

CHECKLIST BẦY HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Mang theo khi đọc hợp đồng, tích vào từng ô sau khi đã kiểm tra.

Nhớ một điều: hợp đồng thuê là văn bản có thể thương lượng trước khi ký. Sau khi ký, gần như không còn cơ hội sửa lại.

Ghi chú hợp đồng đang xem

Mặt bằng / địa chỉ: _____ Ngày xem: ____/____/____

Người cho thuê: _____ Giá chào: _____ đ/tháng

Cọc: _____ tháng Thời hạn: _____ năm Tăng giá: _____ %/năm

Phần 1 — Kiểm tra trước khi nói chuyện giá

✓	Điều khoản / hạng mục	Cần kiểm tra gì — bẫy thường gặp
☐	Người cho thuê có quyền cho thuê không	Xem giấy tờ sở hữu hoặc giấy ủy quyền hợp lệ. Người ký hợp đồng phải đúng là người đứng tên hoặc được ủy quyền bằng văn bản. Nếu nhà thuộc nhiều đồng sở hữu, cần chữ ký đủ các bên.
☐	Diện tích thực tế cho thuê	Hợp đồng phải ghi rõ diện tích và phần được sử dụng (tầng trệt, lầu, sân, vỉa hè trước cửa, chỗ để xe). Bẫy: ghi chung chung nên sau này tranh chấp phần nào là của bạn.
☐	Mục đích sử dụng được phép	Phải ghi rõ cho phép kinh doanh đúng loại hình của bạn (quán ăn, cafe...). Kiểm tra mặt bằng có được phép làm bếp, hút mùi, đặt biển hiệu hay không.
☐	Điều kiện bàn giao mặt bằng	Ghi rõ hiện trạng lúc bàn giao (điện, nước, thoát nước, kết cấu). Chụp ảnh, lập biên bản bàn giao có chữ ký hai bên để tránh bị quy trách nhiệm hư hỏng có từ trước.

Phần 2 — Các điều khoản tiền bạc và thời hạn

✓	Điều khoản / hạng mục	Cần kiểm tra gì — bẫy thường gặp
☐	Thời hạn hợp đồng và gia hạn	Hợp đồng quá ngắn thì chưa kịp thu hồi vốn sửa quán. Cần ghi rõ ai có quyền gia hạn, báo trước bao lâu, giá thuê kỳ gia hạn tính theo cách nào.
☐	Tiền đặt cọc	Số tháng cọc, cách nộp (chuyển khoản hay tiền mặt), phải có biên nhận. Ghi rõ điều kiện và thời hạn hoàn cọc, trường hợp nào bị mất cọc.
☐	Giá thuê và mức tăng mỗi năm	Ghi rõ con số hoặc tỷ lệ tăng cụ thể mỗi năm (phổ biến khoảng 5-8%). Tránh câu 'tăng theo giá thị trường' vì không có căn cứ rõ ràng.
☐	Thời gian miễn tiền thuê để sửa chữa	Cố gắng xin 1-2 tháng không tính tiền thuê trong giai đoạn thi công, vì lúc này chưa có doanh thu. Phải ghi vào hợp đồng, không nói miệng.
☐	Ai chịu chi phí sửa chữa lớn	Thấm dột, hệ thống điện nước chính, nứt tường, kết cấu: ghi rõ chủ nhà hay bên thuê chịu. Phân cái tạo bạn đầu tư thì cuối hợp đồng được xử lý ra sao (tháo dỡ, để lại, đền bù).
☐	Chấm dứt hợp đồng trước hạn	Xét cả hai chiều. Bạn muốn nghỉ sớm thì mất bao nhiêu cọc, báo trước bao lâu? Chủ nhà muốn lấy lại mặt bằng sớm (bán nhà, thu hồi) thì đền bù thế nào cho phần tiền sửa chữa kịp thu hồi?

✓	Điều khoản / hạng mục	Cần kiểm tra gì — bẫy thường gặp
☐	Quyền sang nhượng, cho thuê lại	Hợp đồng có cho phép chuyển nhượng quyền thuê cho người khác không? Nếu không, sau này muốn sang quán sẽ phải chấm dứt và ký lại từ đầu.

Phần 3 — Các bẫy dễ bị bỏ sót

✓	Điều khoản / hạng mục	Cần kiểm tra gì — bẫy thường gặp
☐	Cho thuê mặt bằng bên cạnh cho đối thủ	Nếu chủ nhà còn mặt bằng liền kề, hỏi có điều khoản không cho thuê cho đối thủ cùng ngành trực tiếp hay không.
☐	Tình huống bất khả kháng	Dịch bệnh, thiên tai, giải tỏa hoặc quy hoạch: hợp đồng xử lý tiền thuê và tiền cọc ra sao.
☐	Tên đứng hợp đồng và giấy phép kinh doanh	Tên bên thuê trong hợp đồng phải khớp với tên trên giấy phép kinh doanh dự định đăng ký.
☐	Điện, nước, gas, hút mùi, thoát nước (quán ăn)	Công suất điện có đủ không (nhiều nơi chỉ 1 pha, cần nâng lên 3 pha: ai chịu chi phí?). Có chỗ đặt ống hút khói, thoát nước bếp, bể tách mỡ, gas đúng quy định. Hỏi cả phòng cháy chữa cháy.

Cách dùng nhanh

- Điều khoản nào chưa rõ hoặc bất lợi: đánh dấu lại, đề nghị sửa bằng văn bản trước khi ký.
- Dùng hiện trạng mặt bằng (cần sửa nhiều, nâng điện, kết cấu yếu) làm cơ sở xin giảm giá hoặc xin chủ nhà hỗ trợ, thay vì chỉ mặc cả giá thuê hàng tháng.
- Tính tỷ lệ tiền thuê trên doanh thu bằng file Template tính giá thuê tối đa. Nếu trên 15%, hãy thương lượng lại hoặc tìm mặt bằng khác.
- Nếu không quen đọc hợp đồng, nhờ người có kinh nghiệm hoặc luật sư xem trước khi ký. Chi phí này rất nhỏ so với rủi ro kéo dài nhiều năm.

Tài liệu mang tính kinh nghiệm thực tế, không thay thế tư vấn pháp lý chuyên nghiệp.