

Checklist giám sát xây nhà

6 giai đoạn · 60 hạng mục kiểm tra cho chủ nhà

MÃ TÀI LIỆU
CL-01 · Phiên bản 09/2026SỐ HẠNG MỤC
6 giai đoạn · 60 hạng mục

CÔNG TRÌNH

NGƯỜI KIỂM TRA · NGÀY

01 Mang checklist theo mỗi lần ra công trường, kiểm tra trước khi hạng mục bị che lấp (đổ bê tông, trát, lát).

02 Đánh dấu Đạt / Chưa đạt; ghi chú vị trí và chụp ảnh cho mọi hạng mục chưa đạt.

03 Hạng mục chưa đạt phải được nhà thầu khắc phục và kiểm tra lại trước khi làm bước tiếp theo.

GD 1 Chuẩn bị & pháp lý 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
01	Giấy phép xây dựng còn hiệu lực; bản vẽ xin phép khớp bản vẽ thi công (số tầng, chiều cao, khoảng lùi, ban công).	☐	☐	
02	Hồ sơ thiết kế đủ 3 phần: kiến trúc, kết cấu, điện nước; có dấu và chữ ký của đơn vị thiết kế.	☐	☐	
03	Hợp đồng thi công ghi rõ phạm vi, đơn giá, chủng loại và thương hiệu vật liệu, tiến độ, bảo hành, phạt chậm tiến độ.	☐	☐	
04	Dự toán bóc tách theo hạng mục, khối lượng khớp bản vẽ; các mục “tạm tính” được đánh dấu riêng.	☐	☐	
05	Lập biên bản hiện trạng nhà liền kề (ảnh, video các vết nứt có sẵn) trước khi khởi công.	☐	☐	
06	Ranh giới, mốc đất được xác định và đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	☐	☐	
07	Cao độ nền (cốt ±0.000) được thống nhất so với mặt đường, vỉa hè và ghi vào biên bản.	☐	☐	
08	Có phương án che chắn, an toàn lao động và bảo vệ nhà liền kề (lưới, giàn giáo, chống đỡ).	☐	☐	
09	Bố trí chỗ tập kết vật liệu, điện nước tạm và thoát nước mưa trong thời gian thi công.	☐	☐	
10	Tiến độ tổng thể và các mốc nghiệm thu (móng, từng sàn, mái, hoàn thiện) được thống nhất bằng văn bản.	☐	☐	

GD 2 Móng & phần ngầm 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
11	Hố móng đào đúng kích thước và cao độ đáy; đáy hố sạch bùn, không đọng nước trước khi đổ bê tông lót.	☐	☐	
12	Cọc (nếu có): đối chiếu nhật ký ép cọc, chiều dài và lực ép dừng với thiết kế.	☐	☐	

GD 2 **Móng & phần ngầm** 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
13	Bê tông lót móng đúng chiều dày và mác theo thiết kế.	☐	☐	
14	Cốt thép móng đúng đường kính, số lượng, khoảng cách; thép có nhãn mác và chứng chỉ xuất xưởng khớp hợp đồng.	☐	☐	
15	Chiều dài và vị trí nối chồng thép đúng thiết kế; mối buộc chắc, không nối tập trung tại một tiết diện.	☐	☐	
16	Con kê bê tông đủ số lượng, bảo đảm chiều dày lớp bê tông bảo vệ theo thiết kế.	☐	☐	
17	Cốp pha móng kín khít, chắc chắn, đúng kích thước và được vệ sinh sạch trước khi đổ.	☐	☐	
18	Thép chờ cột định vị đúng tim trục, đủ chiều dài chờ.	☐	☐	
19	Bê tông: kiểm tra phiếu giao hàng (mác, độ sụt, giờ xuất trạm), lấy mẫu thí nghiệm theo quy định, đầm kỹ.	☐	☐	
20	Bảo dưỡng giữ ẩm bê tông; đường ống thoát nước, bể phốt, ống chờ ngầm được lắp trước khi lấp đất.	☐	☐	

GD 3 **Kết cấu khung: cột, dầm, sàn, cầu thang** 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
21	Tim trục và tiết diện cột đúng bản vẽ; cột thẳng đứng (kiểm tra bằng dây dọi hoặc máy).	☐	☐	
22	Cốt đai cột, dầm đúng khoảng cách và được đặt dày hơn tại đầu cột, đầu dầm theo thiết kế.	☐	☐	
23	Thép dầm, sàn đúng số lượng, đường kính, khoảng cách; thép mũ (thép âm) sàn được kê đúng cao độ.	☐	☐	
24	Cốp pha dầm sàn phẳng, kín, đúng cao độ; cây chống đủ số lượng, chắc chắn, đặt trên nền cứng.	☐	☐	
25	Ống điện, hộp kỹ thuật, lỗ chờ xuyên sàn được đặt trước khi đổ bê tông; không cắt thép chịu lực.	☐	☐	
26	Kiểm tra lại con kê và lớp bê tông bảo vệ; dọn sạch rác, dây buộc trong cốp pha trước khi đổ.	☐	☐	
27	Đổ bê tông liên tục, đầm kỹ tại chân cột và nút khung; mạch ngừng (nếu có) đặt đúng vị trí cho phép.	☐	☐	
28	Lấy mẫu bê tông cho từng đợt đổ; lưu phiếu giao hàng và kết quả nén mẫu vào hồ sơ.	☐	☐	
29	Bảo dưỡng giữ ẩm sàn; không chất tải, không tháo cốp pha chịu lực trước thời gian cho phép.	☐	☐	
30	Cầu thang: chiều cao và bề rộng bậc đều nhau, đúng thiết kế; chi tiết chờ lan can đúng vị trí.	☐	☐	

GD 4 Xây tô: tường & trát 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
31	Gạch đúng chủng loại, kích thước, cường độ theo hợp đồng; gạch nung được tưới ẩm trước khi xây.	☐	☐	
32	Vữa xây đúng mác, trộn đúng tỉ lệ, dùng hết trong thời gian cho phép; không trộn lại vữa đã se.	☐	☐	
33	Tường xây thẳng, phẳng, đứng; mạch vữa no, dày đều, không trùng mạch.	☐	☐	
34	Tường liên kết với cột bằng thép râu; có giằng tường và lanh tô cửa theo thiết kế.	☐	☐	
35	Khe giữa đỉnh tường và đáy dầm được chèn kín sau khi khối xây ổn định.	☐	☐	
36	Vị trí, kích thước ô cửa, lỗ chờ điều hòa và thông gió đúng bản vẽ.	☐	☐	
37	Gắn lưới thép tại chỗ tiếp giáp tường – cột, tường – dầm và rãnh đi ống trước khi trát.	☐	☐	
38	Trát đúng chiều dày, mặt trát phẳng (kiểm tra bằng thước 2 m), không bong bộp.	☐	☐	
39	Cạnh, góc tường và ô cửa vuông, thẳng; mặt trát được giữ ẩm để hạn chế nứt chân chim.	☐	☐	
40	Tường ngoài nhà và tường khu vệ sinh được trát kỹ, có lớp hoặc phụ gia chống thấm theo thiết kế.	☐	☐	

GD 5 Điện nước & chống thấm 10 HẠNG MỤC

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
41	Ống cấp, thoát nước đúng chủng loại, đường kính; ống cấp nước được thử áp lực trước khi che lắp.	☐	☐	
42	Ống thoát nước đúng độ dốc, có ống thông hơi; thử thông tắc trước khi lắp.	☐	☐	
43	Dây điện đúng tiết diện, đi trong ống bảo vệ; tách riêng mạch ổ cắm, chiếu sáng, điều hòa, bình nóng lạnh.	☐	☐	
44	Tủ điện có thiết bị chống giật (RCD/RCBO) cho khu vực ẩm ướt; hệ thống nối đất được đo kiểm.	☐	☐	
45	Chụp ảnh, đánh dấu vị trí toàn bộ đường ống và dây điện âm tường, âm sàn trước khi trát; lưu vào hồ sơ.	☐	☐	
46	Sàn vệ sinh, ban công, sân thượng: xử lý cổ ống, chân tường, góc cạnh trước khi làm chống thấm.	☐	☐	
47	Lớp chống thấm kéo lên chân tường theo thiết kế (thường 20–30 cm; khu vực tắm đứng kéo cao hơn).	☐	☐	
48	Ngâm nước thử chống thấm tối thiểu 24 giờ (nên 48 giờ), kiểm tra trần tầng dưới trước khi lát gạch.	☐	☐	
49	Mái, sê nô dốc về phễu thu, phễu có cầu chắn rác; khe tiếp giáp nhà liền kề được xử lý kín.	☐	☐	
50	Bể nước, bể phốt kín nước; nắp thăm và ống thông hơi đúng vị trí.	☐	☐	

#	HẠNG MỤC KIỂM TRA	ĐẠT	CHƯA ĐẠT	GHI CHÚ / VỊ TRÍ
51	Gạch ốp lát đúng mã và lô sản xuất; lát phẳng, mạch đều, gỗ không bộp; sàn vệ sinh dốc về phễu thu.	☐	☐	
52	Tường khô trước khi bả; bả phẳng, sơn lót trước sơn phủ; màu đúng mã đã duyệt.	☐	☐	
53	Cửa đúng chủng loại, kích thước; đóng mở êm, gioăng kín, bơm keo chống thấm quanh khuôn cửa.	☐	☐	
54	Lan can, tay vịn chắc chắn; chiều cao và khe hở theo quy chuẩn, an toàn cho trẻ nhỏ.	☐	☐	
55	Thiết bị vệ sinh, bếp lắp đúng cao độ, cố định chắc, không rò rỉ; thử xả nước toàn bộ.	☐	☐	
56	Thử tắt cả ổ cắm, công tắc, đèn và nút thử của thiết bị chống giật; tủ điện có sơ đồ ghi nhãn.	☐	☐	
57	Trần thạch cao phẳng, không nứt mối nối; có lỗ thăm tại vị trí van và hộp kỹ thuật.	☐	☐	
58	Vệ sinh công nghiệp, dọn sạch phế thải; kiểm tra lại vết nứt và thấm sau thời gian vận hành thử.	☐	☐	
59	Lập danh sách lỗi có ảnh; nhà thầu khắc phục xong mới ký biên bản nghiệm thu.	☐	☐	
60	Nhận đủ hồ sơ: bản vẽ hoàn công, nhật ký thi công, biên bản nghiệm thu các giai đoạn, phiếu bảo hành thiết bị.	☐	☐	

CHỦ NHÀ Ký, ghi rõ họ tên	ĐẠI DIỆN NHÀ THẦU Ký, ghi rõ họ tên	KỸ SƯ GIÁM SÁT Ký, ghi rõ họ tên
------------------------------	--	-------------------------------------

Tài liệu tham khảo dành cho chủ nhà. Thông số cụ thể theo hồ sơ thiết kế được duyệt và tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành. Checklist không thay thế cho giám sát chuyên môn tại công trường.

CẦN KỸ SƯ KIỂM TRA GIÚP?

Arkitec · Giám sát xây dựng nhà ở độc lập

Hotline 0900 000 000

lienhe@arkitec.vn · arkitec.vn