

BẢN DÀNH CHO CHỦ NHÀ

# CHECKLIST GIÁM SÁT THI CÔNG NHÀ DÂN TỪ A-Z

Bản hướng dẫn nhanh dành cho chủ nhà không chuyên:  
cần để ý gì · dấu hiệu sai · hỏi nhà thầu · khi nào phải dừng

20 GIAI ĐOẠN · TỪ MÓNG ĐẾN HOÀN THIỆN

ThS.KS. ĐỖ VĂN CÔNG

<https://dovancong.com> · [dovancong.vn@gmail.com](mailto:dovancong.vn@gmail.com)

# MỤC LỤC

## PHẦN ĐẦU

<b>Lời mở đầu</b>	<b>2</b>
<b>Hướng dẫn sử dụng</b>	<b>3</b>
<b>Điều khoản &amp; bản quyền</b>	<b>4</b>

## 20 GIAI ĐOẠN THI CÔNG

<b>GĐ 01 · Chuẩn bị</b> · 8 việc	<b>6</b>
<b>GĐ 02 · Móng</b> · 45 việc	<b>9</b>
<b>GĐ 03 · Chống mối nền</b> · 4 việc	<b>24</b>
<b>GĐ 04 · Bể tự hoại &amp; bể nước</b> · 5 việc	<b>26</b>
<b>GĐ 05 · Khung BTCT / cốt thép</b> · 46 việc	<b>28</b>
<b>GĐ 06 · Cầu thang</b> · 5 việc	<b>44</b>
<b>GĐ 07 · Mái</b> · 6 việc	<b>46</b>
<b>GĐ 08 · Xây tường</b> · 33 việc	<b>48</b>
<b>GĐ 09 · Điện - Nước</b> · 9 việc	<b>60</b>
<b>GĐ 10 · Điều hòa</b> · 9 việc	<b>64</b>
<b>GĐ 11 · Trát tường</b> · 17 việc	<b>68</b>
<b>GĐ 12 · Chống thấm</b> · 12 việc	<b>74</b>
<b>GĐ 13 · Ốp lát</b> · 16 việc	<b>79</b>
<b>GĐ 14 · Trần thạch cao</b> · 8 việc	<b>85</b>
<b>GĐ 15 · Sơn, bả</b> · 13 việc	<b>88</b>
<b>GĐ 16 · Cửa gỗ &amp; nhôm kính</b> · 12 việc	<b>93</b>
<b>GĐ 17 · Lan can</b> · 8 việc	<b>98</b>
<b>GĐ 18 · Lắp thiết bị</b> · 10 việc	<b>101</b>
<b>GĐ 19 · Sân bê tông &amp; lát ngoài</b> · 8 việc	<b>106</b>
<b>GĐ 20 · Nghiệm thu &amp; bàn giao</b> · 8 việc	<b>109</b>

CB-04.2

 Đã KT**Vật tư về đúng chủng loại; bảo quản đúng (xi măng tránh ẩm, thép tránh gỉ)****Ghi nhận — đổi/loại vật tư sai hoặc đã hư hỏng****NHÌN BẰNG MẮT**

Đối chiếu phiếu giao đúng loại; xi măng kê cao tránh ẩm, thép kê cao không ngâm bùn, gạch/tấm không vỡ.

**HỎI THẦU**

Vật tư giao có đúng loại trong hợp đồng không? Bảo quản thế nào để không hư hỏng?

**Mức rủi ro: Trung bình****GIẢI ĐOẠN 02 · MÓNG****HẠNG MỤC 1 — ĐỊNH VỊ & TRẮC ĐẠC**

MONG-01.1

 Đã KT**Cắm mốc & định vị lưới trục nhà bằng máy trắc đạc****Tạm dừng — xác nhận đúng mốc rồi mới đào****NHÌN BẰNG MẮT**

Có người dùng máy (toàn đạc/thủy bình) để cắm mốc; cọc mốc chắc chắn quanh đất; có biên bản bàn giao mốc kèm sơ đồ. Không chỉ căng dây ước lượng bằng mắt.

**HỎI THẦU**

Mốc trục lấy chuẩn từ đâu? Cho tôi xem biên bản bàn giao mốc và sơ đồ tọa độ/cao độ.

**Mức rủi ro: Cao**

**KHUNG-16.2** Đã KT**Chỉ tháo cốt pha đáy dầm/sàn & cây chống khi bê tông đủ cường độ (đủ ngày theo nhịp)****DỪNG** — tháo sớm gây võng/nứt/sập; chỉ tháo khi đủ cường độ**NHÌN BẰNG MẮT**

Cốt pha đáy dầm/sàn chỉ tháo sau đủ ngày/đủ cường độ (nhịp càng lớn càng lâu); tháo từ từ.

**HỎI THẦU**

Cốt pha đáy dầm/sàn đã đủ cường độ (đủ ngày) để tháo chưa?

**Mức rủi ro: Cao****KHUNG-16.3** Đã KT**Giữ lại chống ở sàn ngay dưới sàn sắp đổ; không tháo hết chống tầng dưới****DỪNG** — tháo hết chống tầng dưới có thể sập dây chằng; phải giữ chống an toàn**NHÌN BẰNG MẮT**

Khi đổ tầng trên, sàn ngay dưới vẫn còn nguyên hệ chống; các tầng dưới nữa giữ cột chống an toàn.

**HỎI THẦU**

Khi đổ tầng trên, chống ở sàn tầng dưới có được giữ lại đủ không?

**Mức rủi ro: Cao****KHUNG-16.4** Đã KT**Đo nghiệm thu cột thẳng đứng, sàn phẳng, đúng tiết diện (trong dung sai)****Tạm dừng** — vượt dung sai xử lý theo thiết kế**NHÌN BẰNG MẮT**

Cột không nghiêng quá mức; sàn phẳng (áp thước 2 m); tiết diện đúng bản vẽ.

**HỎI THẦU**

Khung đã đo nghiệm thu độ thẳng đứng và độ phẳng chưa? Có chỗ nào vượt dung sai không?

**Mức rủi ro: Cao**

**HẠNG MỤC 3 — CHỐNG THẤM SÀN KHU VỆ SINH / TẮM****CT-03.1** Đã KT**Thử kín đường ống TRƯỚC khi chống thấm; gia cố cổ ống xuyên sàn & bo góc chân tường****DỪNG** — chưa thử kín ống/xử lý cổ ống thì chưa chống thấm**NHÌN BẰNG MẮT**

Đường ống cấp/thoát đã thử kín; cổ ống xuyên sàn được chèn/gia cố; góc chân tường được bo trước khi phủ chống thấm; bề mặt sạch.

**HỎI THẦU**

Đã thử kín ống và xử lý cổ ống/bo góc trước khi chống thấm WC chưa?

**Mức rủi ro: Cao****CT-03.2** Đã KT**Phủ chống thấm lên cả chân tường & quanh cổ ống; lán vữa bảo vệ bắt buộc****DỪNG** — bỏ sót chân tường/cổ ống sẽ thấm; phải phủ đủ trước khi che**NHÌN BẰNG MẮT**

Lớp chống thấm phủ lên chân tường (cao theo thiết kế) và quanh cổ ống; có lán vữa bảo vệ phía trên.

**HỎI THẦU**

Chống thấm có phủ lên chân tường và quanh cổ ống không? Có lán vữa bảo vệ không?

**Mức rủi ro: Cao****CT-03.3** Đã KT**Ngâm nước thử sàn WC (thường  $\geq 24$ h) TRƯỚC khi cán nền/lát****DỪNG** — chưa ngâm thử thì chưa lát (thấm rồi phải đục lại)**NHÌN BẰNG MẮT**

Bịt phểu, ngâm nước trên sàn đủ thời gian; theo dõi trần dưới/cổ ống không thấm; rồi mới lát.

**HỎI THẦU**

Sàn WC đã ngâm thử nước đạt chưa rồi mới cán nền/lát?

**Mức rủi ro: Cao**

NT-01.2

 Đã KT**Tập hợp đủ & đạt: nén mẫu bê tông, thử áp/thử kín nước, thử cách điện/nối đất/RCD****DỪNG — thiếu kết quả thử quan trọng thì chưa nghiệm thu hoàn thành****NHÌN BẰNG MẮT**

Có đủ kết quả đạt: nén mẫu bê tông; thử áp lực cấp nước & thử kín thoát nước; thử cách điện/nối đất/RCD; thử kín chống thấm.

**HỎI THẦU**

Đã thu thập đủ kết quả thử (bê tông, nước, điện, chống thấm) đạt yêu cầu chưa?

**Mức rủi ro: Cao****HẠNG MỤC 2 — KIỂM TRA TỔNG THỂ TRƯỚC BÀN GIAO**

NT-02.1

 Đã KT**Đi kiểm tra tổng thể theo từng giai đoạn; lập danh mục tồn tại & thời hạn khắc phục****Tạm dừng — lập đủ danh mục tồn tại trước khi bàn giao****NHÌN BẰNG MẮT**

Đi soát toàn nhà theo các giai đoạn (kết cấu, xây-trát, ốp lát, sơn, chống thấm, cửa, lan can, điện-nước...); lập danh mục lỗi tồn tại rõ ràng.

**HỎI THẦU**

Đã đi soát tổng thể và lập danh mục tồn tại cần khắc phục chưa?

**Mức rủi ro: Trung bình**

NT-02.2

 Đã KT**Nhà thầu sửa tồn tại; chủ nhà kiểm tra lại từng mục; vận hành thử toàn bộ thiết bị****Tạm dừng — kiểm lại từng mục đã sửa & vận hành thử****NHÌN BẰNG MẮT**

Các tồn tại được sửa; chủ nhà/giám sát kiểm tra lại từng mục đã sửa (đạt mới đóng); vận hành thử đèn-ổ cắm, nước, điều hòa...

**HỎI THẦU**

Các tồn tại đã được sửa và kiểm tra lại, vận hành thử đủ chưa?

**Mức rủi ro: Trung bình**

ĐÂY LÀ BẢN XEM TRƯỚC

# NHẬN BẢN ĐẦY ĐỦ 112 TRANG

20 giai đoạn · 131 hạng mục · 282 đầu việc kiểm tra

Mỗi đầu việc viết bằng ngôn ngữ của chủ nhà, đủ bốn lớp thông tin:  
NHÌN BẰNG MẮT — kiểm cái gì, thế nào là ổn · HỎI THẦU — hỏi câu nào, lúc nào  
mức hành động rõ ràng: Ghi nhận · Tạm dừng · DỪNG  
và ô tích ✓ — kiểm đến đâu, đánh dấu đến đó.

Sắp theo đúng trình tự thi công: chuẩn bị · móng · khung · xây · điện nước  
· chống thấm · hoàn thiện · nghiệm thu & bàn giao — kèm mức rủi ro từng việc.

**GÓI CƠ BẢN 199.000đ · GÓI TOÀN DIỆN 399.000đ**

Gói Toàn Diện thêm bản Cẩm Nang Nghề trích điều khoản TCVN,  
bộ biểu mẫu nghiệm thu & sheet kiểm vật tư khi nhập.

**ĐẶT MUA TẠI [dovancong.com](https://dovancong.com)**

ThS.KS. ĐỖ VĂN CÔNG · [dovancong.vn@gmail.com](mailto:dovancong.vn@gmail.com)