

GIỚI THIỆU VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Khái niệm Hợp đồng xây dựng

Theo quy định của Luật Xây dựng (LXD) 2014 Hợp đồng xây dựng (HĐXD) là *hợp đồng dân sự được thoả thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc của hoạt động đầu tư xây dựng* gồm lập quy hoạch xây dựng, 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... trong quá trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

HĐXD có những đặc điểm sau đây:

- HĐXD phải được lập thành văn bản.
- Là hợp đồng dân sự.
- Chủ thể của hợp đồng là "bên giao thầu" và "bên nhận thầu".

2. Phân loại HĐXD

Tùy theo quy mô, tính chất, điều kiện thực hiện của dự án đầu tư xây dựng công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng trong hoạt động xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau. Theo quy định tại Điều 3 Nghị định 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về HĐXD, pháp luật hiện hành Việt Nam phân loại HĐXD thành một số loại như sau :

a) Căn cứ vào tính chất, nội dung công việc, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

- Hợp đồng tư vấn xây dựng là hợp đồng để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc tư vấn trong hoạt động đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng thi công xây dựng công trình là hợp đồng để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng công trình; hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình là hợp đồng thi công xây dựng để thực hiện tất cả các công trình của một dự án đầu tư;
- Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng thực hiện việc cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng cung cấp thiết bị cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Engineering - Construction viết tắt là EC) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công

xây dựng công trình là hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;

- Hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ (tiếng Anh là Engineering - Procurement viết tắt là EP) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Procurement - Construction viết tắt là PC) là hợp đồng để thực hiện việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình là hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Engineering - Procurement - Construction viết tắt là EPC) là hợp đồng để thực hiện các công việc từ thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu EPC là hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng chìa khóa trao tay là hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình của một dự án đầu tư xây dựng;
- Hợp đồng cung cấp nhân lực, máy và thiết bị thi công là hợp đồng xây dựng để cung cấp kỹ sư, công nhân (gọi chung là nhân lực), máy, thiết bị thi công và các phương tiện cần thiết khác để phục vụ cho việc thi công công trình, hạng mục công trình, gói thầu hoặc công việc xây dựng theo thiết kế xây dựng.

b) Theo hình thức giá hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

- Hợp đồng trọn gói là hợp đồng có giá cố định trong suốt thời gian thực hiện đối với toàn bộ nội dung công việc trong hợp đồng. Giá hợp đồng không được điều chỉnh trong quá trình thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận trong hợp đồng (là những tình huống thực tiễn xảy ra nằm ngoài tầm kiểm soát và khả năng lường trước của chủ đầu tư, nhà thầu, không liên quan đến sai phạm hoặc sơ xuất của chủ đầu tư, nhà thầu, như: chiến tranh, bạo loạn, đình công, hỏa hoạn, thiên tai, lũ lụt, dịch bệnh, cách ly do kiểm dịch, cấm vận).
- Hợp đồng theo đơn giá cố định là hợp đồng có đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện đối với toàn bộ nội dung công việc trong hợp đồng. Nhà thầu được thanh toán theo số lượng, khối lượng công việc thực tế được nghiệm thu theo quy định trên cơ sở đơn giá cố định trong hợp đồng.

- Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh là hợp đồng có đơn giá có thể được điều chỉnh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng đối với toàn bộ nội dung công việc trong hợp đồng.
- Hợp đồng theo thời gian là hợp đồng áp dụng cho gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn. Giá hợp đồng được tính trên cơ sở thời gian làm việc theo tháng, tuần, ngày, giờ và các khoản chi phí ngoài thù lao. Hợp đồng này thường được áp dụng cho các nhà thầu mà công việc liên quan nhiều đến thời gian làm việc trong công trình xây dựng.
- Hợp đồng theo giá kết hợp là HĐXD sử dụng kết hợp các các loại giá hợp đồng của các loại hợp đồng được nêu trên tương ứng với từng loại công việc.

c) Theo mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

- Hợp đồng thầu chính là hợp đồng xây dựng được ký kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu chính hoặc tổng thầu.
- Hợp đồng thầu phụ là hợp đồng xây dựng được ký kết giữa nhà thầu chính hoặc tổng thầu với nhà thầu phụ.
- Hợp đồng giao khoán nội bộ là hợp đồng giữa bên giao thầu và bên nhận thầu thuộc một cơ quan, tổ chức.
- Hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài là hợp đồng xây dựng được ký kết giữa một bên là nhà thầu nước ngoài với nhà thầu trong nước hoặc chủ đầu tư trong nước.

3. Nội dung HĐXD

Theo quy định tại Điều 141 LXD 2014, HĐXD gồm các nội dung sau:

- Căn cứ pháp lý áp dụng;
- Ngôn ngữ áp dụng;
- Nội dung và khối lượng công việc;
- Chất lượng, yêu cầu kỹ thuật của công việc, nghiệm thu và bàn giao;
- Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng;
- Giá hợp đồng, tạm ứng, đồng tiền sử dụng trong thanh toán và thanh toán hợp đồng xây dựng;
- Bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng hợp đồng;
- Điều chỉnh hợp đồng xây dựng;

- Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng;
- Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, thưởng và phạt vi phạm hợp đồng;
- Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng;
- Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng;
- Rủi ro và bất khả kháng;
- Quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng;
- Các nội dung khác.

Đối với hợp đồng tổng thầu xây dựng ngoài các nội dung nêu trên còn phải được bổ sung về nội dung và trách nhiệm quản lý của tổng thầu xây dựng.

4. Các rủi ro thường gặp trong quá trình thực hiện HĐXD

a) Năng lực của các bên trong HĐXD

- **Năng lực của Chủ đầu tư/ Bên giao thầu:**
 - + Khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Bên giao thầu là mối quan tâm hàng đầu của Bên nhận thầu. Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn ảnh hưởng rất lớn đến việc tiếp tục thực hiện HĐXD của bên nhận thầu. Nếu bên giao thầu chậm thanh toán, bên nhận thầu ngay lập tức sẽ gặp khó khăn trong việc thực hiện đúng tiến độ hợp đồng.
 - + Hiện nay, HĐXD theo mẫu của Bộ Xây dựng hay theo FIDIC đều có quy định thời gian thực hiện HĐ sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian chậm thanh toán, ngoài ra, bên chậm thanh toán còn phải chịu "chi phí chờ" cho thời gian này.
- **Năng lực của Nhà thầu/ Bên nhận thầu:**
 - + Năng lực của nhà thầu là một trong số những vấn đề được chủ đầu tư đặc biệt quan tâm bởi tính phức tạp và đặc thù của lĩnh vực xây dựng. Năng lực của nhà thầu không chỉ bao hàm ý nghĩa về kinh nghiệm đã từng thực hiện và thực hiện thành công bao nhiêu dự án tương tự như dự án mà chủ đầu tư đang mong muốn thực hiện/triển khai mà năng lực của nhà thầu còn liên quan tới khả năng tài chính của nhà thầu; việc am hiểu của nhà thầu đối với các quy định pháp luật, môi trường, văn hoá, thời tiết, khí hậu, thủy văn của Việt Nam; năng lực quản lý và điều hành của nhà thầu v.v.
 - + Khi nhà thầu không đảm bảo được năng lực của mình trong quá trình triển khai dự án (về bất kỳ khía cạnh nào) đều có nguy cơ dẫn tới việc dự án/gói thầu bị chậm trễ và/hoặc chi phí triển khai dự án/gói thầu đó bị đẩy lên cao. Việc chấm dứt hợp đồng xây dựng với nhà thầu vi phạm và yêu cầu nhà thầu đó chịu trách nhiệm cho những thiệt hại phát sinh chỉ là giải pháp tình thế và đã rồi bởi vì, trong nhiều trường hợp trách nhiệm của nhà thầu đối với chủ đầu tư còn nhiều hơn giá trị hợp đồng mà nhà thầu đã đảm nhận trước đó. Các chi phí mà nhà thầu có thể

phải gánh chịu liên quan trực tiếp tới: (i) chi phí chấm dứt nhà thầu vi phạm; (ii) chi phí tìm kiếm nhà thầu khác vào thay thế; (iii) chi phí phải trả cho nhà thầu khác để thực hiện phần công việc chưa hoàn thành, bao gồm cả chi phí trượt giá đến thời điểm chọn được nhà thầu mới; (iv) chi phí quản lý dự án; (v) các chi phí về lãi vay; (vi) các chi phí về bảo hiểm; (vii) các lợi nhuận dự kiến bị mất do chậm đưa dự án/gói thầu vào sử dụng; (viii) các trách nhiệm mà chủ đầu tư có thể phải trả cho bên thứ ba v.v

- + Do vậy, đối với HĐXD cần phải trao quyền cho chủ đầu tư những biện pháp để có thể ngay lập tức thay thế hoặc yêu cầu nhà thầu không đảm bảo năng lực thực hiện các biện pháp khắc phục, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: (i) quyền yêu cầu ngân hàng, tổ chức tài chính hoặc công ty mẹ của nhà thầu phải thực hiện các nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết với chủ đầu tư; (ii) quyền chấm dứt hợp đồng với nhà thầu để giao công việc còn lại chưa thực hiện cho nhà thầu khác; (iii) quyền thanh toán trực tiếp của chủ đầu tư cho thành viên còn lại của liên danh hoặc thanh toán cho nhà thầu phụ chủ yếu của công việc; (iv) quyền yêu cầu nhà thầu thực hiện các biện pháp khắc phục như thay thế nhân lực không đủ năng lực; thu xếp tài chính cho dự án; hoặc mở một tài khoản ngân hàng chỉ được dùng vì mục đích triển khai dự án v.v.
- + Tuy nhiên, rủi ro của việc không kiểm soát được năng lực của nhà thầu vẫn hiện hữu, đặc biệt là những dự án mà việc chấm dứt hợp đồng cần tới sự phê duyệt hoặc chấp thuận của cơ quan quyết định đầu tư; sự chấp thuận của cơ quan cấp phát vốn; nhà thầu lâm vào tình trạng phá sản (hoặc mất khả năng thanh tài chính) v.v. Trong những trường hợp như vậy, các mục tiêu của dự án có thể bị phá vỡ hoàn toàn.
- + Để đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư/bên giao thầu, HĐXD cần có các nội dung sau:
 - Tính chất đầy đủ của giá hợp đồng được xem như đã bao gồm các nghĩa vụ của nhà thầu theo quy định của hợp đồng;
 - Cam kết và đảm bảo của nhà thầu đối với các vấn đề về (i) tình trạng pháp lý của liên danh và sự thay đổi tư cách của thành viên trong liên danh, nếu có; (ii) tính chất sẵn có của dữ liệu công trường; (iii) việc am hiểu các yêu cầu của hợp đồng, bao gồm các khía cạnh về bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc các yêu cầu khác của chủ đầu tư;
 - Quyền của chủ đầu tư trong việc chấm dứt hợp đồng, tịch thu bảo lãnh, và/hoặc các công cụ bảo vệ lợi ích khác của chủ đầu tư;
 - Quyền ngưng không thanh toán của chủ đầu tư cho đến khi một hoặc một số nghĩa vụ cơ bản của nhà thầu chưa được khắc phục theo yêu cầu của chủ đầu tư.

b) Biến động giá cả

Biến động giá ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện HĐXD. Ngoại trừ những hợp đồng trọn gói mà không cho phép điều chỉnh giá hoặc hợp đồng xây dựng có đơn giá cố định thì các hợp đồng khác đều cho phép điều chỉnh giá hợp đồng khi chi phí cho việc xây dựng bị tăng cao vượt quá mức dự kiến.

Mục tiêu của việc cho phép điều chỉnh giá trong hợp đồng xây dựng chính là để khuyến khích việc chào thầu được cạnh tranh và để cân bằng lợi ích của chủ đầu tư, nhà thầu khi có sự biến động giá vượt qua những dự định ban đầu.

Liên quan đến việc biến động giá cả, HĐXD cần làm rõ các nội dung sau:

- Có hay không việc điều chỉnh giá cho hợp đồng;
- Nếu có, có hay không việc điều chỉnh giá cho tất cả các thành phần cấu thành nên đơn giá hợp đồng, từ vật tư, nhân công, máy móc thiết bị, xăng dầu, v.v. hay chỉ áp dụng cho một (số) loại vật tư nhất định;
- Thời điểm bắt đầu cho phép trượt giá là thời điểm nào;
- Các chỉ số (trọng số) cho trượt giá lấy từ nguồn nào (Tổng cục Thống kê; Sở Xây dựng hay tại cơ quan khác);
- Nhà thầu có được quyền yêu cầu điều chỉnh giá hợp đồng trong trường hợp nhà thầu có lỗi dẫn tới việc kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng hay không.

c) Sự bất thường của thời tiết

Do thời gian thực hiện HĐXD thường là kéo dài nên thời tiết ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện HĐXD. Diễn biến bất thường của thời tiết có thể ảnh hưởng đến HĐXD ở các mặt sau:

- Thời tiết làm kéo dài thời hạn thực hiện HĐXD;
- Thời tiết ảnh hưởng đến giá nguyên vật liệu và giá nhân công.
- Thời tiết có thể làm thay đổi biện pháp thi công;
- Thời tiết thay đổi làm phát sinh các chi phí để bảo vệ công trình và khắc phục các thiệt hại do thời tiết gây ra.

5. Các vi phạm thường gặp trong quá trình thực hiện HĐXD

a) Các vi phạm của bên giao thầu

- Chậm thanh toán: đây là vi phạm thường gặp của bên giao thầu (có thể là chủ đầu tư, có thể là tổng thầu...) và là nguyên nhân trực tiếp làm chậm tiến độ thực hiện nghĩa vụ của bên nhận thầu.
- Thay đổi thiết kế: Đây cũng là vi phạm thường thấy trong việc thực hiện HĐXD. Ở giai đoạn thiết kế, đó là việc thay đổi thiết kế sau khi đã phê duyệt quy hoạch hoặc thay đổi thiết kế kiến trúc sau khi chủ đầu tư đã phê duyệt, gây khó khăn cho nhà thầu

thiết kế, làm phát sinh khối lượng. Ở giai đoạn thi công công trình, việc thay đổi thiết kế kéo theo việc phải thiết kế lại M&E, làm phát sinh các hạng mục công việc mới, các bên phải thỏa thuận đơn giá và khối lượng công việc cho các hạng mục mới... Ngoài ra, việc thay đổi thiết kế có thể làm phát sinh các vấn đề pháp lý liên quan như giấy phép xây dựng... Điều này làm cho thời gian thực hiện HĐXD bị kéo dài, ảnh hưởng đến cả bên giao thầu lẫn bên nhận thầu.

b) Các vi phạm của bên nhận thầu:

- Chậm tiến độ: Thực hiện đúng tiến độ thi công là nghĩa vụ quan trọng nhất của bên nhận thầu. Việc chậm tiến độ làm ảnh hưởng đến kế hoạch khai thác, sử dụng công trình xây dựng.
- Thi công không đảm bảo chất lượng công trình không đảm bảo: Chất lượng không đảm bảo ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác sử dụng công trình, chi phí khắc phục các sai sót...
- Vi phạm nội quy lao động, an ninh công trường: Nhân sự của nhà thầu vi phạm các nội quy công trường như ở lại công trường không khai báo, cờ bạc trong phạm vi công trường, vi phạm về vệ sinh môi trường, an toàn lao động...
- Không thực hiện nghĩa vụ bảo hành, hoặc giám sát tác giả: Việc bảo hành thường lắt nhắt, mất thời gian, nhà thầu thường cũng đã nhận đủ tiền chi phải phát hành chứng thư bảo lãnh.

6. Trách nhiệm khi vi phạm HĐXD và chế tài.

a) Chậm thanh toán:

Khi một bên chậm thanh toán, có thể chịu các hậu quả pháp lý sau:

- Tiền lãi do chậm thanh toán: thông thường các bên chọn lãi suất nợ quá hạn, kỳ hạn cho vay 12 tháng của ngân hàng bên nhận thầu mở tài khoản để tính tiền lãi chậm thanh toán.
- Phạt vi phạm hợp đồng: theo mức phạt do các bên thỏa thuận (thường là 8%) trên giá trị hợp đồng bị vi phạm, ở đây là phần tiền chậm thanh toán.
- Bồi thường thiệt hại do chậm thanh toán gây ra: Nếu việc một bên chậm thanh toán là nguyên nhân trực tiếp gây ra thiệt hại cho bên kia, mà bên đó chứng minh được và thực tế đã thanh toán cho bên thứ ba, thì bên chậm thanh toán phải bồi thường cho bên bị vi phạm. Trong thực tế, một số bên nhận thầu sẽ yêu cầu thanh toán "chi phí chờ" là chi phí thuê máy móc, thiết bị thi công, lương công nhân, giám sát... trong thời gian ngưng thi công do lỗi của bên giao thầu.
- Kéo dài thời hạn thi công: thông thường, thời gian thi công sẽ bị kéo dài tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

b) Vi phạm tiến độ

Khi bên nhận thầu vi phạm tiến độ, bên giao thầu có thể phạt vi phạm, mức phạt do các bên thỏa thuận nhưng thông thường không thấp hơn 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Ở đây, khái niệm giá trị hợp đồng bị vi phạm chưa được giải thích rõ ràng. Để bảo vệ quyền lợi của mình, chủ đầu tư thường phạt trên tổng giá trị hợp đồng và lập luận của việc này là: nếu nhà thầu chậm tiến độ, chủ đầu tư sẽ không được sử dụng công trình đúng thời hạn, và thiệt hại của chủ đầu tư là cả công trình không được sử dụng chứ không phải phần việc mà nhà thầu chưa hoàn thành.

Ngoài ra, nhà thầu có thể phải bồi thường thiệt hại do việc chậm tiến độ gây ra, bao gồm các thiệt hại mà chủ đầu tư phải chịu với bên thứ ba như chủ đầu tư có thể bị phạt do chậm giao nhà, mặt bằng thương mại, công trình...

Nhà thầu phải có kế hoạch điều chỉnh tiến độ trình chủ đầu tư phê duyệt, phải có giải pháp tăng ca để thực hiện đúng tiến độ. Trong trường hợp nhà thầu chậm tiến độ quá thời hạn được quy định trong HĐXD, bên giao thầu có quyền tạm dừng hoặc chấm dứt HĐXD.

c) Vi phạm chất lượng công trình

Khi bên nhận thầu vi phạm chất lượng công trình, bên giao thầu thường áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc vi phạm chất lượng công trình gây ra. Ngoài ra, bên nhận thầu phải khắc phục các vi phạm, bồi thường các thiệt hại do việc vi phạm chất lượng gây ra cho chủ đầu tư hoặc bên thứ ba khác.

d) Vi phạm nội quy công trường

Do quá trình thi công xây dựng công trình thường kéo dài, trong cùng một thời điểm, có thể có nhiều nhà thầu thực hiện việc thi công cùng lúc, ảnh hưởng đến đời sống xã hội của cư dân chung quanh. Để bảo vệ tài sản, bảo đảm an ninh công trường, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh môi trường, một số HĐXD quy định mức phạt vi phạm khi nhân sự của nhà thầu có các hành vi vi phạm nội quy công trường như: không sử dụng trang bị bảo hộ khi thi công, không vệ sinh xe khi ra vào công trường, đánh bạc, gây gỗ, đánh lộn khi thực hiện HĐXD...

e) Vi phạm nghĩa vụ bảo hành

Để đảm bảo nghĩa vụ bảo hành, thông thường bên nhận thầu thường phải mở chứng thư bảo lãnh bảo hành hoặc bên giao thầu được giữ lại một giá trị nhất định để đảm bảo nghĩa vụ bảo hành của nhà thầu.

Nếu nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ bảo hành, bên nhận thầu được quyền yêu cầu bên thứ ba thực hiện nghĩa vụ này và yêu cầu ngân hàng phát hành chứng thư bảo lãnh thanh toán cho bên giao thầu khoản tiền đảm bảo nghĩa vụ bảo hành hoặc từ chối thanh toán cho nhà thầu khoản tiền còn giữ lại để đảm bảo nghĩa vụ bảo hành.

Trong rất nhiều trường hợp, nhà thầu không thực hiện nghĩa vụ bảo hành và bỏ luôn khoản tiền bên giao thầu giữ lại để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bảo hành, đặc biệt là trong các công trình dân dụng, gói thầu có giá trị nhỏ. Trong trường hợp này, việc giữ lại tiền để

đảm bảo nghĩa vụ bảo hành sẽ có lợi hơn cho bên giao thầu vì bên giao thầu sẽ không phải thanh toán khoản tiền này cho nhà thầu. Nếu nhà thầu sử dụng chứng thư để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ bảo hành, việc nhận được khoản tiền này từ ngân hàng bảo lãnh là vô cùng khó, ngân hàng sẽ tìm mọi cách để không phải thanh toán nghĩa vụ này.