



HICAC 2025 – HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

> Raising the Bar:

Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



10th & 11th
APRIL 2025



REX HOTEL SAIGON

141 Nguyen Hue, District 1, Ho Chi Minh City

Scan the QR
to download the event
materials





HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

> **Nâng cao Chuẩn mực:**

Nâng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm quốc tế với Thực tiễn trong nước

 **10 & 11**
Tháng 04/2025

 **KHÁCH SẠN REX SÀI GÒN**
141 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Quét mã QR
để xem thông tin
& đăng ký



HICACC 2025

2025 HO CHI MINH CITY
INTERNATIONAL CONSTRUCTION
ARBITRATION CONFERENCE

ORGANIZERS



GOLD SPONSORS



DZUNGSRT
& ASSOCIATES



VN COUNSEL
Strategic Legal Solutions

PAF CONSTRUCTION
DISPUTE RESOLUTION

SILVER SPONSORS

CMS
law·tax·future

RIMKUS

WONG
PARTNERSHIP

ACSV
LEGAL

LNT
& PARTNERS

VinaQS

TWL
LAW GROUP

CNC Counsel

ALV
LAWYERS

NISHIMURA
& ASAHI

ACC GREEN
UTILITIES

ACTUS
CONSTRUCTION CLAIMS & DISPUTES



HICAC 2025

HỘI THẢO
TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC



NHÀ TÀI TRỢ VÀNG



DZUNGSRT
& ASSOCIATES



VN COUNSEL
Strategic Legal Solutions

PAF CONSTRUCTION
DISPUTE RESOLUTION

NHÀ TÀI TRỢ BẠC

CMS
law·tax·future

RIMKUS

WONG
PARTNERSHIP

ACSV
LEGAL

LNT
& PARTNERS

VinaQS

TWL
LAW GROUP

CNC Counsel

ALV
LAWYERS

NISHIMURA
& ASAHI

ACC GREEN
UTILITIES

ACTUS
CONSTRUCTION CLAIMS & DISPUTES





2025 HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

> Raising the Bar:

Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice

INTRODUCTION

Building on the success of the 2024 event, the Vietnam International Arbitration Centre (VIAC) and the Society of Construction Law – Viet Nam (SCLVN) co-organize the **Ho Chi Minh City International Construction Arbitration Conference – HICAC 2025**. This year's Conference main theme is “Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects – Bridging International Expertise with Domestic Practice”.

HICAC 2025 aims to bring together professionals from the construction industry, legal experts, arbitrators, and academics to discuss the latest trends, practices, and developments in construction arbitration. Vietnam is witnessing significant growth in both construction activities and the demand for quality and efficient construction dispute resolution. This conference, featuring diverse domestic and international perspectives, will provide valuable insights into legal regulations and practical applications, helping businesses in navigating dispute resolution. In addition to informative panel discussions, the conference will provide networking opportunities to foster collaboration and promote the best practices among international delegates and enterprises. The conference will also be a timely platform to contribute to legal reform, particularly the Law on Construction and the Law on Commercial Arbitration, facilitating business activities and streamlining the dispute resolution process.



05

Content sections



39

Domestic
& Foreign Expert



06

Sideline events



150+

In-person
Participants



10+

Partners

MAIN EVENT

Time

Day 01

8.30 AM – 5.00 PM

10th April 2025
(Thursday)

Day 02

8.30 AM – 12.00 PM

11th April 2025
(Friday)

Venue

REX HOTEL SAIGON,
141 Nguyen Hue, Ben Nghe ward,
District 1, HCMC, Vietnam



HỘI THẢO
TRỌNG TÀI XÂY DỰNG
QUỐC TẾ THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH

> Nâng cao Chuẩn mực:

Nâng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng
tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm quốc tế với Thực tiễn trong nước

GIỚI THIỆU

Tiếp nối thành công của sự kiện trong năm 2024, Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) và Hội Pháp luật Xây dựng Việt Nam (SCLVN) phối hợp tổ chức **Hội thảo Trọng tài Xây dựng Quốc tế Thành phố Hồ Chí Minh – HICAC 2025**. Sự kiện năm nay tập trung thảo luận xoay quanh chủ đề “Nâng cao chuẩn mực: Nâng tầm Chất lượng Giải quyết tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế và thực tiễn trong nước”.

HICAC 2025 là sự kiện tập hợp các doanh nghiệp trong ngành xây dựng và luật, các chuyên gia pháp lý và kỹ thuật xây dựng, trọng tài viên để thảo luận về các xu hướng, thông lệ và diễn biến mới nhất trong trọng tài xây dựng. Với sự tăng trưởng mạnh mẽ của hoạt động xây dựng, các tranh chấp xây dựng cũng phát sinh nhiều hơn theo thời gian. Từ đây, yêu cầu về việc nâng tầm chất lượng và hiệu quả hóa quá trình giải quyết tranh chấp cũng ngày càng trở nên khắt khe hơn. HICAC 2025, thông qua các cuộc thảo luận với đa dạng góc nhìn trong nước và quốc tế, sẽ cung cấp nhiều thông tin giá trị về quy định pháp luật và thực tiễn; góp phần giúp doanh nghiệp tham gia quá trình giải quyết tranh chấp thuận lợi hơn. Đồng thời, HICAC cũng tạo ra không gian kết nối, thúc đẩy cơ hội hợp tác giữa các đại biểu và doanh nghiệp đến từ nhiều quốc gia khác nhau. Hội thảo cũng là cơ sở để góp phần cho việc cải cách các quy định pháp luật về xử lý tranh chấp trong xây dựng, như Luật Xây dựng, Luật trọng tài thương mại và các văn bản liên quan để tạo thuận lợi cho doanh nghiệp, ngăn ngừa và rút ngắn thời gian xử lý tranh chấp.



05

Phiên nội dung



39

Diễn giả trong nước
và quốc tế



06

Sự kiện bên lề



150+

Người tham dự



10+

Đơn vị đồng hành

THÔNG TIN SỰ KIỆN CHÍNH

Thời gian

Ngày 1

08h30 – 17h00

ngày 10/04/2025
(Thứ Năm)

Ngày 2

08h30 – 12h00

ngày 11/04/2025
(Thứ Sáu)

Địa điểm:

Khách sạn REX Saigon,
141 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé,
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

TENTATIVE AGENDA

SESSION B *(held concurrently with Session A)*

Disputes arising from Construction Projects in Vietnam – Identifying Key challenges and Proposing solutions to Enhance the Quality of Dispute Resolution

1.30 – 5.00 PM, 10 April 2025 (Thu)

Lotus B Meeting Room, Rex Hotel Saigon

DURATION (PM)	CONTENT
1.30 – 1.45	Opening remark
Session B1 – Dispute Resolutions in Construction & Infrastructure Projects	
1.45 – 2.15	Specific legal issues regarding Construction and Infrastructure Investment Projects & the selection of dispute resolution method Mr. Nguyen Bac Thuy – Head of Economics and Construction Contracts – Department of Construction Economics – Ministry of Construction
2.15 – 3.15	Legal Risk Management & Dispute Prevention in Construction & Infrastructure Projects Mr. Vu Van Vinh – Director of the Project Management Board for Metro Line 2 – Management Authority for Urban Railways Ho Chi Minh City (MAUR)
	Challenges in Resolving Disputes Arising from Construction and Infrastructure Projects Mr. Nguyen Thanh Long – Chairman cum Managing Director at VinaQS, FIDIC Certified Trainer / Contract Manager
	Key Considerations in Resolving Disputes in Construction and Infrastructure Projects Ms. Thang Nguyen – Managing Partner at VN Counsel
	Moderator: Mr. Nguyen Ngoc Minh – Partner at Dzungsrt & Associates
3.15 – 3.30	Tea-break
Session B2 – Resolving dispute arising from Commercial Real Estates Projects	
3.30 – 5.00	Disputes arising from Commercial Real Estate Projects: Emerging Trends and Key Legal Considerations Mr. Nguyen Cong Phu – Former Judge – Deputy Chief Justice of Economic Court, Ho Chi Minh City People's Court, Partner at LNT & Partners
	Real Estate market and the Possible Disputes arising from Real Estate in Vietnam Ms. Vu Thi Hang – Senior Counsel cum Deputy Director of the Secretariat, Member of Science Council, Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)
	Key Considerations in Resolving Disputes Arising from Commercial Real Estate Projects – A Lawyer's Perspective Ms. Vu Thuy Diem – Senior Legal Counsel (Regional), Shift Energy Japan & Shire Oak International (Singapore) Pte Ltd
	Mr. Truong Thai Son – Deputy General Secretary of Vietnam Real Estate Association
	Moderator: Mr. Duong Quoc Thanh – Managing Partner at ALV Lawyers
5.00	End of Section B

CHƯƠNG TRÌNH

PHIÊN B (diễn ra đồng thời với Phiên A)

Tranh chấp phát sinh từ các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Nhận diện Thách thức và Đề xuất Giải pháp nhằm Nâng tầm Chất lượng Giải quyết tranh chấp

13:30 – 17:00, Chiều ngày 10/04/2025 (Thứ Năm)

Phòng Lotus B, Khách sạn Rex Sài Gòn

THỜI GIAN	NỘI DUNG
13h30 – 13h45	Phần mở đầu
Phiên B1 – Giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Xây dựng, Cơ sở hạ tầng	
13h45 – 14h15	Một số đặc thù về pháp lý đối với các Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng & Lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp Ông Nguyễn Bắc Thủy – Trưởng phòng Kinh tế và hợp đồng xây dựng – Cục Kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng, Trọng tài viên VIAC, Ủy viên Ban chấp hành Hội pháp luật xây dựng Việt Nam (SCLVN)
14h15 – 15h15	Quản trị rủi ro pháp lý và phòng ngừa tranh chấp trong các dự án xây dựng, cơ sở hạ tầng – Góc nhìn chủ đầu tư Ông Vũ Văn Vịnh – Giám đốc Ban Quản lý dự án 2 – Ban Quản lý Đường sắt đô thị TPHCM (MAUR)
	Những thách thức khi giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Xây dựng, Cơ sở Hạ tầng Ông Nguyễn Thành Long – Giảng viên & Quản lý hợp đồng được FIDIC chứng nhận (FIDIC Certified Trainer / Contract Manager)
	Một số lưu ý khi giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Xây dựng, Cơ sở hạ tầng – Góc nhìn Luật sư Ls. Thang Nguyen – Luật sư Điều hành Công ty luật VN Counsel
	Điều phối viên: Ông Nguyễn Ngọc Minh – Phó Giám đốc Công ty Luật TNHH Tư vấn Độc lập (Dzungsr & Associates)
15h15 – 15h30	Nghỉ giữa giờ
Phiên B2 – Giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Bất động sản thương mại	
15h30 – 17h00	Tranh chấp phát sinh từ các Dự án Bất động sản Thương mại - Nhận diện xu hướng tranh chấp mới và các vấn đề pháp lý cần lưu tâm Ông Nguyễn Công Phú – Luật sư thành viên Công ty Luật LNT & Partners, Nguyên Thẩm phán – Phó Chánh tòa Tòa Kinh tế TAND TP. HCM
	Những lưu ý khi giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Bất động sản thương mại – Thực tiễn tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) Bà Vũ Thị Hằng – Phó Trưởng Ban Thư ký tổ tụng, Thành viên Hội đồng Khoa học, Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)
	Một số lưu ý khi tham gia giải quyết tranh chấp phát sinh từ các Dự án Bất động sản thương mại – Góc nhìn Luật sư Ls. Vũ Thúy Diễm – Cố vấn Pháp lý Cao cấp, Shift Energy Japan & Shire Oak International (Singapore) Pte Ltd
	Ông Trương Thái Sơn – Phó Tổng Thư ký, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam
	Điều phối viên: Ls. Dương Quốc Thành – Giám đốc, Luật sư điều hành ALV Lawyers
17h00	Kết thúc Phiên B








DISPUTE RESOLUTION IN CONSTRUCTION AND INFRASTRUCTURE PROJECTS – SPECIFIC LEGAL FEATURES AND CONSIDERATIONS IN SELECTING DISPUTE RESOLUTION METHODS

NGUYEN BAC THUY
 Head of Economics and Construction Contracts – Department of Construction Economics – investment management
 – Ministry of Construction, VIAC Listed Arbitrator, Member of Executive Committee of Society of Construction Law – Viet Nam (SCLVN)



CONTENTS

1 Overview of the Current Context of Infrastructure Construction in Vietnam	2 Legal features of Infrastructure Construction Investment Projects & Challenges	3 Selection of Dispute Resolution Methods
--	---	--





1. CURRENT CONTEXT OF INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION



Vietnam is witnessing the era of national aspiration. Strategic breakthroughs are therefore crucial, as the Resolution of the 13th National Congress of the Communist Party of Vietnam has pointed out:

i.

Comprehensively and synchronously improve institutional framework for development. Innovate national governance towards modernity and effective competitiveness. Prioritize the synchronous and high-quality completion and effective implementation of the legal system, mechanisms, and policies to create a favorable and fair investment and business environment for all economic sectors, promoting innovation and creativity; mobilize, manage, and effectively utilize all resources for development, especially land, finance, and public-private partnerships; promote reasonable and effective decentralization and delegation of authority, while strengthening inspection, supervision, and power control through the legal system.

ii.

Develop human resources, especially high-quality human resources; prioritize the development of human resources for leadership, management, and key sectors based on enhancing and achieving a strong, comprehensive, and fundamental transformation in the quality of education and training, linked with mechanisms for recruitment, utilization, and talent incentives, promoting research, transfer, application, and robust development of science and technology, as well as innovation and creativity; encourage the aspiration for a prosperous and happy nation, promote cultural values, the strength of Vietnamese people, the spirit of solidarity, and national pride in the cause of building and defending the Fatherland.

iii.

Build a synchronous and modern infrastructure system for socio-economic purposes; prioritize key national projects in transportation and climate change adaptation; focus on developing information and telecommunications infrastructure to establish a foundation for national digital transformation, gradually advancing the digital economy and digital society.



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



1. CURRENT CONTEXT OF INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION



Infrastructure construction is one of the three strategic breakthroughs with the following characteristics:

Consists of large-scale projects, including some being implemented in Vietnam for the first time

Requires significant resources in terms of finance, human capital, science and technology, etc., which must be mobilized from various domestic and international sources via different methods

The reduction of implementation time, technology transfer and mastery are of particular concern

High demands for the integration of infrastructure system investment and development of other projects

Is prone to corruption, wastefulness, and negative phenomena



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



1. CURRENT CONTEXT OF INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION



This, therefore, demands new approaches, primarily through specific and special mechanisms approved by the National Assembly, such as:



i. Resolution No. 106/2023/QH15;

ii. Resolution No. 172/2024/QH15;

iii. Resolution No. 187/2025/QH15;

iv. Resolution No. 188/2025/QH15.



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



2. LEGAL FEATURES OF INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION

Specific and special mechanism for private investment capital

Characteristics regarding planning management

Characteristics regarding the mining of minerals in type IV, VL for common construction materials, waste disposal and certain mechanisms regarding land

Characteristics regarding the development of science, technology, and training of human resources

Industrial development and technology transfer

Specific and special mechanism for project management and implementation

Specific and special mechanism for preventing corruption, wastefulness and negative phenomena



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



3. SPECIFIC AND SPECIAL MECHANISMS FOR THE MANAGEMENT AND IMPLEMENTATION OF INFRASTRUCTURE INVESTMENT PROJECTS

Specific mechanisms regarding project management procedures

Contractor selection

Mechanisms for the mining of Type IV and VL minerals for common construction materials

Specific and special mechanisms related to FEED design

Management of investment costs

Mechanisms for development, training, and technology transfer

Detailed design management after Front-End Engineering Design

Mechanisms related to planning, architecture, and land

Mechanisms for managing TOD (Transit-Oriented Development) projects



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



4. CHALLENGES OF INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION INVESTMENT PROJECTS

New and unfamiliar approach, causing confusion during implementation

Lack of knowledge & experience, especially with first projects

Large-scale projects with specific and special policies, requiring thorough attention

Diverse range of participants involved in the process

Wide range of data, sample documents, etc., may lead to different interpretations

Obstacles caused by poor decentralization, delegation & coordination



Potential disputes between parties



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



5. DISPUTE RESOLUTION METHODS IN CASE OF DISPUTES



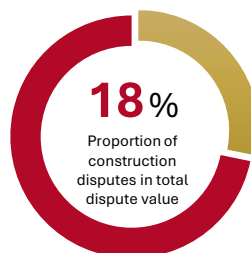
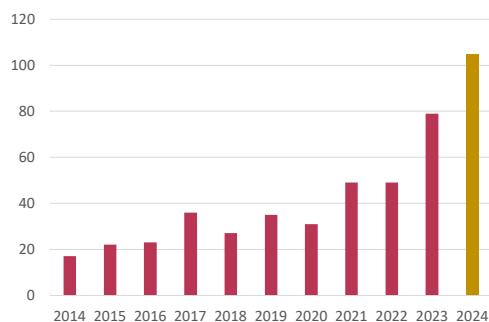
10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



CONSTRUCTION DISPUTES AT VIAC (from 2014 to 2024)



Total value of construction disputes

~28.708 Billion VND

Average value of construction disputes

~65.54 Billion VND

Number of construction disputes at VIAC (2014 – 2024)

Value of construction dispute at VIAC (2014 – 2024)



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



HICAC 2025

Thank you for your attention!

NGUYEN BAC THUY

Head of Economics and Construction Contracts – Department of Construction Economics – Ministry of Construction;
VIAC Listed Arbitrator;
Member of Executive Committee of Society of Construction Law – Viet Nam (SCLVN).








MỘT SỐ ĐẶC THÙ VỀ PHÁP LÝ ĐỐI VỚI
CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG
& LỰA CHỌN PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

NGUYỄN BẮC THUỶ

Trưởng phòng Kinh tế và Hợp đồng xây dựng, Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng, Bộ Xây dựng
Ủy viên Ban Chấp hành Hội pháp luật Xây dựng Việt Nam (SCLVN), Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)






NỘI DUNG

01

Một số nét khái quát
bối cảnh về xây dựng CSHT
của Việt Nam hiện nay

02

Một số đặc thù về pháp lý
đối với các DĐT xây dựng
CSHT và thách thức

03

Lựa chọn giải pháp
giải quyết tranh chấp



HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng
tại Việt Nam – Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước

 10 – 14 Oct. 2024

 Hồ Chí Minh City, Vietnam



1. BỐI CẢNH HIỆN NAY VỀ XÂY DỰNG CSHT



Việt Nam đang trong kỷ nguyên vươn mình của dân tộc, vì vậy cần phải có nhiều đột phá chiến lược như Nghị quyết Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng Cộng sản Việt Nam đã chỉ ra đó là:

i.

Hoàn thiện đồng bộ thể chế phát triển. Đổi mới quản trị quốc gia theo hướng hiện đại, cạnh tranh hiệu quả. Tập trung ưu tiên hoàn thiện đồng bộ, có chất lượng và tổ chức thực hiện tốt hệ thống luật pháp, cơ chế, chính sách, tạo lập môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, lành mạnh, công bằng cho mọi thành phần kinh tế, thúc đẩy đổi mới sáng tạo; huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn lực cho phát triển, nhất là đất đai, tài chính, hợp tác công - tư; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền hợp lý, hiệu quả, đồng thời tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát quyền lực bằng hệ thống pháp luật.

ii.

Phát triển nguồn nhân lực, nhất là nguồn nhân lực chất lượng cao; ưu tiên phát triển nguồn nhân lực cho công tác lãnh đạo, quản lý và các lĩnh vực then chốt trên cơ sở nâng cao, tạo bước chuyển biến mạnh mẽ, toàn diện, cơ bản về chất lượng giáo dục, đào tạo gắn với cơ chế tuyển dụng, sử dụng, đãi ngộ nhân tài, đẩy mạnh nghiên cứu, chuyển giao, ứng dụng và phát triển mạnh khoa học - công nghệ, đổi mới sáng tạo; khơi dậy khát vọng phát triển đất nước phồn vinh, hạnh phúc, phát huy giá trị văn hoá, sức mạnh con người Việt Nam, tinh thần đoàn kết, tự hào dân tộc trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.

iii.

Xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại cả về kinh tế và xã hội; ưu tiên phát triển một số công trình trọng điểm quốc gia về giao thông, thích ứng với biến đổi khí hậu; chú trọng phát triển hạ tầng thông tin, viễn thông, tạo nền tảng chuyển đổi số quốc gia, từng bước phát triển kinh tế số, xã hội số.



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam - Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



1. BỐI CẢNH HIỆN NAY VỀ XÂY DỰNG CSHT



Phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng là 1 trong 3 đột phá chiến lược có những đặc điểm:

Quy mô của các dự án rất lớn, thậm trí có dự án lần đầu được triển khai tại VN

Đòi hỏi nguồn lực về tài chính, con người, khoa học công nghệ,... rất lớn, phải huy động từ nhiều nguồn trong và ngoài nước thông qua các phương thức khác nhau

Yêu cầu về rút ngắn thời gian, đào tạo, chuyển giao và làm chủ công nghệ được đặc biệt quan tâm

Đòi hỏi cao về kết hợp giữa đầu tư hệ thống KC CSHT và phát triển đồng bộ các dự án khác

Dễ nảy sinh tham nhũng, lãng phí và tiêu cực



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam - Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



1. BỐI CẢNH HIỆN NAY VỀ XÂY DỰNG CSHT



Từ đó đòi hỏi phải có những cách làm mới, trước hết là thông qua các cơ chế đặc thù, đặc biệt đã được Quốc hội thông qua như:



i. Nghị quyết số 106/2023/QH15

ii. Nghị quyết số 172/2024/QH15

iii. Nghị quyết số 187/2025/QH15

iv. Nghị quyết số 188/2025/QH15



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam – Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



2. MỘT SỐ ĐẶC THÙ VỀ PHÁP LÝ

Cơ chế đặc thù, đặc biệt về nguồn vốn đầu tư

Đặc thù về quản lý quy hoạch kiến trúc

Đặc thù về khai thác khoáng sản làm vật liệu nhóm IV, VL thông thường, đổ thải và một số cơ chế liên quan đến đất đai

Đặc thù về phát triển KHCN, đào tạo nguồn nhân lực

Phát triển công nghiệp và chuyển giao công nghệ

Cơ chế đặc thù, đặc biệt về quản lý, thực hiện dự án

Cơ chế đặc thù, đặc biệt về phòng chống tham nhũng, lãng phí và tiêu cực



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam – Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



Một số cơ chế đặc thù, đặc biệt đối với công tác quản lý, thực hiện Dự án đầu tư Cơ sở hạ tầng

Cơ chế đặc thù về trình tự, thủ tục trong quản lý dự án

Công tác lựa chọn nhà thầu

Cơ chế về khai thác khoáng sản loại IV, làm VL thông thường

Cơ chế đặc thù đặc biệt liên quan đến thiết kế/FEED

Công tác quản lý chi phí đầu tư

Cơ chế về phát triển, đào tạo, chuyển giao công nghệ

Quản lý thiết kế chi tiết sau thiết kế FEED

Cơ chế về quy hoạch, kiến trúc, đất đai

Phát triển DA theo mô hình TOD



10 - 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam - Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



Thách thức gì?

Đây là cách làm mới lạ, chưa quen thuộc, nên có thể dẫn đến lúng túng trong thực thi

Có dự án lần đầu được thực hiện, thiếu hiểu biết, kinh nghiệm

Dự án lớn, chính sách có nhiều đặc thù, đặc biệt nên vấn đề xử lý giao diện cần phải quan tâm đúng mức

Các thành phần tham gia vào dự án rất đa dạng

Đa dạng trong sử dụng các dữ liệu, các tài liệu mẫu,...có thể dẫn đến các cách hiểu khác nhau

Việc phân quyền, phân cấp nếu không phối hợp tốt sẽ dẫn đến các vướng mắc

Có thể nảy sinh các tranh chấp giữa các bên



10 - 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam - Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



3. LỰA CHỌN GIẢI PHÁP NÀO ĐỂ XỬ LÝ CÁC TRANH CHẤP PHÁT SINH



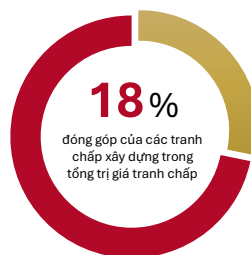
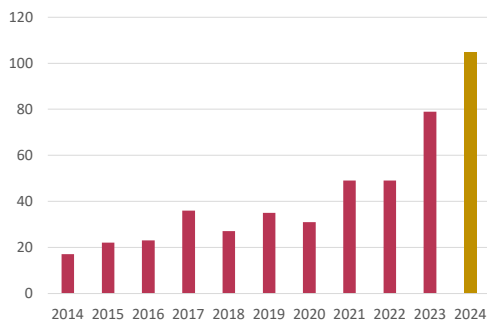
10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam – Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



TRANH CHẤP XÂY DỰNG TẠI VIAC (Giai đoạn 2014 – 2024)



Tổng trị giá tranh chấp xây dựng
~28.708 tỷ VND

Trị giá tranh chấp xây dựng trung bình
~65.54 tỷ VND

Số vụ tranh chấp xây dựng thụ lý hàng năm tại VIAC (2014 – 2024)

Trị giá tranh chấp xây dựng tại VIAC (2014 – 2024)



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng Cao Chuẩn Mực: Tăng Tầm Chất Lượng Giải Quyết Tranh Chấp trong Các Dự Án Xây Dựng tại Việt Nam – Kết Nối Kinh Nghiệm Quốc Tế với Thực Tiễn Trong Nước



Trân trọng cảm ơn!

NGUYỄN BẮC THỦY

Trưởng phòng Kinh tế và Hợp đồng xây dựng,
Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng, Bộ Xây dựng
Ủy viên Ban Chấp hành Hội pháp luật Xây dựng Việt Nam
Trọng tài viên Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC)








**DISPUTES ARISING FROM
COMMERCIAL REAL ESTATE PROJECTS:
EMERGING TRENDS AND KEY LEGAL CONSIDERATIONS**

NGUYEN CONG PHU
Partner at LNT & PARTNERS, Listed Arbitrator at VIAC



CONTENTS

1

**DISPUTES ARISING
FROM COMMERCIAL
REAL ESTATE
PROJECTS**

2

**IDENTIFYING
EMERGING TRENDS
IN COMMERCIAL
REAL ESTATE
PROJECTS DISPUTES**

3

**KEY LEGAL
CONSIDERATIONS**





DISPUTES ARISING FROM COMMERCIAL REAL ESTATE PROJECTS

- Disputes arising from project transfer contracts;
- Disputes arising from share transfer contracts, capital contribution;
- Disputes arising from capital mobilization contracts;
- Disputes arising from construction contracts;
- Disputes arising from consulting and project management contracts;
- Disputes arising from real estate product distribution contracts
- Disputes arising from real estate sale contracts from the investor
- Disputes arising from real estate lease contracts from the investor
- Disputes arising from real estate consulting and brokerage contracts
- Disputes arising from real estate business cooperation contracts



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



DISPUTES ARISING FROM COMMERCIAL REAL ESTATE PROJECTS

Increasing number of disputes related to real estate projects

Increasing diversity in types of dispute and disputing parties

Increasing popularity of arbitration as a method of dispute resolution

More diverse and complex matters in dispute

More frequent requests for invalidation of contract and arbitration agreement

Issues of arbitrability and jurisdiction of Arbitral Tribunals being raised more often



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice






KEY LEGAL CONSIDERATIONS

Validity of the arbitration agreement	Arbitrability and jurisdiction of the Arbitral Tribunal	Validity of the contract	Requests for Relief
Burden of proof and Provision of evidence by disputing parties	Amendment and supplement to the Request for Arbitration, the Counterclaim	Principle of “waiver of right to object” in arbitration	



HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice





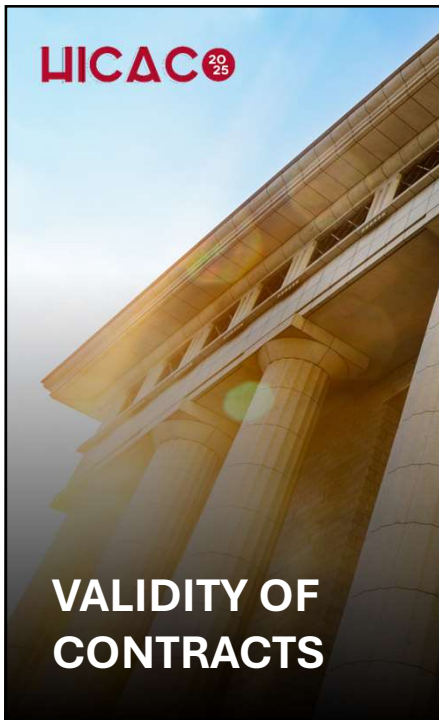
VALIDITY OF THE ARBITRATION AGREEMENT

1 Separability of the arbitration agreement (Article 19 of LCA)	2 The form of the arbitration agreement must comply with Article 16 of LCA
3 Inapplicability of the principle of “estoppel by silence” to the arbitration agreement	4 Notes on arbitration agreements in legal relationships involving foreign elements



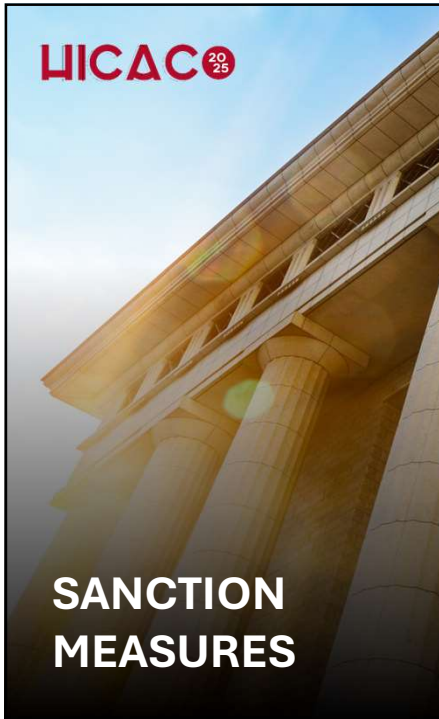
ARBITRABILITY AND THE ARBITRAL TRIBUNAL

1 Difference between arbitrability and the Arbitral Tribunal's jurisdiction	2 Order of determination: Validity of the arbitration agreement → Arbitrability → Arbitral Tribunal's jurisdiction
3 Objection to the validity of the arbitration agreement → Objection of Arbitral Tribunal's jurisdiction	4 Differentiate between challenges of the jurisdiction of and the arbitrability



VALIDITY OF CONTRACTS

	The burden of proof of the party referring to the contract
	Invalid commercial real estate contracts
	The burden of proof of the party challenging the validity of the contract



SANCTION MEASURES

- Applicable laws in dispute relations: Civil Code, Commercial Law, Law on Real Estate Business, etc.
- Notes on filing complaints regarding contractual breaches before making requests for reliefs
- Special attention to requests in Construction contract and Real estate sale contract disputes:
 - *Termination/cancellation of construction contracts*
 - *Penalty for breaches in construction contracts and its relation to compensation request*
 - *Liquidated damages clauses in construction contracts (LD Clause)*
 - *Interest rates for late payments due to breach of payment obligations in construction contracts*
 - *Penalty levels for breaches in Real estate sale contracts*
 - *The relationship between penalties and compensation for losses in Real estate sale contract disputes*



BURDEN OF PROOF AND EVIDENCE

 Right and obligation of the parties to collect and provide evidence (Clause 1, Article 46(1) of LCA)	 Right to request for Court's judicial support to collect evidence (Article 46(5) of LCA)
 Right to invite witnesses to attend hearings (Article 55(2) of LCA)	 Right to request the Arbitral Tribunal to summon witnesses to attend hearings (Article 46 of LCA)

RIGHT TO AMEND AND SUPPLEMENT THE STATEMENT OF CLAIM AND COUNTERCLAIM

Time limit for amending
and supplementing the
Statement of Claim
and Counterclaim

Scope of amendments
and supplements to the
Statement of Claim
and Counterclaim

Practices of assessment of
signs of abuse of the right to
amend or supplement the
Statement of Claim
and Counterclaim

WAIVER OF RIGHT TO OBJECT IN ARBITRAL PROCEEDINGS

- Waiver of right to object under Article 13 of the Law on Commercial Arbitration 2010
- Waiver of right to object under Article 38(4) of the VIAC Rules of Arbitration
- Comparison of the “waiver of right to object” provisions in the Law on Commercial Arbitration and VIAC Rules:
 - *VIAC Rules add cases involving violations of VIAC Rules*
 - *VIAC Rules remove the condition of “the party continues to participate in arbitral proceedings”*
 - *VIAC Rules add provisions on objection time limit when no specific timeline is provided*





Thank you for your attention!

LNT & PARTNERS

	Address	Unit 03, Level 21, Bitexco Financial Tower No.02 Hai Trieu Street, District 1 Ho Chi Minh City, VIETNAM
	Phone	Tel: +84 28 3821 2357 Fax: +84 28 3910 3733
	Website	https://www.lntpartners.com/








TRANH CHẤP PHÁT SINH TỪ CÁC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI – NHẬN DIỆN XU HƯỚNG TRANH CHẤP MỚI VÀ CÁC VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN LƯU TÂM

NGUYỄN CÔNG PHÚ
Luật sư thành viên Công ty Luật LNT & PARTNERS, Trọng tài viên VIAC








NỘI DUNG

1

CÁC TRANH CHẤP CÓ THỂ PHÁT SINH TỪ CÁC DỰ ÁN BĐS TM

2

NHẬN DIỆN CÁC XU HƯỚNG TRANH CHẤP MỚI LQ DỰ ÁN BĐS

3

MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN LƯU Ý



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



1. CÁC TRANH CHẤP CÓ THỂ PHÁT SINH TỪ CÁC DỰ ÁN BĐS TM

- Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng dự án;
- Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng CP, phần vốn góp;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng huy động vốn;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng xây dựng;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng tư vấn, quản lý dự án;
- Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng phân phối sản phẩm bất động sản;
- Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán bất động sản từ chủ đầu tư;
- Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng cho thuê bất động sản từ chủ đầu tư;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng tư vấn, môi giới bất động sản;
- Tranh chấp phát sinh từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh bất động sản.



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



2. NHẬN DIỆN CÁC XU HƯỚNG TRANH CHẤP MỚI LQ DỰ ÁN BĐS

Số lượng tranh chấp liên quan đến các dự án BĐS có xu hướng tăng

Ngày càng đa dạng về loại quan hệ tranh chấp, chủ thể tranh chấp

Phương thức giải quyết tranh chấp bằng trọng tài có xu hướng tăng

Nội dung tranh chấp ngày càng phong phú, phức tạp hơn

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng, vô hiệu thỏa thuận trọng tài xuất hiện nhiều hơn

Vấn đề thẩm quyền của Trọng tài và Hội đồng TT được đặt ra nhiều hơn



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước

3. MỘT SỐ VẤN ĐỀ PHÁP LÝ CẦN LƯU Ý

Hiệu lực của thỏa thuận trọng tài

Thẩm quyền của Trọng tài và Hội đồng trọng tài

Hiệu lực của hợp đồng

Biện pháp chế tài

Nghĩa vụ chứng minh và cung cấp chứng cứ của các bên tranh chấp

Quyền sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện, Đơn kiện lại

Nguyên tắc “mất quyền phản đối” trong tố tụng trọng tài

HIỆU LỰC CỦA THỎA THUẬN TRỌNG TÀI

1

Tính độc lập của thỏa thuận trọng tài với hợp đồng (Đ19 LTTM)

2

Hình thức của thỏa thuận trọng tài phải tuân thủ Điều 16 LTTM

3

Không thể áp dụng nguyên tắc “biết mà không phản đối” đối với thỏa thuận trọng tài

4

Lưu ý thỏa thuận trọng tài trong quan hệ có yếu tố nước ngoài



THẨM QUYỀN CỦA TRỌNG TÀI VÀ HỘI ĐỒNG TRỌNG TÀI

1 Phân biệt thẩm quyền của Trọng tài và thẩm quyền của Hội đồng trọng tài	2 Thứ tự xác định: Hiệu lực của TTTT => Thẩm quyền của Trọng tài => HĐTT
3 Phản đối hiệu lực của Thỏa thuận trọng tài => Giải quyết khiếu nại thẩm quyền của HĐTT	4 Khiếu nại thẩm quyền HĐTT không đồng nghĩa khiếu nại thẩm quyền trọng tài



HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG



Nghĩa vụ chứng minh hiệu lực của hợp đồng của **bên viện dẫn hợp đồng**



Các trường hợp hợp đồng phát sinh từ các **dự án bất động sản thương mại vô hiệu**



Nghĩa vụ chứng minh hợp đồng vô hiệu của **bên không thừa nhận hợp đồng**



BIỆN PHÁP CHẾ TÀI

- Lưu ý luật áp dụng đối với quan hệ tranh chấp: Bộ Luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh Bất động sản v.v.
- Lưu ý việc khiếu nại đối với hành vi vi phạm hợp đồng trước khi áp dụng chế tài.
- Đặc biệt lưu ý các chế tài trong các tranh chấp Hợp đồng Xây dựng, Hợp đồng mua bán Bất động sản:
 - Các trường hợp áp dụng chế tài chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng Xây dựng;
 - Mức phạt vi phạm trong Hợp đồng Xây dựng, quan hệ với chế tài buộc bồi thường;
 - Thỏa thuận bồi thường định trước trong Hợp đồng Xây dựng (điều khoản LD);
 - Mức lãi suất chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng Xây dựng;
 - Mức phạt vi phạm trong Hợp đồng mua bán Bất động sản;
 - Quan hệ giữa phạt và buộc bồi thường trong tranh chấp Hợp đồng mua bán Bất động sản;



NGHĨA VỤ CHỨNG MINH & CUNG CẤP CHỨNG CỨ

 Quyền và nghĩa vụ thu thập, cung cấp chứng cứ của các bên (K1 Đ46 LTTTM)	 Quyền yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ (K5 Đ46 LTTTM)
 Quyền mời người làm chứng dự phiên họp GQTC (K2 Đ55 LTTTM)	 Quyền đề nghị HĐTT triệu tập người làm chứng dự phiên họp GQTC (Đ46)

QUYỀN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐƠN KHỞI KIẾN, ĐƠN KIẾN LẠI

Thời hạn sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện, Đơn kiến nghị

Phạm vi sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện, Đơn kiến nghị

Thực tiễn xem xét dấu hiệu lạm dụng quyền sửa đổi, bổ sung Đơn khởi kiện, Đơn Kiến nghị

NGUYÊN TẮC “MẤT QUYỀN PHẢN ĐỐI” TRONG TỔ TỤNG TRỌNG TÀI

- Nguyên tắc “mất quyền phản đối” theo Điều 13 Luật Trọng tài Thương mại 2010.
- Nguyên tắc “mất quyền phản đối” theo K4 Đ38 Quy tắc tổ tụng Trọng tài của VIAC.
- So sánh quy định “mất quyền phản đối” giữa LTTM và Quy tắc tổ tụng trọng tài của VIAC:
 - Quy tắc VIAC bổ sung quy định về trường hợp vi phạm quy định của Quy tắc VIAC;
 - Quy tắc VIAC bỏ bớt quy định về điều kiện “vẫn tiếp tục thực hiện tổ tụng trọng tài”;
 - Quy tắc VIAC bổ sung quy định thời hạn phản đối khi không có quy định cụ thể;





Cám ơn quý vị đã lắng nghe

CÔNG TY LUẬT LNT & PARTNERS

-  **Địa chỉ** Phòng 03, Tầng 21, Tòa nhà Tài chính Bitexco, Số 02 Hải Triều, Quận 1, Tp. HCM
-  **Điện thoại** +84 28 3821 2357
+84 28 3910 3733
-  **Website** <https://www.lntpartners.com/>








**REAL ESTATE SECTOR & DISPUTES:
SOME OBSERVATIONS**

VU THI HANG (Ms.)
Senior Counsel and Deputy Director of the Secretariat, Member of the Scientific Council,
Vietnam International Arbitration Centre (VIAC)




TABLE OF CONTENTS

01.
Observation of the Vietnam
real estate market from
2023 to 2025

02.
Construction disputes in
the field of real estate

03.
Statistics regarding the real
estate disputes

04.
Dispute resolution
procedures of VIAC

05.
Introduction of
VIAC's E-case system



HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



 10 – 14 Oct. 2024
  Ho Chi Minh City, Vietnam



1. OBSERVATIONS OF THE VIETNAM REAL ESTATE MARKET FROM 2023 TO 2025

Market overview

- Vietnam entered the “**new normal**” post-pandemic;
- Real estate market began recovering but faced numerous challenges;
- Major downturn in 2023: widespread investor losses and price cuts up to 40%. *(according to data from the Vietnam Association of Realtors – VARs)*

Ho Chi Minh City

- **Supply:** Reached **7,600** units, stable quarter-on-quarter but down **5%** year-on-year;
- **Prices:** Return to 2020 levels, down **36%** quarter-on-quarter and **45%** year-on-year.

Hanoi

- **Supply:** Reached **11,911** units, reducing **40%** quarter-on-quarter and **41%** year-on-year;
- **Prices:** Reached **58** million VND/m², increasing **7%** quarter-on-quarter and **12%** year-on-year.

Average primary price: increased **for 20 consecutive quarters** *(Savill's Report)*



10 – 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

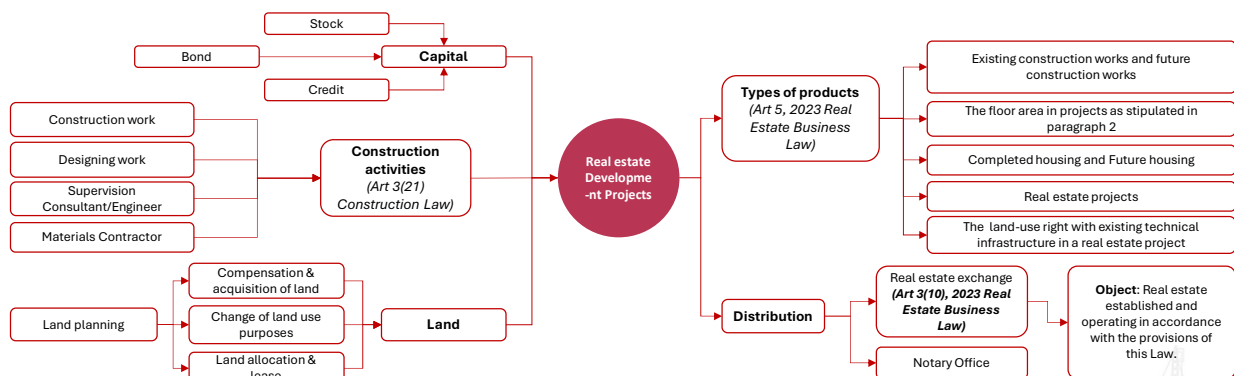
HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



1. OBSERVATIONS OF THE VIETNAM REAL ESTATE MARKET FROM 2023 TO 2025

Graph illustrating the input and output sources of the real estate market



10 – 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



1. OBSERVATIONS OF THE VIETNAM REAL ESTATE MARKET FROM 2023 TO 2025

Legal & Policy Response

Article 1 – Decree No. 08/2023/ND-CP: “For bonds offered in the domestic market, in case the issuing enterprise cannot fully and timely pay the principal and interest of the bonds in Vietnamese Dong according to the issuance plan announced to investors as prescribed in Article 17 of this Decree, the enterprise may negotiate with the bond owner to pay the principal and interest of the due bonds with other assets according to the following principles”.

➤ allowing that:

- **Corporate bond debt** to be paid with other assets, including real estate.
- **Debt deferral for up to 2 years** upon mutual agreement between issuers and bondholders.

Raises legal questions whether **future-formed real estate** (off-plan properties) can be used for debt settlement?

➤ **Article 24 of the 2023 Law on Real Estate Business** and further clarified in Government guidance



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



1. OBSERVATIONS OF THE VIETNAM REAL ESTATE MARKET FROM 2023 TO 2025

Legal challenges & Emerging Legal Disputes

RESOLVING UNPAID DEBTS



- The context of the construction industry faces increasing difficulties.
- Contractors will lose the source to pay contractors or construction enterprises.



- There are investment projects that are not synchronised.
- The businesses have to spend its own money to protect and guarantee.



- Disputes arising related to construction contract settlement, contract cancellation or force majeure cases have become more and more common.



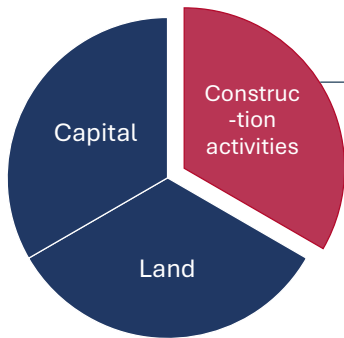
10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



2. CONSTRUCTION DISPUTES IN THE FIELD OF REAL ESTATE



- Except for large-scale state projects with the participation of foreign contractors, most real estate projects in Vietnam only have the **participation of Vietnamese and FDI contractors**.
- The applicable law will mostly be **Vietnamese law**.
- Arbitration mostly initiated by Contractors (*payment & handover, cancellation, force majeure*)

- Most disputes involved **individuals** (*investors/buyers*)
- Mass-arbitration.
- Cancellation, void



10 - 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



CONSTRUCTION DISPUTES

Disputes often arise from conflicts during the execution of work, including construction, supervision and handover of works. These disputes may stem from disagreements about quality, progress, or cost of work.

Common types of dispute:

- ▶ **Unsatisfactory construction quality** The completed construction does not meet the agreed technical or aesthetic standards.
- ▶ **Slow progress** The contractor does not complete the work on time, causing financial and time losses for the investor.
- ▶ **Unapproved additional costs** The contractor requests additional payment for additional work that has not been approved by the investor.



Disputes between owner and contractors are one of the most complex types of disputes in the construction industry. This is the result of disagreements on many aspects during the project implementation process, from the contract signing to the construction and acceptance stages.

Common types of dispute:

- ▶ **Unclarity in the contract**

The contract lacks details or does not clearly define the responsibilities and rights of both parties, leading to misunderstandings and disputes during the implementation process.
- ▶ **Construction quality does not meet requirements**

The investor is not satisfied with the quality of the project performed by the contractor, requests corrections but the contractor does not accept.
- ▶ **Late handover and payment**

The contractor completes the project but is not paid in full or on time by the investor, or vice versa, the investor refuses to hand over the project due to errors discovered during construction.



*Often arise from ambiguity in contract terms or from failure of parties to comply with commitments

Common types of dispute:

- Adjustments
- Extension of time for completion
- Differences between contract and statutory provisions
- Provisions on nominated contractors/subcontractors
- Acceptance and handover
- Role of engineers/consultants
- Provisions on form of subcontract

Characteristics:

- Unpredictable complexity, depending on the investor's intentions and actual developments;
- Although diverse, it mainly focuses on progress, quality, price, and warranty;
- Lack of understanding of the settlement process to ensure rights.

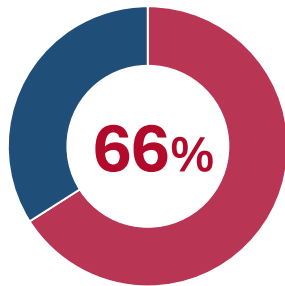
Dispute Resolution Procedures:

Decree No. 37 on Construction Contracts, however, it's quite complicated for the parties to apply.



2. CONSTRUCTION DISPUTES IN THE FIELD OF REAL ESTATE

Dispute related to the settlement of construction contracts:



At VIAC, violations related to settlement work currently account for 66% of disputes in the field of construction contracts.

Source: VIAC Statistics

The reasons for this kind of dispute include:

- ▶ Agreements and payment terms are unclear, not anticipating difficulties and arising problems during contract implementation (market value fluctuates)
- ▶ Subcontractors are dependent on payment progress according to the contract between the Main Contractor and the Investor
- ▶ Payment documents are not complete and complete (Minutes of acceptance of volume, minutes of acceptance of payment, value-added invoices, etc.)
- ▶ The Investor causes difficulties, delays payment or is no longer able to pay



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



2. CONSTRUCTION DISPUTES IN THE FIELD OF REAL ESTATE

Output-side disputes arising in real estate projects



- Disputes in this area commonly involve **an individual party**, often in the form of a chain (mass arbitration).
- Regarding these disputes, the law applicable to resolve the disputes will be **Vietnamese law** because disputes related to real estate will fall under the exclusive jurisdiction of the **Vietnamese Court and the Vietnamese Arbitration Bodies**, which means Vietnamese law and Vietnamese agencies resolve the dispute (*Article 470, Clause 1(a) of the 2015 Civil Procedure Code; Article 236.5 of the 2024 Land Law*).



10 - 14 Oct. 2024 Ho Chi Minh City, Vietnam

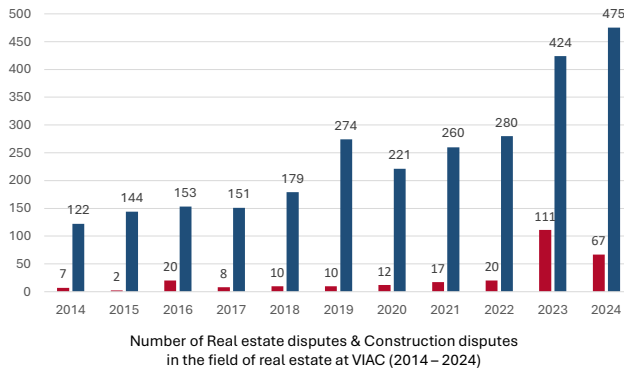
HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



3. STATISTICS REGARDING THE REAL ESTATE DISPUTES

Statistics related to the Number of Real estate disputes & Construction disputes in the field of real estate



Real Estate Disputes in 2023

- In 2023, the number of disputes reached 424 cases, an increase of 46.2% compared to 2022, making a record increase compared to the number of disputes resolved at VIAC in previous years.
- Of the 424 disputes, “111 were related to real estate, accounting for 26%.” (VIAC)

Disputes by Sector in 2023

- Disputes arising from real estate business activities accounted for 26.2%, having the highest number of disputes received at VIAC.
- “Trading in Goods” (21.2%) and “Construction” (18.6%) had significant dispute rates.



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

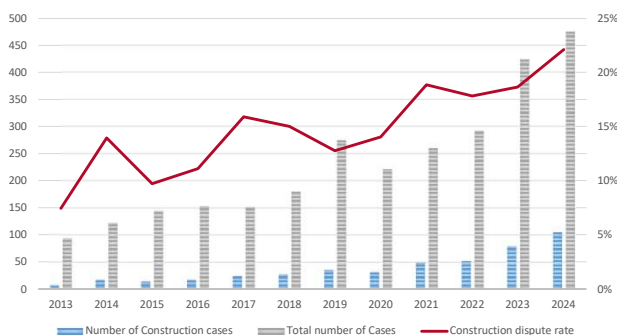
HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



3. STATISTICS REGARDING THE REAL ESTATE DISPUTES

Statistics Construction-related disputes at VIAC



~20%

Total New Cases by year

~90%

Total Disputed Amount by year

At VIAC, approximately 20% of new cases each year are cases arising from construction activities (including disputes related to infrastructure and investment) and account for more than 90% of the total annual dispute value.

Source: VIAC Statistics



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

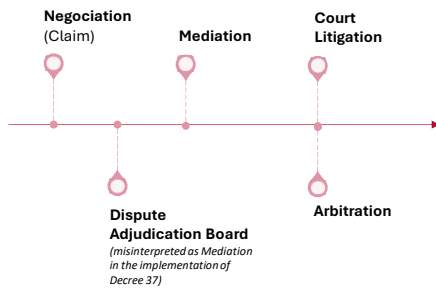
HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice

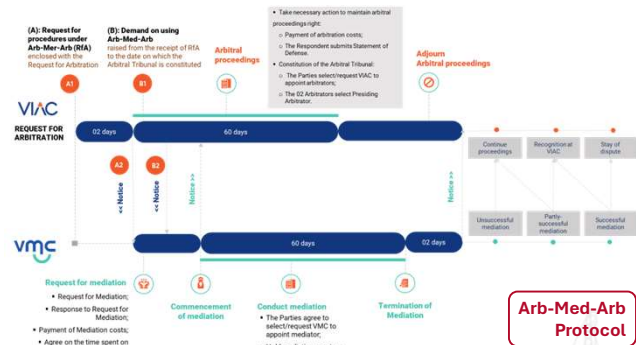


4. DISPUTE RESOLUTION METHOD AVAILABLE IN VIETNAM

Multi-tiered Dispute Resolution Clause



Combination of Arbitration & Mediation (Med-Arb, Arb-Med-Arb)



10 - 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



5. INTRODUCTION OF VIAC'S ECASE PLATFORM

VIAC ONLINE CASE MANAGEMENT PLATFORM

- VIAC eCase aims to be the all-in-one platform for e-filing and online case management for better experience of arbitration users by streamlining processes and improving time & cost-efficiency.
- VIAC eCase is developed and operated by Vietnam International Arbitration Centre (VIAC), embodying VIAC's great efforts to adapt to the Vietnam's transition to digital economy by vitalizing the enforcement of e-contracts – one among the cores of a digital economy.
- VIAC eCase is a VIAC's step toward reducing its carbon footprint and adopting practices of paperless arbitration.



Scan QR code or access
www.viacecase.vn
to experience VIAC eCase



10 - 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
- Bridging International Expertise with Domestic Practice



5. INTRODUCTION OF VIAC'S ECASE PLATFORM

Key features

- **E-filing and Secure Document Management:** Upload and schedule your submissions; securely store, organize and download all arbitral documents with ease.
- **Case Monitoring:** Monitor your arbitration cases in real-time by tracking key events (meetings, hearings or deadlines), being notified instantly of new procedural steps throughout the arbitration process, which are all integrated into your working calendar.
- **Notifications and Alerts:** Receive notifications within the platform and via email to stay informed of important updates and developments in your arbitration cases. These include reminders for upcoming deadlines, meetings or hearings, and new document uploaded or changes to meeting/hearing dates.
- **Bilingual Support:** Platform interface can be switched between English and Vietnamese to accommodate parties and arbitrators in both domestic and international arbitration proceedings.

Why VIAC eCase?

- **Accessibility:** Easily access the Platform across different time zones with basic internet services and smart devices.
- **Security and Data Protection:** Securely log in to your account using two-factor authentication; provide standardized security for documents and information, adhering to domestic and international standards, including EU General Data Protection Regulation.
- **Transparency:** Uphold transparency by maintaining clear and comprehensive records of all activities.
- **Cost and Time efficiency:** Optimize administrative process and overheads through e-filing and online case management; and minimize expenses for travel, accommodation, other expenses associated with in-person meetings and hearings.



10 – 14 Oct. 2024 | Ho Chi Minh City, Vietnam

HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar: Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects
– Bridging International Expertise with Domestic Practice



Thank you for your attention!

VIETNAM INTERNATIONAL ARBITRATION CENTRE

HANOI HEADQUARTERS

6th Floor VCCI Tower, 9 Dao Duy Anh St., Dong Da District, Ha Noi
Tel: +84 24 3 574 4001 | Fax: +84 24 3 574 3001

HOCHIMINH CITY BRANCH

5th Floor VCCI Building, 171 Vo Thi Sau St., District 3, Ho Chi Minh City
Tel: +84 28 3 932 1632 | Fax: +84 28 3 932 0119

info@viac.org.vn

www.viac.vn








NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN & CÁC TRANH CHẤP: MỘT SỐ QUAN SÁT

Bà VŨ THỊ HẰNG
Phó Trưởng Ban Thư ký Tổ tụng, Thành viên Hội đồng khoa học,
Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC)






MỤC LỤC

01.

Quan sát thị trường bất động sản Việt Nam từ năm 2023 đến năm 2025

02.

Tranh chấp xây dựng trong lĩnh vực bất động sản

03.

Thống kê về tranh chấp bất động sản

04.

Phương thức giải quyết tranh chấp

05.

Giới thiệu hệ thống E-case của VIAC



HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước

📅 10 – 14/04/2025

📍 Tp. Hồ Chí Minh



1. QUAN SÁT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TỪ NĂM 2023 ĐẾN NĂM 2025

Tổng quan thị trường

- Việt Nam bước vào “**trạng thái bình thường mới**” sau đại dịch;
- Thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi nhưng phải đối mặt với nhiều thách thức;
- Suy thoái lớn **năm 2023**: nhà đầu tư thua lỗ diện rộng, giá giảm tới 40%. (theo số liệu của Hiệp hội môi giới bất động sản Việt Nam – VARS)

Thành phố Hồ Chí Minh

- Nguồn cung**: Đạt **7.600** căn, ổn định theo quý nhưng giảm **5%** theo năm;
- Prices**: Trở lại mức của năm **2020**, giảm **36%** theo quý và **45%** theo năm.

Hà Nội

- Nguồn cung**: Đạt **11,911** căn, giảm **40%** theo quý và **41%** theo năm;
- Prices**: Đạt **58** triệu VND/m², tăng **7%** theo quý và **12%** theo năm.

Giá sơ cấp trung bình: đã tăng **trong 20 quý liên tiếp** (Theo báo cáo của Savill)



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

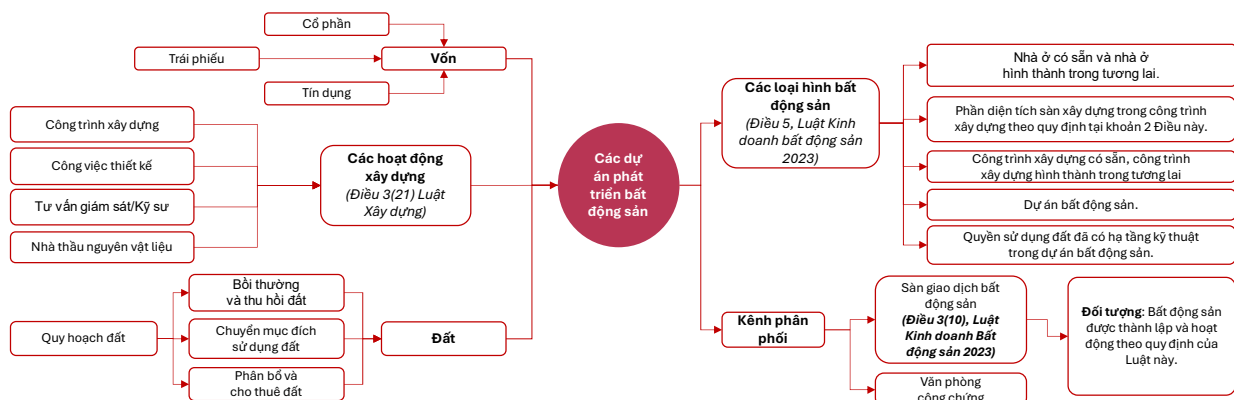
HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



1. QUAN SÁT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TỪ NĂM 2023 ĐẾN NĂM 2025

Biểu đồ minh họa nguồn đầu vào và đầu ra của thị trường bất động sản



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



1. QUAN SÁT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TỪ NĂM 2023 ĐẾN NĂM 2025

Phản hồi về pháp lý và chính sách

Điều 1 – Nghị định số 08/2023/ND-CP: “Đối với trái phiếu chào bán tại thị trường trong nước, trường hợp doanh nghiệp phát hành không thể thanh toán đầy đủ, đúng hạn nợ gốc, lãi trái phiếu bằng đồng Việt Nam theo phương án phát hành đã công bố cho nhà đầu tư theo quy định tại Điều 17 Nghị định này, doanh nghiệp có thể đàm phán với người sở hữu trái phiếu để thanh toán gốc, lãi trái phiếu đến hạn bằng tài sản khác theo các nguyên tắc sau”.

➤ Cho phép rằng:

- **Nợ trái phiếu doanh nghiệp** được trả bằng các tài sản khác, bao gồm bất động sản.
- **Hoãn nợ lên đến 2 năm** theo thỏa thuận chung giữa bên phát hành và bên sở hữu trái phiếu.

Vướng mắc về mặt pháp lý cho việc thanh toán nợ bằng bất động sản hình thành trong tương lai: **có hay không hay điều kiện nào để bất động sản hình thành trong tương lai có thể được dùng để thanh toán nợ trái phiếu?**

➤ Điều 24 - Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và được làm rõ hơn trong hướng dẫn của Chính phủ



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



1. QUAN SÁT THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TỪ NĂM 2023 ĐẾN NĂM 2025

Những thách thức pháp lý và tranh chấp pháp lý mới nổi

GIẢI QUYẾT CÁC KHOẢN NỢ CHƯA THANH TOÁN



- Bối cảnh của ngành xây dựng đang đối mặt với khó khăn ngày càng gia tăng.
- Nhà thầu sẽ mất nguồn trả tiền cho nhà thầu hoặc doanh nghiệp xây dựng.



- Có những dự án đầu tư không đồng bộ.
- Các doanh nghiệp phải tự bỏ tiền ra để bảo vệ và đảm bảo.



- Các tranh chấp phát sinh liên quan đến việc thanh toán hợp đồng xây dựng, hủy hợp đồng hay các trường hợp bất khả kháng ngày càng trở nên phổ biến.

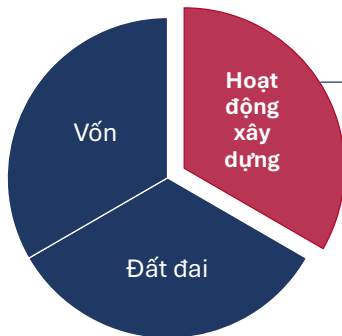


10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước

2. TRANH CHẤP XÂY DỰNG TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN



- Ngoại trừ các dự án nhà nước quy mô lớn có sự tham gia của nhà thầu nước ngoài, hầu hết các dự án bất động sản tại Việt Nam chỉ có **sự tham gia của nhà thầu Việt Nam và FDI**
- Luật áp dụng đa số sẽ là **luật Việt Nam**.
- Trọng tài chủ yếu được khởi xướng bởi Nhà thầu (*thanh toán & bàn giao, hủy bỏ, bất khả kháng*)

- Hầu hết các tranh chấp liên quan đến cá nhân (*nhà đầu tư/người mua*)
- Chuỗi tranh chấp.
- Hủy bỏ, vô hiệu

Tranh chấp thường phát sinh từ xung đột trong quá trình thực hiện công việc, bao gồm xây dựng, giám sát và bàn giao công trình. Những tranh chấp này có thể bắt nguồn từ bất đồng về chất lượng, tiến độ hoặc chi phí công việc.

Các loại tranh chấp phổ biến:

- ▶ **Chất lượng xây dựng không đạt yêu cầu**: Công trình hoàn thành không đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc thẩm mỹ đã thỏa thuận..
- ▶ **Chậm tiến độ**: Nhà thầu không hoàn thành công việc đúng thời hạn, gây ra những tổn thất về tài chính và thời gian cho chủ đầu tư.
- ▶ **Phát sinh chi phí không được phê duyệt**: Nhà thầu yêu cầu thanh toán thêm cho những công việc phát sinh mà chưa được chủ đầu tư chấp thuận.



TRANH CHẤP XÂY DỰNG

Tranh chấp giữa chủ đầu tư và nhà thầu là một trong những loại tranh chấp phức tạp nhất trong ngành xây dựng. Đây là kết quả của những bất đồng về nhiều mặt trong quá trình thực hiện dự án, từ khâu ký kết hợp đồng đến khâu thi công và nghiệm thu.

Các loại tranh chấp phổ biến :

- ▶ **Sự không rõ ràng trong hợp đồng** Hợp đồng thiếu chi tiết hoặc không quy định rõ ràng trách nhiệm và quyền lợi của hai bên, dẫn đến những hiểu lầm và tranh chấp trong quá trình thực hiện.
- ▶ **Chất lượng thi công không đạt yêu cầu** Chủ đầu tư không hài lòng với chất lượng công trình do nhà thầu thực hiện, yêu cầu khắc phục nhưng nhà thầu không chấp nhận.
- ▶ **Việc bàn giao và thanh toán không đúng hạn** Nhà thầu hoàn thành công trình nhưng không được chủ đầu tư thanh toán đầy đủ hoặc đúng hạn, hoặc ngược lại, chủ đầu tư từ chối bàn giao công trình do phát hiện lỗi trong thi công.



TRANH CHẤP XÂY DỰNG

***Thường phát sinh từ sự mơ hồ trong các điều khoản hợp đồng hoặc do các bên không tuân thủ cam kết**

Các dạng tranh chấp phổ biến:

- Điều chỉnh nội dung hợp đồng
- Gia hạn thời gian hoàn thành công trình
- Mâu thuẫn giữa điều khoản hợp đồng và quy định pháp luật hiện hành
- Vấn đề pháp lý liên quan đến nhà thầu được chỉ định và hợp đồng thầu phụ
- Nghiệm thu và bàn giao công trình
- Vai trò và trách nhiệm của kỹ sư/tư vấn giám sát
- Hình thức và điều kiện hợp đồng thầu phụ

Đặc điểm:

- Mức độ phức tạp cao và khó dự đoán, phụ thuộc vào ý chí của chủ đầu tư và các diễn biến thực tế của dự án.
- Mặc dù đa dạng về nội dung, nhưng chủ yếu tập trung vào tiến độ, chất lượng, giá trị và nghĩa vụ bảo hành;
- Nhiều bên thiếu hiểu biết đầy đủ về quy trình giải quyết tranh chấp, dẫn đến khó bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

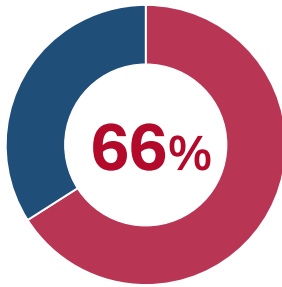
Thủ tục giải quyết tranh chấp:

Nghị định số 37 về Hợp đồng Xây dựng, tuy nhiên, việc áp dụng trên thực tế khá phức tạp đối với các bên liên quan.



2. TRANH CHẤP XÂY DỰNG TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Tranh chấp liên quan đến việc quyết toán hợp đồng xây dựng:



66% các tranh chấp trong lĩnh vực xây dựng tại VIAC hiện nay phát sinh từ các vi phạm liên quan đến việc quyết toán hợp đồng.

Nguồn: Số liệu VIAC

Nguyên nhân của loại tranh chấp này bao gồm:

- ▶ Các điều khoản về **hợp đồng và thanh toán không rõ ràng**, không lường trước được các khó khăn hoặc biến động có thể xảy ra trong quá trình thực hiện công trình (ví dụ: giá trị thị trường thay đổi).
- ▶ Tiến độ thanh toán của nhà thầu phụ phụ thuộc vào tiến độ của hợp đồng chính giữa nhà thầu chính và chủ đầu tư, dẫn đến rủi ro dây chuyền khi một bên chậm trễ hoặc không thực hiện đúng nghĩa vụ.
- ▶ Tài liệu thanh quyết toán không đầy đủ và không chính xác, chẳng hạn như biên bản nghiệm thu khối lượng, biên bản thanh toán, hóa đơn giá trị gia tăng chưa được thống nhất hoặc lập thiếu căn cứ.
- ▶ Chủ đầu tư gây khó khăn trong việc thanh toán, trì hoãn hoặc mất khả năng chi trả, dẫn đến việc các nhà thầu không thể thu hồi chi phí và phát sinh khiếu kiện.



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

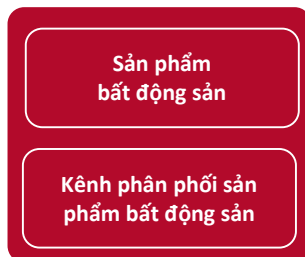
HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



2. TRANH CHẤP XÂY DỰNG TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

Tranh chấp phát sinh từ đầu ra của các dự án bất động sản



- Các tranh chấp trong lĩnh vực này thường liên quan đến **một bên là cá nhân**, và thường phát sinh dưới hình thức chuỗi tranh chấp (mass arbitration).
- Đối với các tranh chấp như vậy, pháp luật điều chỉnh sẽ là **pháp luật Việt Nam**, do các tranh chấp liên quan đến bất động sản thuộc thẩm quyền giải quyết riêng biệt và độc quyền của Tòa án Việt Nam. Điều này đồng nghĩa với việc pháp luật Việt Nam và các cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam sẽ là chủ thể giải quyết tranh chấp, theo quy định tại Điều 470, khoản 1(a) của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

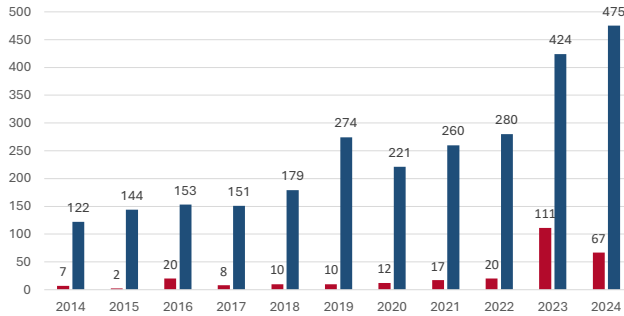
HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



3. THỐNG KÊ LIÊN QUAN ĐẾN TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

Thống kê tranh chấp Bất động sản & Tranh chấp xây dựng trong lĩnh vực bất động sản



Số vụ tranh chấp Bất động sản & Tranh chấp xây dựng trong lĩnh vực bất động sản thụ lý tại VIAC (2014 – 2024)

Tranh chấp trong lĩnh vực bất động sản

- Năm 2023, số lượng tranh chấp tại VIAC đạt 424 vụ, tăng 46,2% so với năm 2022, ghi nhận mức tăng trưởng kỷ lục so với các năm trước về số vụ việc được giải quyết tại VIAC.
- Trong tổng số 424 vụ việc, có 111 vụ liên quan đến lĩnh vực bất động sản, chiếm 26% tổng số vụ tranh chấp tại VIAC.

Cơ cấu tranh chấp theo lĩnh vực trong năm 2023

- Các tranh chấp phát sinh từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 26,2%, là lĩnh vực có số lượng tranh chấp cao nhất được VIAC tiếp nhận trong năm.
- Các lĩnh vực khác cũng ghi nhận tỷ lệ tranh chấp đáng kể: Mua bán hàng hóa: chiếm 21,2%; Xây dựng: chiếm 18,6%.



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

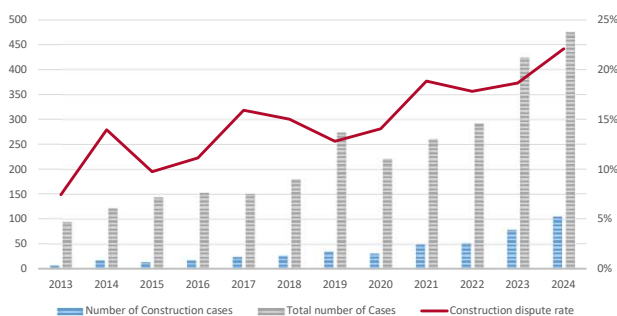
HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



3. THỐNG KÊ LIÊN QUAN ĐẾN TRANH CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN

Thống kê tranh chấp xây dựng tại VIAC



Số vụ tranh chấp và tỷ lệ vụ tranh chấp Xây dựng tại VIAC (2014 – 2024)

~20%

Số vụ thụ lý mỗi năm

~90%

Trị giá tranh chấp mỗi năm

Tại VIAC, khoảng 20% số vụ việc mới mỗi năm là tranh chấp phát sinh từ hoạt động xây dựng, bao gồm cả các tranh chấp liên quan đến hạ tầng và đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, các tranh chấp này lại chiếm hơn 90% tổng giá trị tranh chấp hàng năm — phản ánh mức độ tài chính lớn và tính chất phức tạp cao của các tranh chấp trong lĩnh vực xây dựng.

Nguồn: Số liệu thống kê hoạt động GQTC tại VIAC



10 – 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

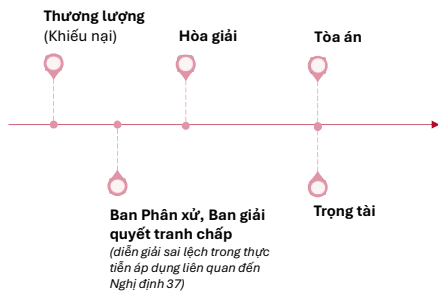
HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước

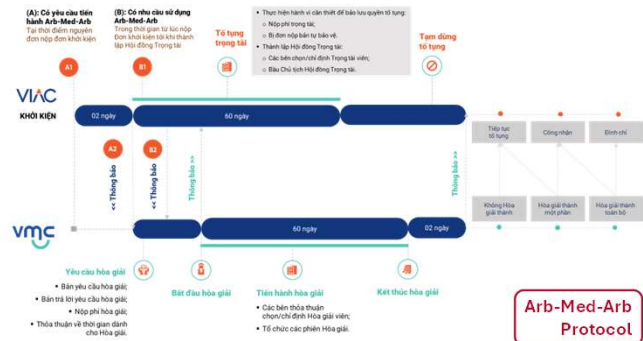


4. PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Điều khoản Giải quyết Tranh chấp đa tầng



Kết hợp Trọng tài và Hòa giải (Med-Arb, Arb-Med-Arb)



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



5. GIỚI THIỆU NỀN TẢNG VIAC ECASE

NỀN TẢNG NỘP ĐƠN ĐIỆN TỬ VÀ QUẢN LÝ VỤ TRANH CHẤP TRỰC TUYẾN

- VIAC eCase đặt mục tiêu trở thành nền tảng tích hợp tất cả trong một cho hoạt động nộp đơn điện tử và quản lý vụ tranh chấp trực tuyến, giúp nâng cao hiệu quả về thời gian và chi phí của thủ tục trọng tài và mang tới trải nghiệm tốt hơn cho người sử dụng dịch vụ trọng tài..
- VIAC eCase được phát triển và vận hành bởi Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), thể hiện quyết tâm của VIAC trong thích ứng với quá trình chuyển đổi sang nền kinh tế số của Việt Nam thông qua cung cấp cơ chế GQTC phù hợp để đảm bảo thực thi hợp đồng điện tử - một trong các cốt lõi của nền kinh tế số.
- VIAC eCase là một bước tiến của VIAC nhằm giảm dấu chân carbon và thực hành hoạt động trọng tài không dùng hồ sơ bản in.



Quét mã QR hoặc truy cập
www.viacecase.vn
để trải nghiệm nền tảng



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



5. GIỚI THIỆU NỀN TẢNG VIAC ECASE

Tính năng chính

- **Nộp hồ sơ điện tử và Quản lý tài liệu an toàn:** Tải lên và đặt lịch nộp tài liệu tố tụng, lưu trữ an toàn, sắp xếp và tải về tất cả các tài liệu tố tụng một cách đơn giản..
- **Theo dõi vụ việc:** Theo dõi các vụ việc trọng tài trong thời gian thực thông qua việc tra cứu các sự kiện quan trọng (các cuộc họp, các phiên xét xử hay các hạn nộp tài liệu), và được thông báo ngay khi có các bước tố tụng mới diễn ra trong toàn bộ thủ tục trọng tài. Tất cả được tích hợp vào tính năng Lịch làm việc của Người dùng.
- **Thông báo và Nhắc nhở:** Nhận các thông báo trong Nền tảng và thông qua email để luôn được cập nhật các diễn biến quan trọng trong các vụ tranh chấp, bao gồm nhắc lịch đối với các hạn nộp tài liệu, các cuộc họp và phiên xét xử, các tài liệu mới được tải lên, các thay đổi trong lịch cuộc họp và phiên xét xử.
- **Hỗ trợ song ngữ:** Giao diện của Nền tảng có thể dễ dàng chuyển đổi giữa tiếng Anh và tiếng Việt để đáp ứng nhu cầu của các bên và trọng tài viên trong cả các thủ tục trọng tài trong nước và quốc tế.

Tại sao chọn VIAC eCase?

- **Khả năng truy cập:** Dễ dàng truy cập Nền tảng dù Người dùng ở bất cứ múi giờ nào chỉ với kết nối internet cơ bản và các thiết bị điện tử thông minh.
- **Bảo mật và Bảo vệ dữ liệu:** Đăng nhập vào tài khoản của bạn một cách an toàn qua hai bước xác thực; Thông tin và Dữ liệu trên Nền tảng được bảo vệ theo quy chuẩn tuân thủ quy định trong nước và quốc tế bao gồm GDPR của Châu Âu.
- **Minh bạch:** Bảo vệ tính minh bạch thông qua duy trì lưu trữ rõ ràng và toàn diện tất cả các hoạt động trên Nền tảng.
- **Tiết kiệm Thời gian & Chi phí:** Tối ưu hóa quy định và chi phí chung thông qua việc nộp hồ sơ điện tử và quản lý vụ việc trực tuyến, đồng thời giảm thiểu chi phí đi lại, ở và các chi phí khác liên quan đến các cuộc họp và phiên xét xử trực tiếp.



10 - 14/04/2025 | Tp. Hồ Chí Minh

HỘI THẢO TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nâng cao Chuẩn mực: Tăng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng tại Việt Nam - Kết nối Kinh nghiệm Quốc tế với Thực tiễn trong nước



VIETNAM INTERNATIONAL ARBITRATION CENTRE

HANOI HEADQUARTERS

6th Floor VCCI Tower, 9 Dao Duy Anh St., Dong Da District, Ha Noi
Tel: +84 24 3 574 4001 | Fax: +84 24 3 574 3001

HOCHIMINH CITY BRANCH

5th Floor VCCI Building, 171 Vo Thi Sau St., District 3, Ho Chi Minh City
Tel: +84 28 3 932 1632 | Fax: +84 28 3 932 0119

info@viac.org.vn

www.viac.vn

Trân trọng cảm ơn!

HICAC 2025

2025 HO CHI MINH CITY INTERNATIONAL CONSTRUCTION ARBITRATION CONFERENCE

Raising the Bar:

Enhancing Quality in Dispute Resolution for Vietnam's Construction Projects –
Bridging International Expertise with Domestic Practice

CONTACT INFORMATION

For more information, contact:

SOCIETY OF CONSTRUCTION LAW – VIETNAM

☎ 0283 535 0400 (SCLVN Office)

🌐 event@scl.org.vn

VIETNAM INTERNATIONAL ARBITRATION CENTRE

☎ 0243 574 4001 (VIAC Office)

🌐 info@viac.org.vn



HICAC 2025

HỘI THẢO

TRỌNG TÀI XÂY DỰNG QUỐC TẾ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH 2025

Nâng cao Chuẩn mực:

Nâng tầm Chất lượng Giải quyết Tranh chấp trong các Dự án Xây dựng
tại Việt Nam – Kết nối Kinh nghiệm quốc tế với Thực tiễn trong nước

THÔNG TIN LIÊN HỆ HỖ TRỢ

Mọi thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ

HỘI PHÁP LUẬT XÂY DỰNG - VIỆT NAM

☎ 0283 535 0400 (Văn phòng SCLVN)

🌐 event@scl.org.vn

TRUNG TÂM TRỌNG TÀI QUỐC TẾ VIỆT NAM

☎ 0243 574 4001 (Văn phòng VIAC)

🌐 info@viac.org.vn

