2025 nói chung và quy định về hợp đồng xây dựng nói riêng.

1. Khái quát về Luật Xây dựng năm 2025

1.1. Cơ sở xây dựng Luật Xây dựng năm 2025²

1.1.1. Cơ sở chính trị, pháp lý

Luật Xây dựng được Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/06/2014 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2015 (sau đây gọi là Luật Xây dựng năm 2014). Trải qua 10 năm thi hành, Luật Xây dựng năm 2014 đã có những đóng góp tích cực vào thành tựu phát triển kinh tế - xã hội (KT-XH) của đất nước nói chung và trong lĩnh vực xây dựng nói riêng. Đạo luật này tạo cơ sở pháp lý để Nhà nước tăng cường quản lý hiệu quả lĩnh vực xây dựng; bảo hộ quyền, lợi ích hợp pháp của các chủ thể trong lĩnh vực xây dựng và góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật xây dựng của đội ngũ cán bộ, công chức nhà nước; người dân, doanh nghiệp và tổ chức, cá nhân khác ... Tuy nhiên, đứng trước yêu cầu mới của quá trình phát triển đất nước nhằm mục tiêu đến năm 2045, Việt Nam trở thành nước phát triển có thu nhập cao thì không ít nội dung của Luật Xây dựng năm 2014 không còn phù hợp cần phải được sửa đổi, bổ sung. Đây là lý do chủ yếu để xây dựng Luật Xây dựng năm 2025. Đạo luật này được xây dựng dựa trên cơ sở chính trị, pháp lý cụ thể sau:

Một là, Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới đã xác định: “Luật chỉ quy định những vấn đề khung, những vấn đề có tính nguyên tắc thuộc thẩm quyền của Quốc hội”; “...xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp...”

Hai là, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: “chuyển từ nền hành chính công vụ, quản

² Tham khảo Bộ Xây dựng (2025), Tờ trình Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi); nguồn: <https://cdn.thuvienphapluat.vn/>

lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu”.

Ba là, Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia cũng chỉ rõ: “Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp”.

Bốn là, Luật Tổ chức Chính phủ năm 2025, Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2025 đều đặt ra yêu cầu về điều chỉnh các nội dung của Luật phù hợp với tổ chức, sắp xếp bộ máy Chính phủ, bộ máy chính quyền địa phương theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp (Cấp tỉnh và Cấp xã) ...

1.1.2. Cơ sở thực tiễn

Luật Xây dựng năm 2014 được Quốc hội khoá XIII thông qua vào kỳ họp thứ 7 ngày 18/6/2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015. Sau hơn 10 năm thực hiện, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đạt được các kết quả quan trọng, các hoạt động xây dựng ngày càng đi vào trật tự, nề nếp, bảo đảm chất lượng công trình xây dựng và hiệu quả đầu tư xây dựng. Bên cạnh các kết quả đạt được, quá trình thực hiện Luật Xây dựng cũng đã bộc lộ một số điểm tồn tại, bất cập cũng như phát sinh các yêu cầu mới cùng với sự phát triển KT-XH. Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng đã tham mưu Bộ Xây dựng có văn bản gửi các Bộ, ngành, địa phương, các cơ quan, tổ chức có liên quan để lấy ý kiến về các nội dung bất cập và các nội dung yêu cầu sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện quy định của Luật Xây dựng. Qua tổng kết, đánh giá, các nội dung có yêu cầu sửa đổi tập trung vào các nhóm vấn đề sau: (i) Phương thức phân loại dự án đầu tư xây dựng để xác lập các yêu cầu quản lý nhà nước về xây dựng; (ii) Rà soát để cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính, cắt giảm điều kiện đầu tư kinh doanh; (iii) Sửa đổi, bổ sung các quy định về mô hình quản lý dự án, quản lý chi phí, quản lý năng lực hoạt động xây dựng phù hợp với thực tiễn, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao với các loại hình dự án phức tạp, công nghệ hiện đại, công nghệ mới lần đầu áp dụng tại Việt Nam. Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung nhiều lần bởi các Luật, đặc biệt là Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã huỷ bỏ toàn bộ Chương II về Quy

hoạch xây dựng tại Luật Xây dựng; tại Luật Đường sắt; đã sửa đổi một số quy định của Luật Xây dựng về đối tượng miễn giấy phép xây dựng, bãi bỏ quy định về cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng. Vì vậy, Luật Xây dựng năm 2014 cần thiết phải được sửa đổi toàn diện để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

1.2. Mục đích, quan điểm xây dựng Dự án Luật Xây dựng (sửa đổi)

Thứ nhất, thể chế hóa kịp thời, phù hợp với chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, Nhà nước về xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh.

Thứ hai, kế thừa các nội dung đã được thực tiễn chứng minh phù hợp, tập trung sửa đổi, bổ sung những quy định liên quan đến vấn đề mang tính cấp bách, cần thiết nhất để tháo gỡ vướng mắc, bất cập.

Thứ ba, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất của hệ thống pháp luật.

Thứ tư, bảo đảm sự quản lý thống nhất của Trung ương, tăng cường phân cấp, phân quyền và nâng cao trách nhiệm của chính quyền địa phương, phân định rõ trách nhiệm các cơ quan quản lý và các chủ thể tham gia hoạt động xây dựng.

1.3. Những sửa đổi, bổ sung chủ yếu của Luật Xây dựng năm 2025³

Thực hiện tinh thần đổi mới tư duy xây dựng pháp luật, Luật Xây dựng năm 2025 chỉ quy định những vấn đề khung mang tính nguyên tắc và những nội dung thuộc thẩm quyền của Quốc hội, tập trung vào các vấn đề chủ yếu sau:

Thứ nhất, sửa đổi về phân loại dự án để quản lý đầu tư xây dựng theo hình thức đầu tư.

Các dự án được phân loại theo hình thức đầu tư gồm: (i) Dự án đầu tư công; dự án sử dụng vốn ngân sách chi thường xuyên; (ii) Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư; (iii) Dự án đầu tư kinh doanh. Việc sửa đổi nhằm đảm bảo thống nhất về phạm

³ Tham khảo bài viết của Kim Anh (2025), Tổng hợp điểm mới của Luật Xây dựng năm 2025; nguồn: <https://luatvietnam.vn/> Thứ Tư, 17/12/2025, 16:56

vi điều chỉnh, trình tự thực hiện với các Luật: Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư.

Thứ hai, sửa đổi quy định về lập, thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng

Một là, về lập dự án đầu tư xây dựng.

- Thống nhất quy định về lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi với các pháp luật về đầu tư, không bắt buộc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đối với dự án đầu tư kinh doanh.

- Bổ sung quy định theo tính chất, yêu cầu của dự án, người quyết định đầu tư được sử dụng thiết kế FEED, thiết kế kỹ thuật thay cho thiết kế cơ sở tại Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng để rút ngắn thời gian chuẩn bị dự án.

- Bổ sung quy định cho phép phân chia dự án thành phần tại bước chủ trương đầu tư hoặc khi lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, không yêu cầu dự án thành phần phải độc lập trong vận hành, khai thác.

Hai là, về thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng.

- Theo hình thức đầu tư, quy định thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư công, dự án PPP; thẩm định thiết kế xây dựng trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đối với dự án đầu tư kinh doanh để phân định rõ phạm vi quản lý nhà nước về xây dựng đối với từng loại dự án.

- Đơn giản hóa nội dung thẩm định: Luật quy định khung theo hướng cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ kiểm soát các nội dung liên quan an toàn xây dựng, phòng cháy - chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn tiêu chuẩn, sự phù hợp với quy hoạch làm cơ sở lập dự án, không đánh giá sự phù hợp với các quy hoạch cấp trên; giao các nội dung về sự phù hợp với chủ trương đầu tư, thực hiện thủ tục về môi trường, năng lực tổ chức, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chịu trách nhiệm kiểm tra, đánh giá.

- Đơn giản nội dung thẩm định của người quyết định đầu tư với dự án đầu tư công, thống nhất nội dung thẩm định dự án PPP với pháp luật về PPP; đối với dự án

đầu tư, kinh doanh giao người quyết định đầu tư quyết định trình tự, nội dung thẩm định.

Thứ ba, sửa đổi quy định về thiết kế xây dựng.

Một là, quy định chung về các loại thiết kế xây dựng (không quy định cứng loại thiết kế phải lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và các bước thiết kế tiếp theo) để tăng tính chủ động, linh hoạt cho người quyết định đầu tư, chủ đầu tư trong triển khai thực hiện. Quy định cho phép bước thiết kế sau là cụ thể hóa thiết kế bước trước; Chủ đầu tư được quyết định việc điều chỉnh thiết kế khi bảo đảm yêu cầu kinh tế, kỹ thuật của dự án.

Hai là, bãi bỏ thủ tục thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế tại Báo cáo nghiên cứu khả thi (thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở) tại cơ quan chuyên môn về xây dựng; đối với tất cả các thiết kế xây dựng sau khi dự án đầu tư được phê duyệt theo nguyên tắc cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng, việc thẩm định sẽ do chủ đầu tư thực hiện.

Ba là, sửa đổi, bổ sung các quy định về quyền, trách nhiệm các chủ thể theo hướng nâng cao vai trò, trách nhiệm của tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra trong các nội dung về chuyên môn (an toàn chịu lực, an toàn phòng cháy và chữa cháy, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật).

Thứ tư, sửa đổi quy định về hình thức quản lý dự án.

Sửa đổi hình thức “Ban quản lý dự án chuyên ngành, Ban quản lý dự án khu vực” thành Ban quản lý đầu tư xây dựng để tăng tính chủ động, linh hoạt cho các chủ đầu tư trong tổ chức thực hiện, phù hợp với việc sắp xếp lại bộ máy chính quyền trung ương, chính quyền theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp: Cấp tỉnh và cấp xã.

Thứ năm, sửa đổi quy định về cấp giấy phép xây dựng.

Một là, thực hiện nguyên tắc từ giai đoạn chuẩn bị đến thời điểm khởi công xây dựng, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng chỉ kiểm soát một lần đối với mỗi dự án, công trình xây dựng (mỗi công trình, dự án chỉ phải thực hiện 01 thủ tục hành chính), theo đó:

- Công trình thuộc đối tượng thẩm định tại cơ quan chuyên môn về xây dựng thì không phải cấp giấy phép xây dựng (công trình thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, dự án đầu tư kinh doanh quy mô lớn hoặc có công trình có ảnh hưởng lớn đến an toàn, lợi ích cộng đồng).

- Đối với các công trình còn lại, cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thực hiện quản lý thông qua thủ tục cấp giấy phép xây dựng.

Hai là, đơn giản hoá tối đa về điều kiện, trình tự, thủ tục cấp phép xây dựng theo hướng: (i) Tất cả các đối tượng công trình này đủ điều kiện để thực hiện thủ tục trực tuyến toàn trình; (ii) Đơn giản hoá về hồ sơ và điều kiện phải phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất; (iii) Nâng cao trách nhiệm của tư vấn thiết kế về đảm bảo an toàn công trình, cơ quan cấp phép chỉ thực hiện kiểm tra kết quả thực hiện của tư vấn; (iv) Theo đó sẽ giảm tối đa thời gian thực hiện cấp giấy phép (dự kiến tối đa 07 ngày). Các nội dung cụ thể này sẽ được quy định tại Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng năm 2025.

Thứ sáu, sửa đổi quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Một là, hoàn thiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo hướng xác định chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với thông lệ quốc tế, các pháp luật có liên quan và thực tiễn, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung nội dung trong nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với hình thức đầu tư, việc phân chia dự án thành phần để phù hợp thực tế với triển khai các dự án.

- Chuẩn xác về thuật ngữ, tên gọi, nội dung để làm rõ về nội hàm quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Về sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư (TMĐT): (i) Bổ sung làm rõ thêm các quy định về sơ bộ tổng mức đầu tư; (ii) Làm rõ về khái niệm, nội dung, nguyên tắc xác định TMĐT, gồm cả trường hợp phân chia dự án thành phần; (iii) Quy định về điều chỉnh sơ bộ TMĐT, TMĐT cùng với điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án.

- Về dự toán xây dựng: (i) Sửa đổi, làm rõ khái niệm về dự toán xây dựng; các trường hợp dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng; dự toán công việc xây dựng; (ii) Sửa đổi, bổ sung một số trường hợp điều chỉnh dự toán.

Hai là, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng hệ thống công cụ định mức, giá xây dựng đảm bảo phân cấp, phân quyền, phân định trách nhiệm quản lý và thuận tiện trong việc sử dụng các công cụ khi xác định chi phí đầu tư xây dựng, cụ thể:

- Sửa đổi, bổ sung làm rõ về các công cụ định mức, giá xây dựng, làm cơ sở để quy định rõ về quản lý, cũng như hướng dẫn phương pháp xác định.

- Sửa đổi quy định liên quan đến sử dụng, tham khảo hệ thống định mức, đơn giá trên cơ sở các quy định mới được ban hành tại Luật Đường sắt, Nghị định số 123/2025/NĐ-CP theo hướng không quy định áp dụng cứng.

Thứ bảy, sửa đổi quy định về quản lý hợp đồng xây dựng.

Điều chỉnh, bổ sung một số quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật đấu thầu, Bộ Luật dân sự 2015; bổ sung quy định về “Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng” của các chủ thể tham gia hợp đồng; bổ sung quy định về một số trường hợp bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong các hoạt động xây dựng.

Thứ tám, sửa đổi quy định về kiểm tra công tác nghiệm thu.

Rà soát, sửa đổi các quy định kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng: rà soát đối tượng kiểm tra của Hội đồng nghiệm thu nhà nước, phân định rõ nội dung kiểm tra của cơ quan chuyên môn về xây dựng và trách nhiệm của chủ đầu tư, nhà thầu thi công, tư vấn giám sát.

Thứ chín, sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý năng lực hoạt động xây dựng.

Sửa đổi, bổ sung các quy định về quản lý năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân theo hướng giảm điều kiện đầu tư kinh doanh, đơn giản hóa thủ tục.

1.4. Những sửa đổi, bổ sung về hợp đồng xây dựng trong Luật Xây dựng năm 2025⁴

Thứ nhất, căn cứ Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025 quy định về sửa đổi hợp đồng xây dựng cụ thể như sau:

Một là, sửa đổi hợp đồng xây dựng bao gồm điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian thực hiện, đơn giá hợp đồng, giá hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng. Sửa đổi hợp đồng xây dựng được áp dụng trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng và phải được thực hiện bằng văn bản.

Hai là, các bên có thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau đây: i) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật làm ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng; ii) Thay đổi, điều chỉnh yêu cầu về nội dung, phạm vi công việc, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, điều kiện tạm ứng, thanh toán đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng; iii) Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 của Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025; iv) Trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng xây dựng thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 13 của Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025; v) Trường hợp khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025 và quy định khác của pháp luật có liên quan.-

Ba là, ngoài các quy định nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025, việc sửa đổi hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP còn phải tuân thủ các quy định sau đây: i) Việc điều chỉnh đơn giá được áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, hợp đồng theo thời gian, hợp đồng hỗn hợp và hợp đồng xây dựng khác được phép điều chỉnh đơn giá; ii) Đơn giá trong hợp đồng xây dựng được điều chỉnh theo nội dung, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh được các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; iii) Khi sửa đổi hợp đồng làm thay đổi thời gian thực hiện hợp đồng nhưng không vượt thời gian thực

⁴ Tham khảo Nguyễn Thụy Hân (2025), 08 quy định mới về hợp đồng xây dựng theo Luật Xây dựng năm 2025; nguồn: <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/chinh-sach-moi/101718/08>

hiện dự án được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh hoặc vượt giá gói thầu (bao gồm dự phòng) được duyệt nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh thì chủ đầu tư được quyền xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng; iv) Trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì chủ đầu tư được xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng theo nguyên tắc không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư, không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí. Việc sửa đổi hợp đồng bao gồm sửa đổi về loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác có liên quan.

Bốn là, Chính phủ quy định chi tiết phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.

Thứ hai, căn cứ khoản 2 Điều 85 **Luật Xây dựng năm 2025** quy định việc chấm dứt hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật dân sự về chấm dứt hợp đồng và trong các trường hợp sau đây:

Một là, khi xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 13 **Luật Xây dựng năm 2025** mà các bên không thể thỏa thuận sửa đổi hợp đồng xây dựng do một bên hoặc các bên không còn đủ điều kiện, năng lực để thực hiện hợp đồng xây dựng. Hậu quả pháp lý thực hiện theo quy định của pháp luật về trách nhiệm dân sự khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

Hai là, công việc bị tạm dừng kéo dài vượt quá thời hạn quy định trong hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên còn lại, bên bị vi phạm có quyền lựa chọn hủy bỏ hợp đồng xây dựng hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng.

Thứ ba, Điều 80 **Luật Xây dựng năm 2025** quy định chung về hợp đồng xây dựng cụ thể như sau: i) Hợp đồng xây dựng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự để thực hiện các công việc trong hoạt động xây dựng; ii) Việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng phải phù hợp với quy định **Luật Xây dựng năm 2025**, quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Ngoài ra, đối với các dự án đầu tư công, dự án PPP, khi giao kết hợp đồng xây dựng các bên còn phải đáp ứng các nguyên tắc sau đây: *Một là*, bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng; *Hai là*, đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có); *Ba là*, trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Việc giao kết hợp đồng xây dựng phải được thực hiện bởi tất cả các thành viên liên danh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng xây dựng có sự tham gia của bên nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và ngôn ngữ khác do các bên thỏa thuận. Thứ tự ưu tiên các ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận, trường hợp các bên không có thỏa thuận thì tiếng Việt được ưu tiên.

2. Những điểm cần lưu ý trong hợp đồng xây dựng tiếp cận từ Luật Xây dựng năm 2025

Kể từ ngày 01/07/2026, khi Luật Xây dựng năm 2025 có hiệu lực thi hành thì việc soạn thảo, ký kết hợp đồng cần lưu ý đến một số điểm sau đây:

Thứ nhất, về ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng.

Một là, nếu hợp đồng xây dựng được soạn thảo, ký kết giữa các chủ thể trong nước thì các điều khoản được thể hiện bằng tiếng Việt, không sử dụng tiếng Anh hoặc các ngôn ngữ khác.

Hai là, trường hợp hợp đồng xây dựng được soạn thảo, ký kết giữa một bên là chủ thể trong nước với bên kia là đối tác nước ngoài thì nội dung hợp đồng sử dụng tiếng Việt hay ngôn ngữ khác do các bên thỏa thuận. Thứ tự ưu tiên các ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận, trường hợp các bên không có thỏa thuận thì tiếng Việt được ưu tiên.

Thứ hai, khi đàm phán, soạn thảo, ký kết hợp đồng xây dựng; các bên cần nghiên cứu, hiểu rõ nội dung Điều 80 Luật Xây dựng năm 2025 về quy định chung của hợp đồng xây dựng để thực hiện đúng, tránh tiềm ẩn rủi ro pháp lý phát sinh; theo đó:

Một là, khái niệm của hợp đồng xây dựng được giải thích như sau: Hợp đồng xây dựng là sự thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự để thực hiện các công việc trong hoạt động xây dựng.

Hai là, việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng phải phù hợp với quy định Luật Xây dựng năm 2025, quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan. Vì vậy, trước khi giao kết và trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng; các bên phải nghiên cứu, tìm hiểu kỹ về nội dung Luật Xây dựng năm 2025, Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành; các lĩnh vực khác có liên quan. Để thực hiện việc này hiệu quả thì cần phải có sự tư vấn, giúp đỡ của đội ngũ luật sư, chuyên gia pháp lý, cán bộ pháp chế ...

Ba là, đối với các dự án đầu tư công, dự án PPP, khi giao kết hợp đồng xây dựng các bên cần tuân thủ các nguyên tắc sau đây: i) Bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng xây dựng; ii) Đã hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng xây dựng (nếu có); iii) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh nhà thầu thì phải có thỏa thuận liên danh. Việc giao kết hợp đồng xây dựng phải được thực hiện bởi tất cả các thành viên liên danh, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Thứ ba, trước khi soạn thảo, ký kết hợp đồng; các bên cần nghiên cứu, nắm bắt đầy đủ các trường hợp chấm dứt hợp đồng xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Xây dựng năm 2025 để soạn thảo nội dung điều khoản về chấm dứt hợp đồng xây dựng để ngăn ngừa nguy cơ vi phạm hoặc tranh chấp không đáng có có thể xảy ra.

Thứ tư, các bên cần nghiên cứu kỹ nội dung Điều 84 Luật Xây dựng năm 2025 để soạn thảo, ký kết hợp đồng xây dựng cụ thể đảm bảo nội dung các điều khoản không trái với quy định của Đạo luật này ...

Luật Xây dựng năm 2025 là một đạo luật quan trọng, quy định nhiều nội dung về hoạt động xây dựng và mới được Quốc hội khóa XV thông qua vào cuối tháng 10/2025. Với sự hạn chế về thời gian nghiên cứu, sự am hiểu nên người viết xin đề cập một vài khía cạnh về nội dung sửa đổi, bổ sung của Đạo luật này. Vì vậy, Chuyên đề

khó tránh khỏi những hạn chế, khuyết thiếu về nội dung, về phân tích, lập luận; người viết rất mong nhận được sự góp ý, trao đổi của các luật sư, chuyên gia, nhà khoa học để bổ khuyết những điểm còn voi về nội dung v.v.

Danh mục tài liệu tham khảo

1. Bộ Xây dựng (2025), Tờ trình Dự thảo Luật Xây dựng (sửa đổi); nguồn: <https://cdn.thuvienphapluat.vn/>
2. Nguyễn Thụy Hân (2025), 08 quy định mới về hợp đồng xây dựng theo Luật Xây dựng năm 2025; nguồn: <https://thuvienphapluat.vn/chinh-sach-phap-luat-moi/vn/ho-tro-phap-luat/chinh-sach-moi/101718/08>
3. Kim Anh (2025), Tổng hợp điểm mới của Luật Xây dựng năm 2025; nguồn: <https://luatvietnam.vn/> Thứ Tư, 17/12/2025, 16:56

ĐIỂM MỚI CỦA LUẬT XÂY DỰNG 2025 VỀ PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

TS. Nguyễn Mai Linh*

Khoa Pháp luật Quốc tế, Trường Đại học Luật Hà Nội

Tóm tắt: Luật Xây dựng 2025 được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 10 ngày 10/12/2025 và chính thức có hiệu lực thi hành từ 1/7/2026. Văn bản luật này đã ghi nhận những bổ sung quan trọng về cơ chế giải quyết tranh chấp giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng. Bài viết tập trung phân tích các điểm mới về phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng của Luật Xây dựng 2025, đồng thời đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện khung pháp lý cho Chính phủ trong quá trình ban hành Nghị định hướng dẫn thi hành.

Từ khoá: Luật Xây dựng 2025, mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế, Ban phòng ngừa/xử lý tranh chấp, phân xử theo luật định

1. Quy định của Luật Xây dựng 2025 về phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

So với Luật Xây dựng 2014, Luật Xây dựng 2025 đã tạo ra một bước ngoặt quan trọng trong việc hoàn thiện khung pháp lý về giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng tại Việt Nam như sau:

Thứ nhất, bổ sung mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế

Trong khi Luật Xây dựng 2014 chủ yếu dừng lại ở các phương thức giải quyết tranh chấp truyền thống như thương lượng, hoà giải, trọng tài hoặc toà án, thì Luật Xây dựng 2025 đã chính thức ghi nhận việc áp dụng “các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế”. Sự bổ sung này không chỉ tạo hành lang pháp lý vững chắc cho việc triển khai các phương thức giải quyết tranh chấp mang tính chuyên môn hoá cho tranh chấp hợp đồng xây dựng mà còn thể hiện tinh thần chủ động hội nhập quốc tế đồng bộ, chủ động, toàn diện, sâu rộng, chất lượng và hiệu quả hơn theo tinh thần Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/1/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới.

Các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế như Ban tranh chấp (Dispute Boards), Phân xử theo luật định (Statutory Adjudication) đóng vai trò chủ đạo trong các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng. Cách tiếp cận của Luật Xây dựng 2025 trong việc không cụ thể hoá các mô hình này được xem là một giải pháp mở, tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể trong hợp đồng

tham chiếu trực tiếp các quy tắc quốc tế mà không cần thiết phải chờ đợi sự hướng dẫn chi tiết từ các văn bản dưới luật hoặc nội luật hoá.

Điểm mới về các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế tại Luật Xây dựng 2025 cũng đã trả lời cho câu hỏi bản chất của Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam là một thủ tục hòa giải theo quy định tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP¹ có phải là hòa giải thương mại theo Nghị định số 22/2017/NĐ-CP của Chính phủ về hòa giải thương mại hay không? Có lẽ phải trải qua 10 năm hình thành khung pháp lý sơ khai, Luật Xây dựng 2025 mới làm rõ bản chất pháp lý của Ban xử lý tranh chấp bằng cách tách biệt mô hình này với phương thức hoà giải. Sự thay đổi này không chỉ tiệm cận với các chuẩn mực quốc tế mà còn tạo điều kiện cho việc điều chỉnh, bổ sung Nghị định số 37/2015/NĐ-CP nhằm khắc phục những bất cập và chồng chéo hiện hành. Trên cơ sở đó, việc nghiên cứu và tiếp thu các chuẩn mực quốc tế về Ban xử lý tranh chấp là yêu cầu cần thiết đối với các cơ quan quản lý nhà nước nhằm xây dựng khung pháp lý hướng dẫn thi hành đồng bộ và hiệu quả trong giai đoạn tới.

Thứ hai, quy định riêng dành cho các dự án đầu tư công và dự án PPP

Đối với dự án đầu tư công và dự án PPP, Luật Xây dựng 2025 đã có quy định cụ thể như sau:

(i) Ưu tiên sử dụng các tổ chức trọng tài trong nước: nhằm giảm gánh nặng tài chính cho ngân sách nhà nước khi không phải chi trả các chi phí trọng tài quốc tế và hạn chế các bất lợi về rào cản ngôn ngữ, pháp luật trong quá trình tố tụng trong trường hợp các dự án PPP có yếu tố nước ngoài.

(ii) Trong trường hợp áp dụng các mô hình giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế thì phải đáp ứng 2 điều kiện là thực hiện theo yêu cầu của các điều ước quốc tế hoặc được người quyết định đầu tư phê duyệt và được các bên thoả thuận trong hợp đồng xây dựng. Nghĩa là, dù ưu tiên trọng tài nội địa, Luật Xây dựng 2025 vẫn “mở cửa” cho các mô hình giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế. Điều này giúp Việt Nam tuân thủ các cam kết quốc tế và thu hút các nhà đầu tư nước ngoài tham gia các dự án hạ tầng lớn tại Việt Nam. Việc quy định người quyết định đầu tư phải phê duyệt các phương thức giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế cho thấy sự thận trọng của cơ quan nhà nước trong quản lý vốn nhà nước, tránh việc lạm dụng gây thất thoát ngân sách hoặc mất kiểm soát trong quản lý vốn nhà nước. Tuy nhiên quy định này cũng

* Phó trưởng bộ môn phụ trách Bộ môn Pháp luật về giải quyết tranh chấp thương mại quốc tế, Trường Đại học Luật Hà Nội, email: linhnm@hlu.edu.vn

¹ Điều 45 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

có một số hạn chế nhất định khi tạo ra một thủ tục hành chính bổ sung, làm gia tăng độ trễ khi giải quyết tranh chấp hoặc trong nhiều trường hợp người phê duyệt thiếu am hiểu về thông lệ quốc tế, dẫn đến cản trở việc áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo xu hướng toàn cầu.

Thứ ba, luật hoá chi phí giải quyết tranh chấp vào tổng mức đầu tư dự án

Việc luật hoá chi phí giải quyết tranh chấp vào tổng mức đầu tư của dự án theo Luật Xây dựng 2025 giúp tháo gỡ trực tiếp các “điểm nghẽn” tài chính trong quản lý dự án mà Luật Xây dựng 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa quy định rõ ràng. Trong bối cảnh Luật Xây dựng 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành, việc chi trả cho các hoạt động như vận hành Ban xử lý tranh chấp thường gặp khó khăn do không có danh mục chi phí tương ứng trong dự toán được duyệt. Điểm mới này giúp chủ đầu tư dự án công có cơ sở pháp lý để lập dự toán, phân bổ ngân sách và thực hiện thanh quyết toán một cách minh bạch, từ quản lý hợp đồng hiệu quả hơn để không vượt ngân sách và làm chậm tiến độ dự án xây dựng. Tuy nhiên việc xác định định mức phần trăm tổng mức đầu tư cho “chi phí giải quyết tranh chấp” là một vấn đề phức tạp mà cơ quan có thẩm quyền cần phải làm rõ trong nghị định hướng dẫn.

	Luật Xây dựng 2014 (Khoản 8 Điều 146)	Luật Xây dựng 2025 (Khoản 5 Điều 86)
Các phương thức giải quyết tranh chấp	Thương lượng, hoà giải, trọng tài thương mại, toà án	Bổ sung: Mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế
Dự án vốn Nhà nước (dự án đầu tư công, dự án PPP)	Không có quy định ưu tiên riêng biệt cho dự án vốn nhà nước trong điều khoản này	Ưu tiên trọng tài trong nước. Trong trường hợp áp dụng mô hình giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế thì thực hiện theo điều ước quốc tế hoặc phải được người quyết định đầu tư phê duyệt và phải được các bên thoả thuận trong hợp đồng xây dựng.

Chi phí giải quyết tranh chấp	Chưa quy định rõ trong luật	Được tính vào tổng mức đầu tư của dự án
--------------------------------------	-----------------------------	---

2. Thông lệ quốc tế về giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

Bên cạnh các phương thức giải quyết tranh chấp thương mại truyền thống như thương lượng, hoà giải, trọng tài và toà án, ngành xây dựng quốc tế đòi hỏi sự chuyên môn hoá trong cơ chế giải quyết tranh chấp nhằm tối ưu hoá thời gian, chi phí và đảm bảo tính chuyên môn sâu. Trong phạm vi bài viết này, xu hướng chuyên môn hoá được phân tích tập trung vào mô hình Ban tranh chấp và Phân xử theo luật định. Đây là những cơ chế giải quyết tranh chấp được thiết lập chuyên biệt cho các tranh chấp xây dựng và hiện đang được công nhận rộng rãi như một phần của thông lệ quốc tế.

2.1. Ban tranh chấp

Ban tranh chấp (Dispute Boards - DBs) là một thuật ngữ chung thường được sử dụng để mô tả một hội đồng là những chuyên gia độc lập và khách quan, được lựa chọn bởi các bên ký kết hợp đồng để tham gia tất cả các giai đoạn của dự án xây dựng, thường xuyên có mặt để trao đổi với các bên nhằm phòng ngừa tranh chấp hoặc trong trường hợp cần thiết DBs sẽ giải quyết các khiếu nại, tranh chấp bằng việc đưa ra các quyết định/khuyến nghị, trước khi chính thức đưa tranh chấp ra trọng tài/tòa án.² Kể từ lần đầu tiên được sử dụng chính thức ở cấp độ quốc tế trong Dự án El Cajon Đập và Thủy điện ở Honduras trong những năm 1980, DBs đã ngày càng được công nhận là một cơ chế phòng ngừa và phân xử tạm thời tranh chấp hợp đồng xây dựng hiệu quả về nhiều loại công trình xây dựng với quy mô khác nhau và được ghi nhận trong nhiều hợp đồng xây dựng có yếu tố quốc tế trên toàn thế giới. DBs đặc biệt thành công trong những công trình xây dựng trọng điểm ở nhiều quốc gia trong khu vực châu Âu, Trung Quốc, Nam Phi, Ấn Độ và Hoa Kỳ, Singapore, Anh, Úc. Rất nhiều các công trình xây dựng nổi bật trên thế giới đã sử dụng DBs để phòng ngừa, quản lý tranh chấp và đều mang lại thành công cho dự án mà không cần sử dụng đến tòa án/trọng tài. Ví dụ như Dự án Thủy điện Ertan tại Trung Quốc, Dự án Sân bay quốc tế Beijing Daxing tại Trung Quốc, dự án Sân bay Quốc tế Hồng Kông, Dự án nâng cấp kênh đào Panama, Dự án đập Katse ở Nam Phi.... Tại Úc, trong số 2700 dự án có sử dụng DBs thì 98% các bên chấp nhận khuyến nghị của DBs mà không cần đưa vụ tranh chấp ra trọng tài/tòa án và 80% dự án hoàn thành đúng hoặc trước thời hạn so với chỉ tiêu toàn ngành. Phần lớn các dự án này đã được hoàn thành

² Cyril Chern (2015), *Chern on Dispute Boards: Practice and Procedure*, Informa Law from Routledge, Tái bản lần thứ ba, New York, tr. 4.

trong phạm vi ngân sách của chủ đầu tư.³ Thông thường, các dự án sử dụng DBs thường có giá trị từ 50 triệu đô la Mỹ trở lên, nhưng hiện nay việc sử dụng DBs cũng phổ biến hơn trong các hợp đồng có giá trị từ 10 - 20 triệu đô la và 20 - 40 triệu đô la.

Theo nghiên cứu của DRBF với 230 dự án trong Báo cáo năm 2019 đã đưa ra kết quả rằng: (i) các bên sử dụng các DBs thường trực nhiều hơn là các DBs vụ việc; (ii) các DBs ưu tiên áp dụng (95%) các quy trình phòng ngừa tranh chấp; (iii) khi thực hiện vai trò phòng ngừa tranh chấp, khả năng vấn đề được giải quyết bằng trọng tài là rất thấp (6%); (iv) trong số 512 quyết định của DBs, chỉ có 6% được đưa ra trọng tài và chỉ có 07 quyết định trong số đó bị hủy bỏ; (v) quy trình DBs có tỷ lệ thành công chiếm 94% trong việc ngăn chặn được các thủ tục giải quyết tranh chấp tốn kém tiếp theo.⁴

Ban Ban tranh chấp được chia thành ba loại chính và một số mô hình khác như sau: (i) Ban xem xét tranh chấp (Dispute Review Boards - DRBs); (ii) Ban xử lý tranh chấp (Dispute Adjudication Boards - DABs); (iii) Ban phòng ngừa/Ban xử lý tranh chấp (Dispute Avoidance/Adjudication Boards - DAABs); và các mô hình Ban tranh chấp khác: Ban tranh chấp kết hợp (Combined Dispute Boards - CDBs) và Ban Hòa giải tranh chấp (Dispute mediation boards).

Sự phát triển của các mô hình DBs cũng là cơ sở ra đời các Quy tắc và Hướng dẫn DBs bởi các tổ chức chuyên về các mẫu HỖXDQT tiêu chuẩn như FIDIC, ICE, NEC4 hoặc các trung tâm trọng tài cung cấp dịch vụ liên quan đến DBs như Phòng thương mại quốc tế ICC, AAA, CIArb, hoặc các Hiệp hội, Liên đoàn chuyên về DBs như DRBF, DBF. Hiện nay, trên thế giới có 09 Quy tắc và thủ tục Ban tranh chấp phổ biến và được chia thành 03 nhóm như sau:

Nhóm 1: Quy tắc và Hướng dẫn DBs của các mẫu HỖXDQT tiêu chuẩn

(1) Bộ mẫu HỖXDQT tiêu chuẩn của FIDIC trong Sách Đỏ, Sách Vàng và Sách Bạc 1999 quy định về thủ tục của Ban xử lý tranh chấp (Dispute Adjudication Boards – DABs) tại Điều 20 với điều khoản là “Khiếu nại, Tranh chấp và Trọng tài” (Claim, Disputes and Arbitrations) (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của FIDIC 1999).

(2) Bộ mẫu HỖXDQT tiêu chuẩn của FIDIC trong Sách Đỏ, Sách Vàng và Sách Bạc 2017 quy định về thủ tục của Ban phòng ngừa/xử lý tranh chấp (Dispute Avoidance/Adjudication Board - DAABs) tại Điều 21 với điều khoản

³ Andrew Stephenson, Lucy Goldsmith (2021), *Time for Australia to embrace Dispute Resolution Boards*, <https://corrs.com.au/insights/time-for-australia-to-embrace-dispute-resolution-boards>.

⁴ DRBF (2019), *Dispute Board Manual: A Guide to Best Practices and Procedures*, tr. 24.

là “Tranh chấp và Trọng tài (Disputes and Arbitrations). (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của FIDIC 2017).

(3) Bộ mẫu Hợp đồng kỹ thuật mới thứ 4 (New Engineering Contract – NEC4) với loại Hợp đồng Kỹ thuật và Xây dựng (The NEC4 Engineering and Construction Contract – ECC4) do Hội kỹ sư xây dựng Vương quốc Anh (Institution of Civil Engineers -ICE) ban hành năm 2017 với sự đổi mới về DBs bằng mô hình Ban phòng ngừa tranh chấp (Dispute Avoidance Board) tại Tùy chọn thứ 3 (Option W3 – the Dispute Avoidance Board) khi Đạo luật tài trợ, xây dựng và tái tạo nhà ở Vương quốc Anh năm 1996 (UK Housing Grants, Construction and Regeneration Act 1996) không áp dụng. (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của NEC4).

(4) Thủ tục Ban tranh chấp của Hội kỹ sư xây dựng Vương quốc Anh (Institution of Civil Engineers (ICE) Dispute Board Procedure) được ban hành năm 2012 với bao gồm 03 mô hình DBs là Ban xử lý tranh chấp (Dispute Adjudication Boards - DABs), Ban xem xét tranh chấp (Dispute Review Boards - DRBs) và Ban hòa giải tranh chấp (Dispute Conciliation Boards - DCBs). (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của ICE).

Nhóm 2: Quy tắc và Hướng dẫn DBs của các trung tâm cung cấp dịch vụ giải quyết tranh chấp

(5) Quy tắc Ban tranh chấp của Phòng thương mại quốc tế (International Chamber of Commerce (ICC) Dispute Board Rules) được thông qua vào năm 2015 với 03 mô hình: Ban xử lý tranh chấp, Ban xem xét tranh chấp và Ban tranh chấp kết hợp (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của ICC).

(6) Quy tắc Ban tranh chấp của Viện trọng tài quốc tế tại Anh (Chartered Institute of Arbitrators (CIArb) Dispute Board Rules) ban hành năm 2014 với 2 mô hình Ban xử lý tranh chấp, Ban xem xét tranh chấp (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của CIArb).

(7) Hướng dẫn Ban giải quyết tranh chấp của Hiệp hội trọng tài Hoa Kỳ (The American Arbitration Association (AAA) Dispute Resolution Board Guide Specifications) ban hành năm 2000 với mô hình Ban giải quyết tranh chấp (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của AAA).

Nhóm 3: Quy tắc và Hướng dẫn DBs của các tổ chức liên quan đến Ban tranh chấp

(8) Hướng dẫn Ban rà soát tranh chấp của Tổ chức sáng lập Ban giải quyết tranh chấp⁵ (Dispute Resolution Board Foundation (DRBF) Dispute Review Board Guide Specification, Section 2, Appendix 2A) ban hành năm 2007 với mô hình Ban xem xét tranh chấp (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của DRBF).

(9) Quy tắc Ban tranh chấp của Hiệp hội Ban tranh chấp (The Dispute Board Federation (DBF) Ad Hoc Dispute Adjudication Board Rules) ban hành năm 2011 với mô hình Ban xử lý tranh chấp (Gọi tắt là Quy tắc và Hướng dẫn DBs của DBF).

Mỗi Quy tắc và Hướng dẫn DBs sẽ có quy định và khả năng phòng ngừa và giải quyết khiếu nại/tranh chấp hợp đồng xây dựng khác nhau tùy thuộc vào chức năng của DBs. Về cơ bản các mô hình DBs có thể phòng ngừa được tranh chấp thông qua các cấp độ như sau: (i) Cấp độ thứ nhất: tại cuộc họp đầu tiên với các bên ký kết, DBs tạo bầu không khí khuyến khích các bên cùng nhau xác định tất cả các vấn đề có thể phát sinh trong dự án thông qua hợp đồng xây dựng. (ii) Cấp độ thứ hai: DBs đưa yêu cầu rằng bất cứ khi nào một sự kiện quan trọng sắp xảy ra có khả năng dẫn đến xung đột, thì các bên thông báo cho DBs ngay khi có thể để DBs có thể tiến hành các cuộc họp nhằm đưa ra các khuyến nghị không chính thức cho các bên nhằm ngăn chặn xung đột, khiếu nại phát triển thành các tranh chấp lớn. (iii) Cấp độ thứ ba: DBs sẽ tiến hành giải quyết các khiếu nại/tranh chấp theo yêu cầu của các bên nhằm đưa ra các khuyến nghị/quyết định trong một thời gian nhất định. Bên cạnh việc áp dụng thành công DBs trong các HỖXDQT tại các quốc gia, việc sử dụng DBs cũng phát sinh hai vấn đề pháp lý quan trọng được đặt ra là công nhận thẩm quyền của DBs trong việc phân xử tạm thời tranh chấp HỖXDQT của tòa án/trọng tài và thực thi các quyết định của DBs tại tòa án/trọng tài.

2.2. Phân xử theo luật định

Ý tưởng về phương thức “phân xử” theo luật định (Statutory Adjudication) được bắt nguồn từ Anh vào những năm 1970 chủ yếu để giải quyết các tranh chấp về thanh toán của nhà thầu chính và nhà thầu phụ trong lĩnh vực xây dựng. Phương thức phân xử theo luật định được hình thành xuất phát từ đặc trưng của “văn hoá” thanh toán trong hợp đồng xây dựng là các nhà thầu lớn thường trì hoãn thanh toán cho các nhà thầu phụ nhỏ hơn trong thời gian dài, dẫn đến khó khăn tài chính và

⁵ DRBF là một tổ chức phi chính phủ được thành lập tại Wisconsin, Hoa Kỳ vào năm 1996 nhằm thúc đẩy việc phòng ngừa và giải quyết tranh chấp xây dựng bằng Ban tranh chấp trên toàn thế giới. Xem thêm: <https://www.drb.org/about-us>.

mất khả năng thanh toán.

Phân xử theo luật định là một thủ tục giải quyết tranh chấp tạm thời được quy định cụ thể bởi luật pháp, mà không phải bởi thoả thuận của các bên trong hợp đồng. Theo đó các bên tham gia hợp đồng xây dựng được cung cấp quyền đơn phương đưa tranh chấp đến một người quyết định độc lập.⁶ Phương thức phân xử theo luật định (Statutory Adjudication) được phân biệt với phương thức Ban tranh chấp (Dispute Adjudication Board) - là phương thức được hình thành trên cơ sở thoả thuận của các bên trong hợp đồng. Phân xử theo luật định là một quy trình bắt buộc và ràng buộc về mặt pháp lý, và các bên thường không thể thoả thuận ngoài quy trình đã được quy định trong luật. Mục tiêu chung của cơ chế phân xử theo luật định là giải quyết các tranh chấp phát sinh từ nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng xây dựng một cách nhanh chóng với khung thời gian giới hạn và chi phí tổ tụng thấp nhằm đảm bảo các bên phải được thanh toán kịp thời cho các công việc đã hoàn thành hoặc hàng hoá, dịch vụ được cung cấp trong tổng thể dự án xây dựng.

Phân xử theo luật định có những điểm đặc trưng như sau: (i) tốc độ giải quyết tranh chấp rất nhanh chóng nhằm mục đích ngăn ngừa sự chậm trễ của dự án và duy trì dòng tiền; (ii) tính chất ràng buộc tạm thời của quyết định phân xử theo luật định đòi hỏi các bên phải tuân thủ quyết định ngay lập tức, nhưng vẫn có quyền yêu cầu sử dụng các phương thức giải quyết tranh chấp có tính chất cuối cùng như toà án hoặc trọng tài; (iii) quyết định phân xử theo luật định được toà án công nhận bằng nhiều hình thức khác nhau; (iv) hiệu quả về chi phí cao hơn so với tổ tụng toà án hoặc trọng tài bởi tính chất hợp lý và thời gian giải quyết nhanh chóng.

Hiện nay có 09 quốc gia trên thế giới sử dụng cơ chế phân xử theo luật định (Anh, Úc, New Zealand, Singapore, Malaysia, Hồng Kông, Cộng hòa Ireland, Đảo Man và Canada). Nội dung của thủ tục phân xử theo luật định được quy định ở hai loại luật chính, bao gồm: (i) Nhóm quốc gia quy định phân xử theo luật định tại Luật Xây dựng/Luật hợp đồng xây dựng: Anh, New Zealand, Ireland, Đảo Man (Isle of Man), Ontario (Canada); (ii) Nhóm quốc gia quy định phân xử theo luật định tại luật về an ninh thanh toán ngành xây dựng: Úc, Singapore, Malaysia, Hồng Kông.

Thứ nhất, phạm vi giải quyết tranh chấp

Điểm chung của cơ chế phân xử theo luật định của các quốc gia là áp dụng cho hai nhóm đối tượng hợp đồng là hợp đồng xây dựng và hợp đồng cung cấp

⁶ James Pickavance (2022), Chapter 12: Statutory adjudication in the United Kingdom: Recent developments, *Construction Arbitration and Alternative Dispute Resolution Theory and Practice around the World*, Routledge, New York, tr. 195.

hàng hoá, dịch vụ liên quan đến công việc xây dựng trong phạm vi lãnh thổ quốc gia/vùng lãnh thổ đó và không phân biệt nguồn vốn tư nhân hay nhà nước.⁷ Một số quốc gia sẽ giới hạn loại hợp đồng xây dựng không thuộc phạm vi điều chỉnh của thủ tục phân xử theo luật định.

Về nội dung tranh chấp, có hai xu thế: (i) Giới hạn phân xử tranh chấp thanh toán theo hợp đồng: các quốc gia như Malaysia, Singapore, Ireland, Ontario (Canada), Đảo Man, Hồng Kông và Úc chỉ giải quyết tranh chấp về thanh toán thuần túy theo các điều khoản trong hợp đồng đối với các công việc xây dựng đã thực hiện hoặc đối với hàng hoá, dịch vụ được cung cấp trong dự án xây dựng.⁸ Việc đưa ra những giới hạn về tranh chấp về thanh toán trong hợp đồng xây dựng được xem là phù hợp với tính chất nhanh chóng và khung thời gian giới hạn của thủ tục phân xử theo luật định. (ii) Mở rộng ra tất cả các loại tranh chấp hợp đồng xây dựng: Anh, New Zealand, Đảo Man cho phép mở rộng phạm vi tranh chấp, bao gồm tất cả các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của luật.⁹ Do đó, phương thức phân xử theo luật định ở các quốc gia này không chỉ giải quyết các tranh chấp thanh toán theo hợp đồng, mà còn bao gồm các tranh chấp về gia hạn thời gian, bồi thường thiệt hại trong hợp đồng và vi phạm pháp luật, tranh chấp về sự chậm trễ thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.... Đặc biệt, điều kiện về nội dung tranh chấp được sử dụng cơ chế phân xử theo luật định của New Zealand là nếu các bên không có thoả thuận trọng tài quốc tế.

Thứ hai, thủ tục giải quyết tranh chấp

⁷ Singapore, Đảo Man, Ontario, Malaysia không đưa ra các giới hạn loại trừ các hợp đồng xây dựng không được sử dụng cơ chế phân xử theo luật định.

⁸ Xem thêm: Luật An ninh Thanh toán Singapore 2004 sửa đổi năm 2018; Các bang/vùng lãnh thổ của Úc cũng giới hạn phân xử trong các tranh chấp về thanh toán. Tuy nhiên, mỗi bang/vùng lãnh thổ sẽ có quy định rõ về loại tranh chấp thanh toán. Ví dụ: Bang New South Wales, người phân xử sẽ xem xét các nội dung liên quan đến số tiền tạm ứng (nếu có) bị đơn phải trả cho nguyên đơn; ngày mà bất kỳ khoản tiền nào như vậy đã trở thành hoặc sẽ được thanh toán; lãi suất phải trả cho số tiền đó; Phạm vi tranh chấp về thanh toán tại Bang Victoria còn hạn chế hơn đó là “số tiền bị loại trừ” (‘excluded amounts’) sẽ không được đưa vào yêu cầu thanh toán, bao gồm: liên quan đến một biến thể không phải là ‘biến thể có thể được xác nhận quyền sở hữu’; không phải là biến thể có thể yêu cầu bồi thường do các điều kiện tiềm ẩn, chi phí liên quan đến thời gian và những thay đổi đối với các yêu cầu pháp lý; vi phạm hợp đồng; và phát sinh theo pháp luật ngoài hợp đồng xây dựng (ví dụ: phạt dân sự theo quy định của pháp luật về tập quán thương mại); Lãnh thổ phía Bắc của Úc mở rộng phạm vi tranh chấp về thanh toán là bao gồm số tiền đã được yêu cầu thanh toán trước đó và số tiền trong yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xem thêm: Mục 22(1) Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng New South Wales 1999, sửa đổi 2018; Mục 10B(2), 23(2A) Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Victoria 2002, sửa đổi 2006; Mục 7 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ phía Bắc 2004, sửa đổi 2019; Mục 35 Luật Công bằng An ninh thanh toán ngành xây dựng Queensland 2017, sửa đổi 2020; Mục 28 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Tây Úc 2021; Mục 17 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Nam Úc 2009; Mục 19 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ thủ đô Úc 2009, sửa đổi 2021; Mục 21 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Tasmania 2009, sửa đổi 2017.

⁹ Xem thêm: Mục 108 Luật Tài trợ, Xây dựng và Tái tạo Nhà ở và sau đó sửa đổi tại Luật Dân chủ Địa phương, Phát triển kinh tế và xây dựng năm 2009; Mục 12 Luật Xây dựng New Zealand 2002; Mục 5 (1) Luật Xây dựng Đảo Man 2004.

Các quốc gia đều có quy định chặt chẽ và giới hạn thời gian của thủ tục giải quyết tranh chấp của phân xử theo luật định theo các bước như sau:

Một là, thông báo yêu cầu phân xử theo luật định

Hai là, bổ nhiệm người phân xử

Ba là, phân xử thông qua văn bản và phiên điều trần

Bốn là, ban hành quyết định phân xử theo luật định

Thứ ba, thực thi quyết định phân xử theo luật định

Hầu hết các quốc gia đều quy định cơ chế thực thi quyết định phân xử theo luật định thông qua thủ tục tại Tòa án các cấp khác nhau. Tại Anh, quyết định phân xử theo luật định được thi hành tại Tòa án Công nghệ và Xây dựng. Tại Singapore, việc thi hành án có thể được thực hiện thông qua bất kỳ tòa án nào có thẩm quyền xét xử, có thể là Tòa sơ thẩm, Tòa án quận hoặc Tòa án cấp cao.¹⁰ Nghĩa là, quyết định phân xử theo luật định không có hiệu lực thi hành cho đến khi tòa án quốc gia xác nhận quyết định đó trong thủ tục thi hành án. Cách tiếp cận của Úc linh hoạt hơn khi cho phép nguyên đơn thực thi quyết định phân xử theo luật định thông qua thủ tục hành chính giấy tờ để có một quyết định tư pháp không cần tranh luận về giá trị của yêu cầu bồi thường.¹¹

Toà án ban hành các quyết định nhằm thực thi quyết định phân xử theo luật định bằng một số hình thức khác nhau như: phán quyết nợ (judgment debts)¹² hoặc phán quyết tóm tắt (summary judgement)¹³. Bên cạnh đó, một số quốc gia cung cấp một số biện pháp khác để thực thi quyết định phân xử theo luật định như: (i) đình chỉ công việc đang thực hiện theo hợp đồng¹⁴; (ii) yêu cầu thanh toán trực tiếp từ

¹⁰ Julian Bailey (2016), Chapter 24: Statutory Adjudication, *Construction Law Volume I to III*, Informa Law from Routledge, New York, Tái bản lần thứ hai, tr. 1930.

¹¹ Sean Kelly, Julian Bailey, Matthew Bell (2022), Chapter 15: Statutory adjudication in Australia, *Construction arbitration and alternative dispute resolution: theory and practice around the world*, Routledge, New York, tr. 279.

¹² “Judgment debt” là một lệnh của tòa án yêu cầu một cá nhân hoặc công ty phải trả số tiền còn nợ cho một cá nhân hoặc công ty khác. Đây là cách thức thực thi quyết định phân xử theo luật định phổ biến tại Úc. Xem thêm: Mục 23(2) and 27(1) – (2) Luật An ninh Thanh toán Singapore 2004 sửa đổi 2018; Mục 25(1) and (2) Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng New South Wales 1999, sửa đổi 2018; Mục 93 Luật Công bằng An ninh thanh toán ngành xây dựng Queensland 2017, sửa đổi 2020; Mục 54 Luật An ninh thanh toán ngành Xây dựng Tây Úc 2021; Mục 27 Luật An ninh thanh toán ngành Xây dựng Tasmania 2009, sửa đổi 2017, Mục 26 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ thủ đô Úc 2009, sửa đổi 2021; Mục 25 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Nam Úc 2009; Mục 45 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ phía Bắc 2004, sửa đổi 2019.

¹³ Tại Anh, các quyết định phân xử theo luật định có thể được công nhận thông qua một phán quyết tóm tắt. Phán quyết tóm tắt là một thủ tục mà tòa án đưa ra phán quyết chống lại một bên về toàn bộ yêu cầu bồi thường hoặc về một vấn đề cụ thể nếu tòa án cho rằng: một khiếu nại hoặc vấn đề hoặc biện hộ cho một khiếu nại hoặc vấn đề không có triển vọng thành công thực sự; và không có lý do thuyết phục nào khác cho việc xét xử. Bản chất của Phán quyết tóm tắt là khi thẩm phán đưa ra phán quyết về một vấn đề pháp lý mà các sự kiện không có tranh chấp và quá trình tố tụng sẽ kết thúc nhanh chóng mà không cần xét xử đầy đủ. Xem thêm: Phần 24 Quy tắc tố tụng dân sự.

¹⁴ Mục 26 (1) (2) (3) (4) (6) (7) Luật An ninh Thanh toán Singapore 2004 sửa đổi 2018; Mục 29 Luật phân

nhà thầu chính/chủ đầu tư¹⁵, (iii) cầm giữ tài sản cho đến khi một bên thực hiện đầy đủ khoản thanh toán¹⁶; (iv) xóa khoản nợ không được liên quan đến bất kỳ khiếu nại chéo nào¹⁷; (v) chuyển nhượng nợ theo luật định cho một bên khác khi bị đơn đang gặp khó khăn về tài chính và việc thu hồi nợ là không thể thực hiện được¹⁸; (vi) yêu cầu cơ quan/tổ chức có thẩm quyền phân xử theo luật định sẽ cung cấp giấy chứng nhận phân xử theo luật định (adjudication certificate)¹⁹. Ngoài ra, các quyết định phân xử theo luật định cũng có thể bị xem xét lại hoặc từ chối thi hành hoặc huỷ.

Có thể thấy, các quy định của phương thức phân xử theo luật định tại các quốc gia/vùng lãnh thổ đã phản ánh đây là một phương thức giải quyết tranh chấp mang tính bắt buộc duy nhất được thiết kế riêng biệt cho tranh chấp về thanh toán trong hợp đồng xây dựng (trừ một số quốc gia mở rộng ra mọi loại tranh chấp) khi có thể cung cấp một quyết định mang tính chuyên môn trong một khung thời gian chặt chẽ, giới hạn từ 45 đến 90 ngày và được hỗ trợ bởi hệ thống toà án quốc gia.²⁰ Thủ tục phân xử theo luật định được tiến hành song song với hoạt động xây dựng tại công trường và không dẫn đến tình trạng đình trệ công việc trừ khi bên thắng kiện vẫn chưa thanh toán. Do đó, thủ tục phân xử theo luật định mang lại hiệu quả về chi phí, thời gian và có thể được điều chỉnh phù hợp với mức độ phức tạp và giá trị của tranh chấp. Việc các quốc gia ủng hộ thủ tục phân xử theo luật định dành cho các tranh chấp thanh toán cũng phản ánh sự khuyến khích chuyển đổi sang một cơ chế giải quyết tranh chấp mang tính công và từ đó mang lại sự chắc chắn hơn cho tương lai của các hoạt động thanh toán trong hợp đồng xây dựng.

Các quy định về thủ tục phân xử theo luật định tại các quốc gia cũng phản ánh thủ tục này không phù hợp trong các trường hợp như sau: (i) thi hành các quyết định phân xử theo luật định đối với tài sản nước ngoài của các nhà thầu nước ngoài do không có điều ước quốc tế hỗ trợ thủ tục này; (ii) tất cả các loại tranh chấp phát sinh từ hợp đồng xây dựng bởi sự hạn chế về thời gian giải quyết tranh chấp. Thời gian giải quyết tranh chấp rất giới hạn đòi hỏi người phân xử phải hành động nhanh

xử thanh toán ngành xây dựng Malaysia 2012; Mục 24(1) Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng New South Wales 1999, sửa đổi 2018; Mục 28O Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Victoria 2002, Mục 92 Luật Công bằng An ninh thanh toán ngành xây dựng Queensland 2017, sửa đổi 2020; Mục 24 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Nam Úc 2009; Mục 44 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ phía Bắc 2004, sửa đổi 2019.

¹⁵ Mục 24(1) Luật An ninh Thanh toán Singapore 2004 sửa đổi 2018.

¹⁶ Mục 25(2)(d) Luật An ninh Thanh toán Singapore 2004 sửa đổi 2018.

¹⁷ Mục 25(4) Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng New South Wales 1999, sửa đổi 2018.

¹⁸ Mục 30 -31 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Victoria 2002, sửa đổi 2006.

¹⁹ Mục 28P Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Victoria 2002; Mục 91 Luật Công bằng An ninh thanh toán ngành xây dựng Queensland 2017, sửa đổi 2020; Mục 53 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Tây Úc 2021, Mục 27 Luật An ninh thanh toán ngành xây dựng Lãnh thổ thủ đô Úc 2009, sửa đổi 2021.

²⁰ Thẩm phán Lord Justice Coulson phát biểu trong vụ: *John Doyle Construction Ltd v Erith Contractors Ltd*, [2021] EWCA Civ 1452, đoạn 29.

chóng, trong khi phải nghiên cứu khối lượng hồ sơ văn bản rất lớn, có thể dẫn đến người phân xử không đủ thời gian đáp ứng các yêu cầu chính để đưa ra một quyết định công bằng. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến quyết định phân xử theo luật định cũng có thể bị xem xét lại, huỷ, thay thế hoặc không còn giá trị pháp lý trong một số trường hợp nhất định như vi phạm công lý tự nhiên, vượt quá thẩm quyền.... Nếu không có sự công nhận và hỗ trợ của toà án quốc gia về giá trị pháp lý của quyết định phân xử theo luật định thì khó có thể đạt được sự thành công như kỳ vọng vào một phương thức được thiết kế riêng biệt dành cho tranh chấp về thanh toán trong hợp đồng xây dựng.

Mặc dù quan điểm chung đều cho rằng việc phân xử theo luật định đã cải thiện dòng tiền trong ngành xây dựng, nhưng vẫn có một số khó khăn, thách thức trong thực tiễn sử dụng tại các quốc gia về những vấn đề sau: (i) một trong những vấn đề về tính hiệu quả của phương thức phân xử theo luật định còn nhiều tranh luận chính là chất lượng của quyết định của người phân xử có thực sự đủ tin cậy; (ii) trong thực tiễn đã có nhiều vụ việc các bên đã tận dụng thủ tục xem xét lại, huỷ/từ chối thực thi nhằm trì hoãn tuân thủ quyết định phân xử theo luật định.

3. Kiến nghị xây dựng Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng 2025

Trên cơ sở nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế và những đổi mới của Luật Xây dựng 2025, việc ban hành Nghị định hướng dẫn về hợp đồng xây dựng là cần thiết nhằm cụ thể hoá luật mới và áp dụng các mô hình xử lý tranh chấp theo thông lệ quốc tế của ngành xây dựng vào thực tiễn tại Việt Nam.

Thứ nhất, đối với Ban xử lý tranh chấp

Pháp luật Việt Nam đã có sự tham khảo các điều khoản về Ban tranh chấp nói chung trong các Quy tắc và Hướng dẫn DBs phổ biến trên thế giới, tuy nhiên khi soạn thảo tại Việt Nam đã tạo ra những quy định không phù hợp với bản chất, xu hướng của DBs hiện nay, cũng khả năng áp dụng trong thực tiễn. Quy trình giải quyết tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp trong Nghị định số 37/2015/NĐ-CP còn sơ sài khi không có các nội dung quy định rõ về thời gian các bên tranh chấp nộp hồ sơ, tài liệu cho Ban xử lý tranh chấp, thời gian tối đa để Ban xử lý tranh chấp ban hành các “kết luận hòa giải”, tổ chức phiên họp... mà chỉ quy định mốc thời gian cho các bên phản đối kết quả hòa giải của Ban xử lý tranh chấp.

Ngoài ra, Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam không có chức năng phòng ngừa tranh chấp bằng các hình thức thực hiện các ý kiến tư vấn không ràng buộc, không có quy định về việc tiến hành các chuyến thăm thực địa tại công trình xây dựng mà chỉ thực hiện chức năng giải quyết tranh chấp khi có tranh chấp phát sinh. Mặc dù Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam có thể thành lập ngay từ đầu dự án xây dựng nhưng không

thực hiện nhiệm vụ gì cho đến khi có tranh chấp phát sinh. Đây có thể là lý do vì sao mặc dù đã có cơ sở pháp lý của Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam, nhưng chỉ khi tranh chấp phát sinh thì các bên mới thành lập Ban xử lý tranh chấp. Tại thời điểm xây dựng và ban hành các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam, các mẫu Hợp đồng FIDIC cũng chưa đề cập đến vấn đề này một cách rõ ràng. Do vậy, đến thời điểm này, vai trò/chức năng của Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam chưa phù hợp với xu thế chung của thế giới khi mô hình DBs hiện nay đang chuyển hướng dần sang phòng ngừa tranh chấp ở mức cao hơn là giải quyết tranh chấp.

Trên cơ sở thực trạng pháp luật và thực tiễn sử dụng Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam, việc hoàn thiện pháp luật Việt Nam là thực sự cần thiết. Việc sử dụng Ban xử lý tranh chấp là một xu hướng tất yếu với sự phát triển của thế giới phẳng, sự bùng nổ của hoạt động TMQT và các ngân hàng đa phương, WB đều muốn sử dụng Ban xử lý tranh chấp. Cũng như việc áp dụng Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam như một cơ chế mang tính phòng ngừa và giải quyết tranh chấp ngay trong nội bộ của dự án xây dựng có thể giải quyết được nguyên nhân phát sinh tranh chấp HĐXDQT phổ biến là không tuân thủ nghĩa vụ hợp đồng của các bên tranh chấp và thủ tục khiếu nại thiếu sự công bằng.

Một là, bổ sung chức năng phòng ngừa tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp

Hiện nay chức năng phòng ngừa tranh chấp của DBs nói chung đã được thừa nhận và mang lại hiệu quả thực sự cho các bên trong hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài. Do đó, việc bổ sung chức năng phòng ngừa tranh chấp vào Ban xử lý tranh chấp tại Việt Nam là cần thiết. Mặc dù quy định tại Nghị định số 37/2015NĐ-CP đã cho phép việc thành lập Ban xử lý tranh chấp ngay từ khi bắt đầu dự án nhưng không có chức năng phòng ngừa, nên sẽ là lãng phí về mặt tài chính khi thành lập Ban xử lý tranh chấp ngay từ đầu mà chỉ thực hiện việc giải quyết tranh chấp khi phát sinh. Do đó, cần phải bổ sung thêm nhiệm vụ cho Ban xử lý tranh chấp nếu được thành lập ngay từ đầu dự án thông qua một cơ chế cảnh báo sớm các tranh chấp trong hợp đồng xây dựng. Việt Nam có thể học tập kinh nghiệm soạn thảo nội dung về chức năng phòng ngừa tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp theo các Quy tắc và Hướng dẫn DBs của FIDIC 2017, ICC, CIARB, DBF...

Nội dung quy định phòng ngừa tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp có thể bổ sung như sau: (i) Bổ sung quy định về ký kết DAA giữa chủ đầu tư, nhà thầu và thành viên Ban xử lý tranh chấp: thỏa thuận này sẽ làm rõ chức năng, nhiệm vụ, các trường hợp miễn trừ trách nhiệm, thù lao của Ban xử lý tranh chấp và nghĩa vụ của các bên trong việc phối hợp các công việc của Ban xử lý tranh chấp. (ii) Bổ sung quy định

cung cấp các ý kiến tư vấn không ràng buộc khi có yêu cầu của các bên trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng hoặc theo sự chủ động của Ban xử lý tranh chấp khi thấy cần thiết. (iii) Bổ sung nghĩa vụ tổ chức các chuyến thăm thực địa của Ban xử lý tranh chấp tại công trường theo hướng 03 tháng/1 lần hoặc bất kể khi nào có yêu cầu của các bên tranh chấp.

Hai là, quy định một số nội dung về giải quyết tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp

Để áp dụng Ban xử lý tranh chấp tại Luật Xây dựng thì cần phải quy định sửa một số nội dung về giải quyết tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp trong Nghị định hướng dẫn. Cụ thể, quy định hai nội dung: (i) bản chất của Ban xử lý tranh chấp không phải là một thủ tục hòa giải; (ii) kết quả làm việc của Ban xử lý tranh chấp không phải là các “kết luận hòa giải” và bổ sung thêm một số nội dung: (i) xác định phạm vi giải quyết tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp; (ii) quy định về thủ tục giải quyết tranh chấp của Ban xử lý tranh chấp.

Thứ hai, về phân xử theo luật định

So sánh với kinh nghiệm quốc tế, Việt Nam chưa có phương thức giải quyết tranh chấp được chuyên môn hoá cho hợp đồng xây dựng như phương thức phân xử theo luật định, mà tranh chấp chủ yếu được giải quyết bởi trọng tài và toà án. Việc nghiên cứu và phát triển một phương thức giải quyết tranh chấp mới dành riêng cho tranh chấp thanh toán trong hợp đồng xây dựng cần có thời gian nghiên cứu kỹ. Trên cơ sở kinh nghiệm của các quốc gia, để phương thức phân xử theo luật định áp dụng thành công trong thực tiễn thì cần đánh giá ba nội dung như sau: (i) nguồn nhân lực đóng vai trò là người phân xử; (ii) quy mô của thị trường xây dựng; (iii) sự ủng hộ của Toà án trong việc công nhận và thực thi quyết định phân xử theo luật định. Chỉ khi đáp ứng được ba nội dung này thì việc phát triển mô hình phân xử theo luật định tại Việt Nam mới thực sự hiệu quả.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Andrew Stephenson, Lucy Goldsmith (2021), *Time for Australia to embrace Dispute Resolution Boards*, <https://corrs.com.au/insights/time-for-australia-to-embrace-dispute-resolution-boards>.
2. Cyril Chern (2015), *Chern on Dispute Boards: Practice and Procedure*, Informa Law from Routledge, Tái bản lần thứ ba, New York, tr. 4.
3. DRBF (2019), *Dispute Board Manual: A Guide to Best Practices and Procedures*, tr. 24.
4. James Pickavance (2022), Chapter 12: Statutory adjudication in the United

Kingdom: Recent developments, *Construction Arbitration and Alternative Dispute Resolution Theory and Practice around the World*, Routledge, New York, tr. 195.

5. Julian Bailey (2016), Chapter 24: Statutory Adjudication, *Construction Law Volume I to III*, Informa Law from Routledge, New York, Tái bản lần thứ hai, tr. 1930.
6. Sean Kelly, Julian Bailey, Matthew Bell (2022), Chapter 15: Statutory adjudication in Australia, *Construction arbitration and alternative dispute resolution: theory and practice around the world*, Routledge, New York, tr. 279.

Quét mã QR



Hoặc truy cập đăng ký tại
https://bit.ly/HN_HoithaoLuattxaydung2025

HỘI THẢO QUỐC GIA LUẬT XÂY DỰNG NĂM 2025

NHỮNG ĐIỂM CẦN LƯU Ý TRONG HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG & QUẢN TRỊ RỦI RO PHÁP LÝ

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC



ĐƠN VỊ TÀI TRỢ



Mọi thông tin chi tiết và hỗ trợ vui lòng liên hệ:

Hội Pháp luật Xây dựng Việt Nam

📍 24 Nguyễn Cửu Vân,
Phường Gia Định, Tp. Hồ Chí Minh

☎ +84 283 535 0400

📠 +84 283 535 0400

✉ info@scl.org.vn

Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam

📍 Tầng 6 Tòa tháp VCCI,
Số 9 Đào Duy Anh, Kim Liên, Hà Nội

☎ +84 243 574 4001

📠 +84 243 574 3001

✉ info@viac.org.vn