Đọc bảng dự toán nhà phố – 5 chỗ chủ nhà nên hỏi lại trước khi ký

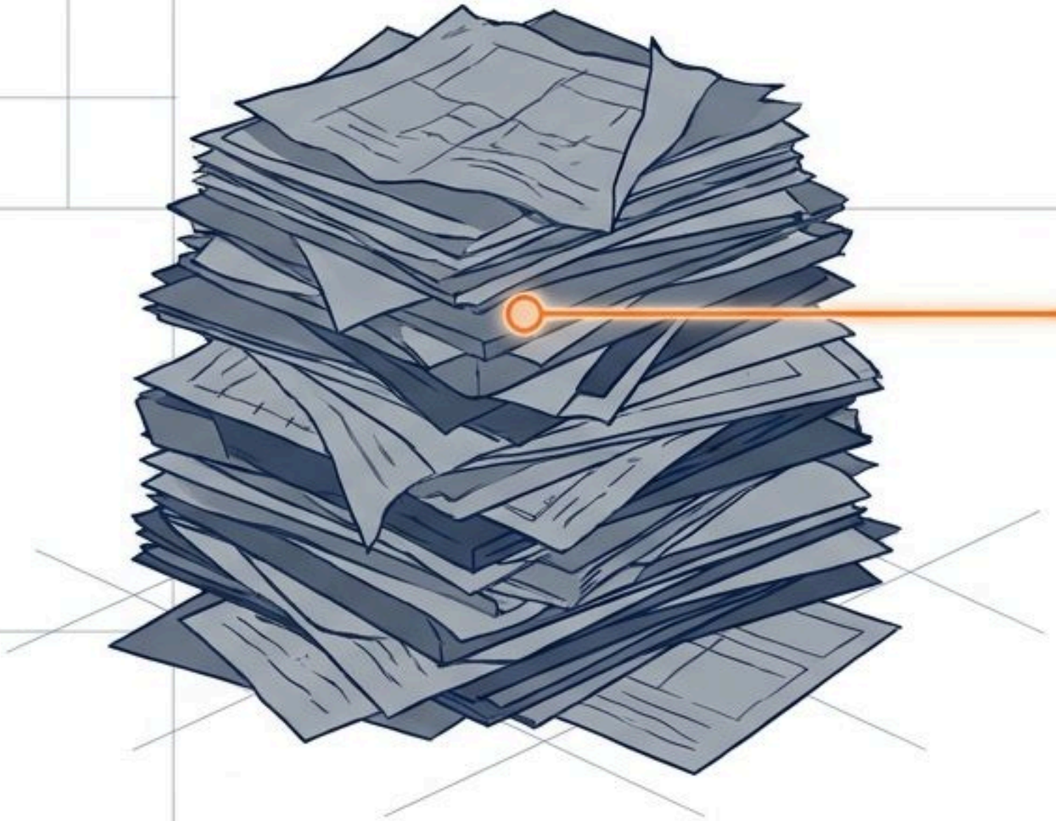
Ban chuyên môn Huy Long

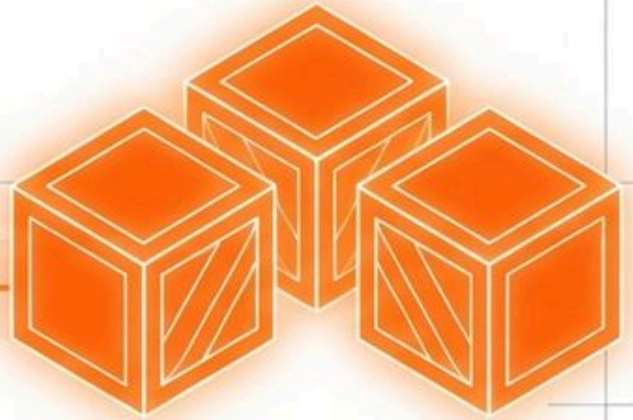


Bài soạn cùng trợ lý AI chuyên ngành;
kỹ sư Nguyễn Công Huân duyệt nội dung.
Cập nhật ngày 16/11/2026.

Gemini Notebook

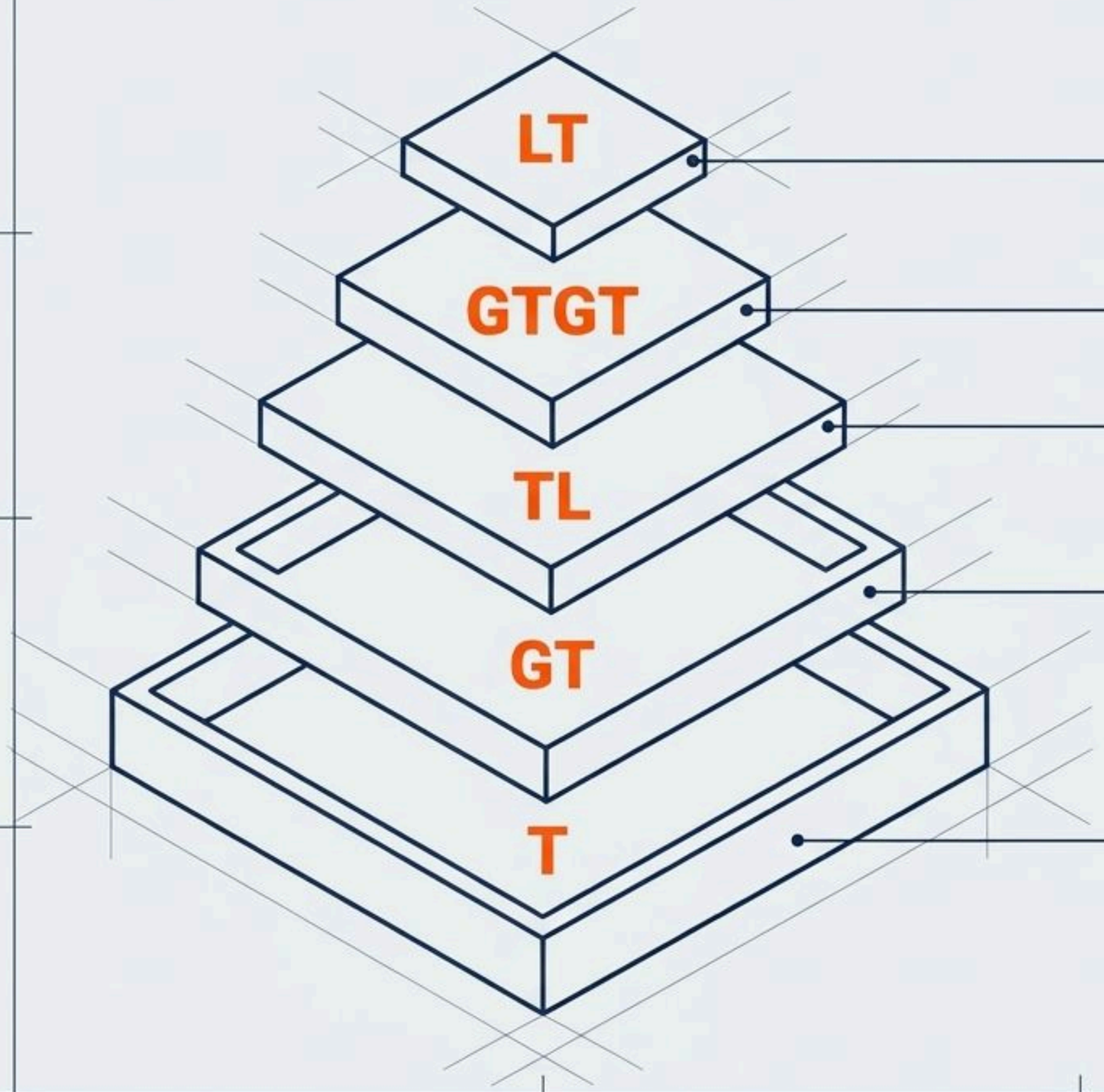
“Một bảng dự toán nhà phố có thể dài nhiều trang, nhưng tổng tiền chỉ do một số ít khoản quyết định.”





Bài này trình bày cấu trúc của một bảng dự toán, cách các khoản cộng dồn thành tổng chi phí xây dựng và năm chỗ chủ nhà nên hỏi lại nhà thầu trước khi ký hợp đồng.

Gemini Notebook



Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công (LT) là chi phí dựng lán trại, kho bãi... tính theo tỷ lệ trên chi phí trước thuế, rồi nhân thêm (**1 + thuế suất**).

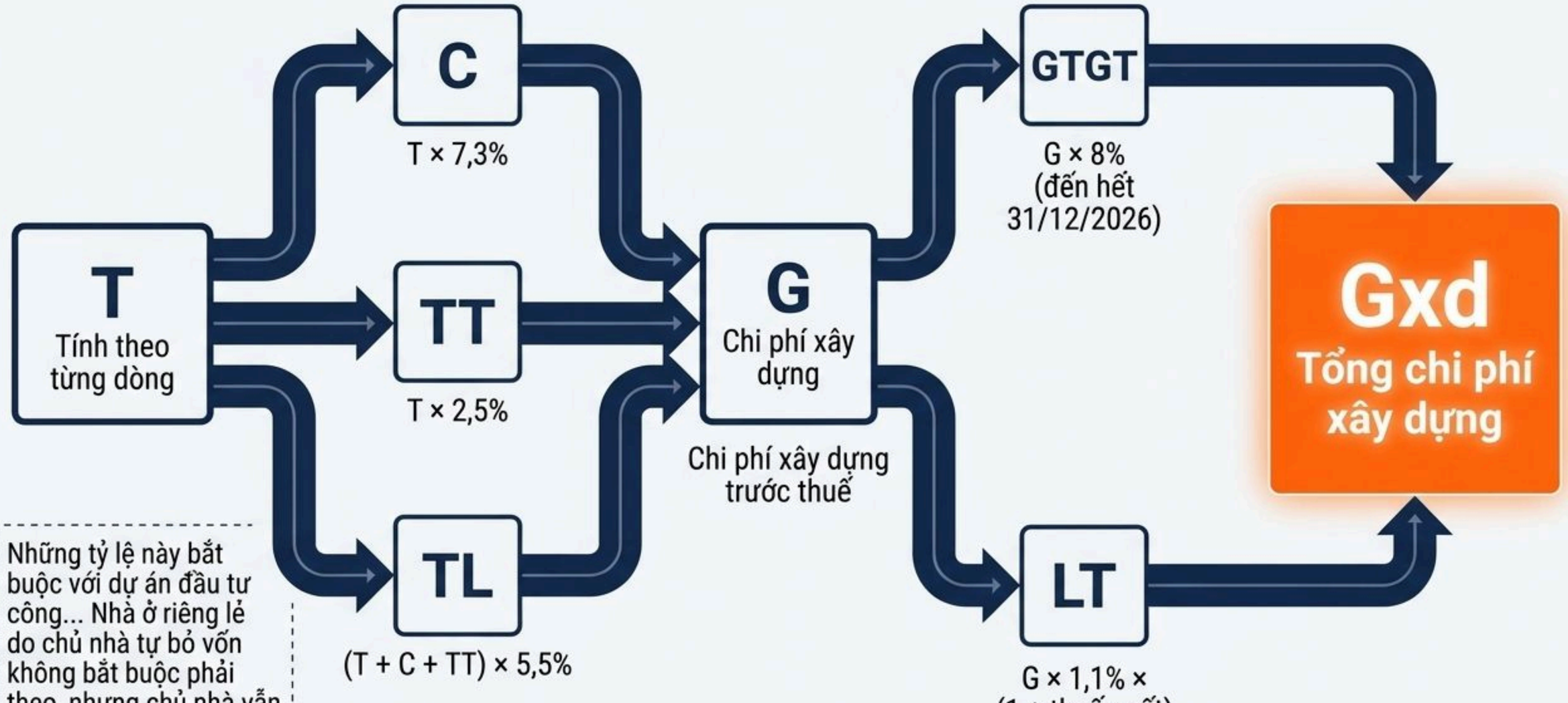
Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được tính trên G (T + GT + TL).

Thu nhập chịu thuế tính trước (TL) là phần **lợi nhuận dự kiến** của nhà thầu. Khoản này được tính bằng **tỷ lệ phần trăm trên tổng chi phí trực tiếp và gián tiếp.**

Chi phí gián tiếp (GT) gồm hai khoản (GT = C + TT). Chi phí chung (C) là chi phí **nhà thầu điều hành** công trường, v.v... Khoản thứ hai (TT) là công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế. Cả hai được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên chi phí trực tiếp.

Chi phí trực tiếp (T) là tổng chi phí **vật liệu, nhân công và máy thi công**. Ví dụ, chi phí trát tường bằng số mét vuông tường trát nhân với đơn giá trát một mét vuông.

Gemini Notebook



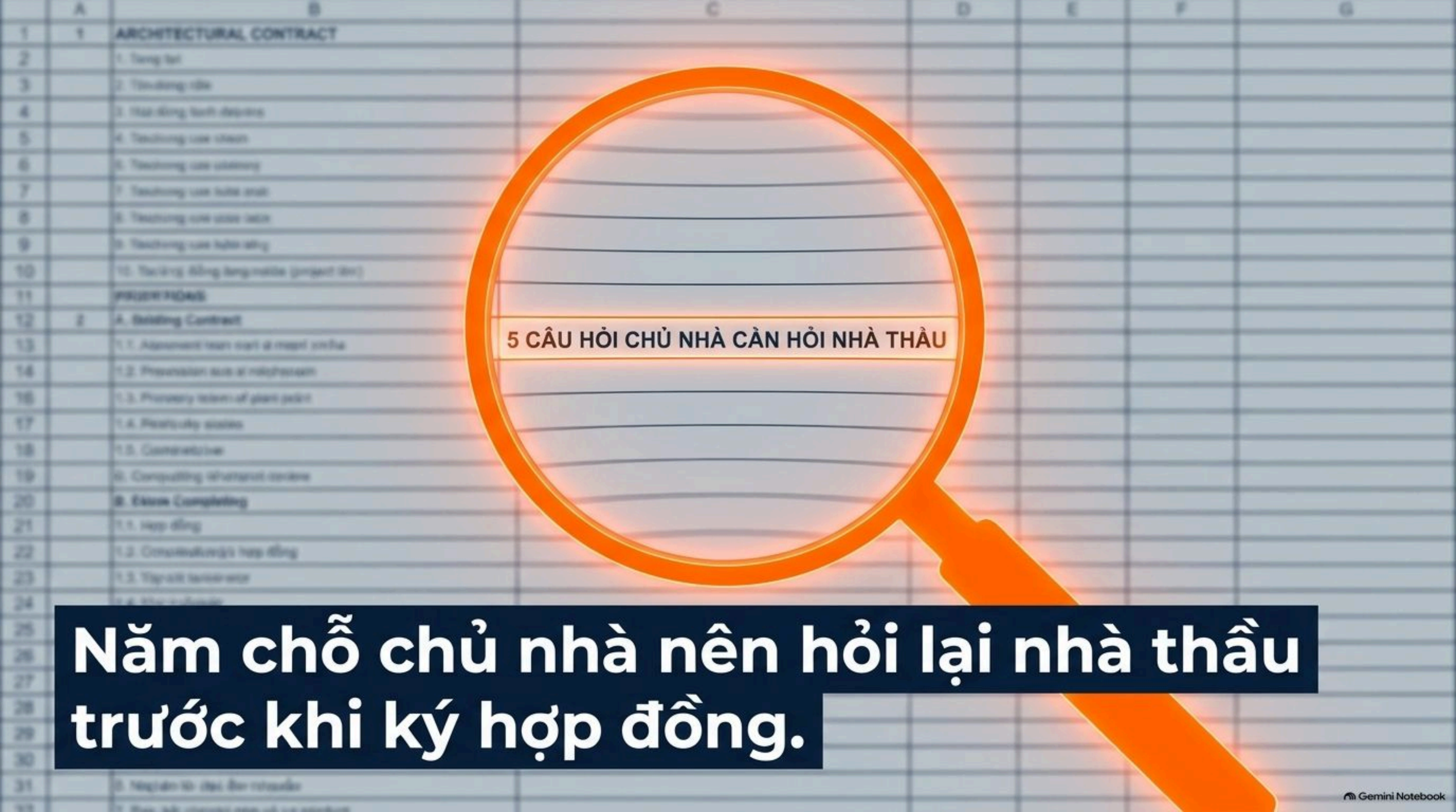
Gemini Notebook



Với các tỷ lệ trong Bảng 1 và thuế suất 8%, **cứ 100 đồng chi phí trực tiếp thì tổng chi phí xây dựng là khoảng 126,5 đồng. Nếu thuế suất là 10%,** con số này tăng lên khoảng **128,8 đồng**.

Tỷ lệ 126,5% này **chỉ dùng cho bảng có tách riêng chi phí trực tiếp;** chủ nhà không nên nhân tỷ lệ đó vào báo giá trọn gói, vì đơn giá trọn gói đã gồm quản lý, lợi nhuận và thường cả thuế.

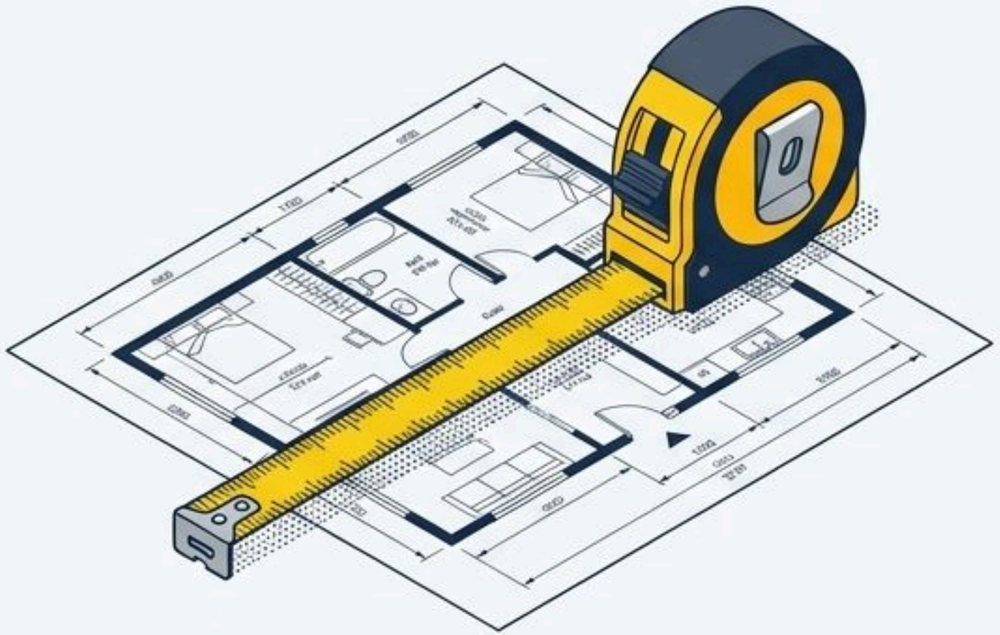
Gemini Notebook



Năm chỗ chủ nhà nên hỏi lại nhà thầu trước khi ký hợp đồng.

Gemini Notebook

Chỗ thứ nhất: khối lượng được đo bóc như thế nào



Khối lượng là con số đầu tiên được **nhân ra thành tiền ở mọi dòng** của bảng. Chủ nhà nên đề nghị nhà thầu **gửi bảng diễn giải khối lượng**, tức bảng ghi rõ mỗi con số được tính từ kích thước nào trên bản vẽ.

CHÚ Ý

Với báo giá trọn gói theo mét vuông sàn, chủ nhà nên hỏi cách quy nên hỏi cách quy đổi diện tích của móng, sân thượng, mái và ban công...



Nhiều công việc trong định mức dùng đơn vị **100 m² thay vì 1 m²**. Lỗi nhầm đơn vị làm thành tiền của dòng đó sai đúng **100 lần**. Ví dụ: dòng giàn giáo có khối lượng 350 m², đơn giá giả định là 1.500.000 đồng/100 m². Cách tính đúng là 3,5 × 1.500.000 = 5.250.000 đồng. Nếu người lập nhập khối lượng là 350 thì dòng này thành 525 triệu đồng.

Gemini Notebook

Chỗ thứ hai: đơn giá vật liệu gắn với chủng loại nào

Đơn giá vật liệu chỉ có nghĩa khi đi kèm chủng loại, nhãn hiệu, quy cách và nguồn giá.

Dòng "Gạch ốp lát: 250.000 đồng/m^2" chưa đủ để so sánh, vì gạch cùng kích thước có thể chênh nhau vài lần về giá.



Dòng ghi "tạm tính" là dòng chưa có báo giá chính thức, nên số tiền thật có thể cao hơn khi thi công.

Hợp đồng nên ghi rõ dòng nào là tạm tính và cách điều chỉnh khi giá thật được chốt.

Gemini Notebook

Chỗ thứ ba: các khoản tính theo tỷ lệ có bị cộng hai lần không



Một số báo giá dùng đơn giá trọn gói, tức đơn giá đã gồm chi phí quản lý và lợi nhuận của nhà thầu. Nếu cuối bảng vẫn cộng thêm chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước, hai khoản này đã bị tính hai lần.

Câu hỏi chủ nhà cần đặt ra:

1. Đơn giá từng dòng đã gồm những gì?
2. Mỗi tỷ lệ ở cuối bảng tính trên con số nào, theo căn cứ nào?

Gemini Notebook

Chỗ thứ tư: thuế giá trị gia tăng tính bao nhiêu và tính vào đâu



Quy định & Thời điểm

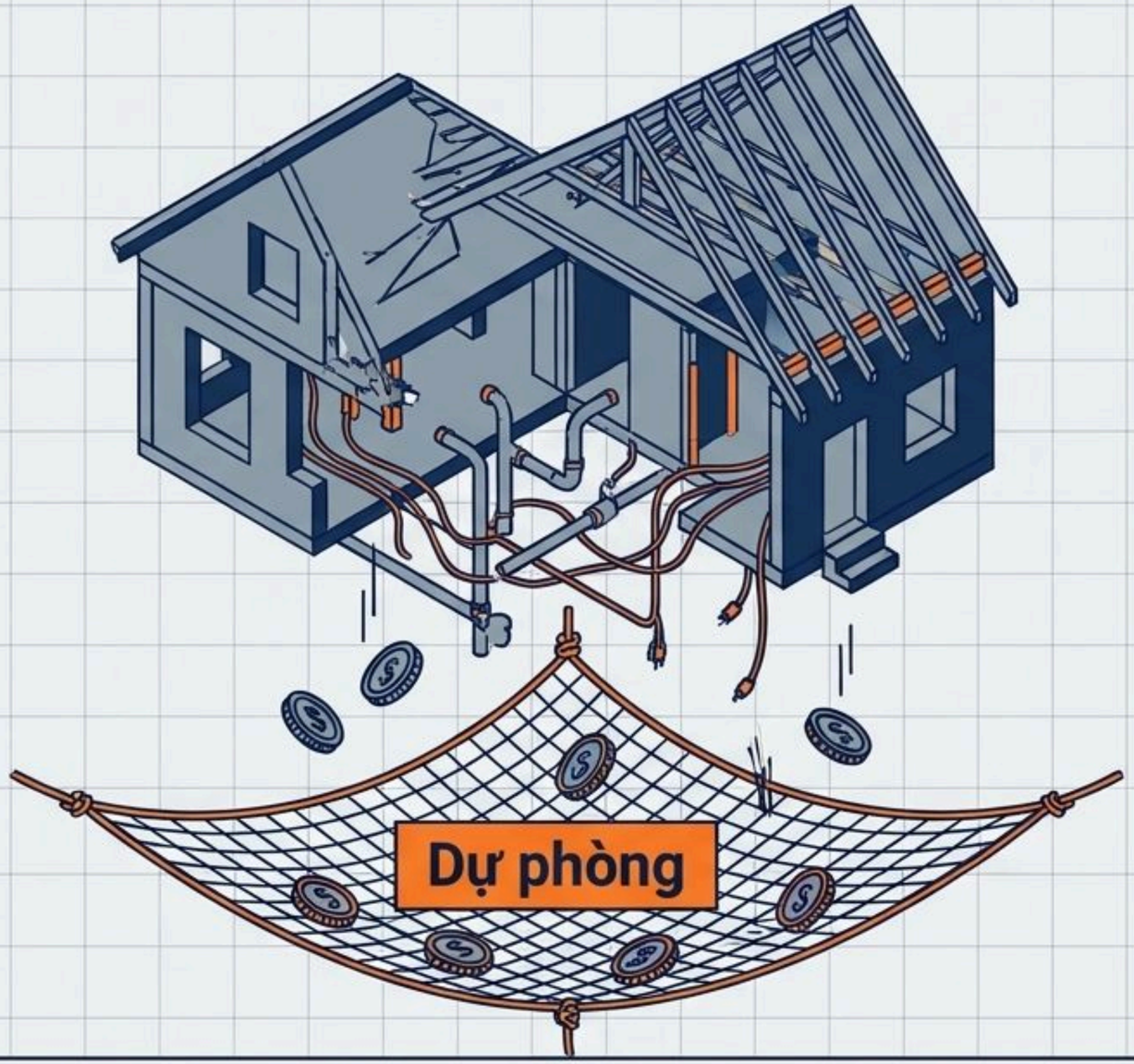
- Thuế suất được giảm từ 10% xuống 8% đến hết ngày 31/12/2026... Mức giảm này không áp dụng cho sắt thép khi được mua bán riêng.
- Thuế suất được áp theo thời điểm lập hóa đơn, gắn với lúc nghiệm thu, bàn giao khối lượng, nên chủ nhà không thể giữ mức 8% chỉ bằng cách trả tiền trước.

Những câu cần hỏi

1. Đơn giá trong bảng đã gồm thuế chưa?
2. Khối lượng nào sẽ nghiệm thu sau ngày 31/12/2026?
3. Hợp đồng ghi giá trước thuế hay sau thuế, bên nào chịu phần chênh khi thuế suất thay đổi?

Gemini Notebook

Chỗ thứ năm: phạm vi công việc và các hạng mục loại trừ



Các hạng mục hay bị bỏ sót

Một bảng dự toán rẻ có thể rẻ vì nó thiếu việc. Chủ nhà nên đọc kỹ mục “không bao gồm” và hỏi lại những hạng mục hay bị bỏ sót:

- Vận chuyển vật liệu lên tầng cao
- Lắp dựng giàn giáo
- Tháo dỡ và hoàn trả phần nhà cũ
- Điện nước âm tường
- Chống thấm sàn vệ sinh và sân thượng

Dự phòng & Phát sinh

Hợp đồng tốt ghi rõ đơn giá dùng cho khối lượng tăng thêm, thủ tục xác nhận phát sinh. Nếu có dòng ‘dự phòng’, hỏi rõ dòng đó dùng trong trường hợp nào và phần không dùng đến có được trừ lại khi quyết toán không.

Gemini Notebook

Những sai lầm hay gặp khi đọc dự toán

Sai lầm



Chỉ so tổng tiền giữa hai báo giá.

Hai tổng tiền chỉ so được với nhau khi chúng có **cùng phạm vi công việc** và **cùng chủng loại vật liệu**.

Cách đúng



Đọc lướt các dòng tỷ lệ ở cuối bảng.

Ở ví dụ Bảng 2, các dòng đó cộng lại bằng khoảng **một phần tư chi phí trực tiếp**; riêng chi phí gián tiếp, nhà tạm và lợi nhuận đã bằng khoảng 17% chi phí trực tiếp.

Gemini Notebook

5 Câu hỏi mang theo trước khi ký

#1	**Khối lượng tính từ đâu, đơn vị là gì?**	Bảng diễn giải khối lượng theo bản vẽ, đơn vị khớp định mức
#2	**Đơn giá vật liệu gắn với hàng nào?**	Tên hàng, quy cách, nguồn giá; danh sách dòng tạm tính
#3	**Đơn giá đã gồm quản lý, lợi nhuận chưa?**	Căn cứ từng tỷ lệ, không tính hai lần
#4	**Thuế tính bao nhiêu, đơn giá trước hay sau thuế?**	Thuế suất theo lúc nghiệm thu, lập hóa đơn; cách xử lý khi thuế đổi
#5	**Việc gì không có trong bảng?**	Danh mục loại trừ, cách tính phát sinh, cách dùng dự phòng

Gemini Notebook

Kết luận

Bảng dự toán là một phép cộng có cấu trúc. Khi nắm được cấu trúc đó, chủ nhà có thể hỏi lại mỗi con số trong bảng bằng một câu cụ thể. Năm câu hỏi trên không nhằm làm khó nhà thầu, mà giúp hai bên hiểu cùng một con số.



Nếu anh/chị cần một người đọc lại báo giá, anh/chị có thể gửi hồ sơ qua **hlsoat.vn** hoặc gọi số **0876383338** để Huy Long soát trước khi ký.

Bài soạn cùng trợ lý AI chuyên ngành; kỹ sư Nguyễn Công Huân duyệt nội dung.

Gemini Notebook

DỊCH VỤ CỦA HUY LONG

Soát bảng dự toán trước khi ký

Gửi bảng dự toán hoặc báo giá, kèm bản vẽ nếu có. Kỹ sư Huy Long đi qua đúng 5 chỗ:

- Khối lượng bóc từ đâu, có khớp với bản vẽ không.
- Đơn giá vật liệu gắn với chủng loại, nhãn hiệu nào.
- Các khoản tính theo tỷ lệ có bị cộng hai lần không.
- Thuế giá trị gia tăng tính bao nhiêu, trên khoản nào.
- Hạng mục nào nằm ngoài phạm vi, chưa có trong bảng.

Anh/chị nhận bản ghi chú từng dòng cần hỏi lại.

Gửi dự toán tại hlsoat.vn

Gọi / Zalo: 0876383338

hlsoat.vn · Phản hồi trong vòng 3 ngày làm việc, báo trước phạm vi và phí soát