**Mẫu hợp đồng thuê mặt bằng** là một văn bản dân sự thể hiện giao kết giữa bên cho thuê và bên thuê. Nội dung của bản hợp đồng này thể hiện nghĩa vụ của bên cho thuê sẽ phải giao mặt bằng lại cho bên thuê trong khoảng thời gian nhất định. Đồng thời, bên thuê có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ cho bên chủ theo quy định trong hợp đồng.

Tuy nhiên, nhiều người vẫn còn rất chủ quan, thậm chí thờ ơ trong việc đọc điều khoản trong hợp đồng. Do đó, khi có tranh chấp xảy ra thì hợp đồng cho thuê nhà sẽ không thể bảo vệ quyền lợi cho bạn. Thậm chí bạn còn phải đền hợp đồng, bồi thường thiệt hại.

Nội dung tiếp theo dưới đây là 7 điều bạn không được phép bỏ qua trước khi đặt bút ký mẫu hợp đồng thuê mặt bằng.

## Tiền cọc thuê mặt bằng

Ngày này, hầu như khi bạn muốn thuê bất cứ mặt bằng nào dù cho mặt bằng giá rẻ hay có giá thuê hàng tháng lên tới hàng nghìn đô thì chủ nhà đều yêu cầu người thuê phải đóng tiền cọc. Thông thường, chủ nhà có thể yêu cầu bạn cọc 1 tới 6 tháng và sẽ được hoàn trả lại sau khi hợp đồng thuê nhà hết hiệu lực, tức là khi bạn trả lại mặt bằng.

Do đó, để đảm quyền lợi cũng như tránh xảy ra tranh chấp sau này, bạn nên yêu cầu người chủ ghi thẳng số tiền bạn đã cọc vào trong mẫu hợp đồng thuê mặt bằng.

Hinh 1

## Số tiền thuê mặt bằng cần thanh toán hàng tháng

Trong **mẫu hợp đồng cho thuê mặt bằng**, đây là thông tin cực kỳ quan trọng bởi khi đã niêm yết số tiền thuê mặt bằng với con số cụ thể sẽ tránh tình trạng chủ nhà tùy tiện tăng giá thuê. Bạn cần chú ý 2 khoản phí sau đây rất quan trọng:

### 1. Phí thuê mặt bằng theo thỏa thuận ban đầu

Thường thì chủ nhà sẽ đòi hỏi quyền lợi tăng phí thuê nhà sau mỗi năm hoặc sau 1 khoảng thời gian do 2 bên thỏa thuận. Do đó, bạn cần hỏi kỹ chủ nhà mức tăng cụ thể là bao nhiêu và ghi thẳng vào hợp đồng.

### 2. Phí điện/nước/internet:

Cần hỏi rõ bạn sẽ đóng trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ hay đóng cho chủ nhà. Nếu bạn đóng cho trực tiếp nhà cung cấp dịch vụ thì điều đó quá tốt vì bạn sẽ được đóng phí theo lượng điện năng/nước thực tế bạn tiêu dùng. Còn nếu bạn đóng cho chủ nhà thì hầu như bạn sẽ bị tính phí cao hơn thực tế biểu phí của nhà cung cấp dịch vụ.

Hinh 2

### 3. Thời gian đóng phí thuê nhà

Sau khi thỏa thuẩn với chủ nhà, bạn nên yêu cầu chủ nhà ghi cụ thể thời gian đóng tiền nhà hàng tháng. Sự cụ thể này sẽ tránh được trường hợp chủ nhà “đòi tiền” nhà sớm hơn dự kiến.

Nhưng bạn cần chú ý thời gian đóng tiền thuê mặt bằng sao cho đúng hẹn, tránh đóng trễ ngày ghi trong hợp đồng. Bởi nếu bạn vi phạm hợp đồng thì chủ nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

## Kiểm tra hiệu lực hợp đồng thuê mặt bằng

Trong mẫu hợp đồng thuê mặt bằng cần ghi rõ cột mốc ngày cho thuê (ngày bạn dọn vào ở) và ngày hết hiệu lực hợp đồng (ngày phải trả lại mặt bằng như cũ). Bạn phải yêu cầu chủ nhà ghi cụ thể ngày, tháng, năm, chứ không nên ghi chung chung đại loại như 6 tháng, 12 tháng, 18 tháng để tránh những tranh chấp sau này.

Hinh 3

## Kiểm tra bàn giao mặt bằng cho thuê mặt bằng

Bạn cần thống nhất với chủ thuê mặt bằng hiện trạng bàn giao mặt bằng gồm có những cơ sở vật chất gì, tình trạng vật dụng đó còn nguyên vẹn hay hư hỏng, số lượng gồm những gì… Tất cả phải ghi rõ hết ra trong hợp đồng nhằm tránh trường hợp sau này bạn trả mặt bằng thì người chủ sẽ tìm mọi cách “vòi tiền” bạn.

## Đề nghị quyền lợi sửa chữa mặt bằng thuê

Không phải bất cứ mặt bằng nào bạn thuê xong là có thể dọn vào buôn bán ngay. Bởi vì bạn còn phải sửa chữa, trang trí, nâng cấp lại cho phù hợp với việc kinh doanh. Vì vậy, ngay từ lúc thỏa thuận với chủ nhà, bạn hãy đề nghị chủ nhà quyền lợi miễn phí thuê nhà hoặc giảm bớt tiền nhà trong những ngày bạn sửa chữa nâng cấp mặt bằng.

Nếu chủ nhà đồng ý, bạn nên yêu cầu chủ nhà ghi rõ số ngày được miễn phí thuê nhà trong hợp đồng để làm căn cứ số tiền cần đóng trong tháng đầu tiên.

Hinh 5

## Thống nhất diện tích sử dụng mặt bằng

Sau khi khảo sát xong mặt bằng, bạn hãy hỏi kỹ chủ nhà diện tích mặt bằng, bạn cũng có thể dùng thước để đo đạc lại cho chính xác. Sau đó, hỏi kỹ chủ nhà bạn được phép sử dụng vùng không gian nào, có bao gồm vỉa hè giữ xe phía trước hay không, diện tích bao nhiêu. Tất cả phải ghi rõ ràng chi tiết trong hợp đồng.

Bởi đã có không ít trường hợp trong hợp đồng ghi rất sơ sài, sau này chủ nhà tùy tiện thu nhỏ lại mặt bằng để chiếm dụng riêng, thậm chí chủ nhà sử dụng chung mặt bằng của bạn để làm lối đi hoặc kinh doanh riêng.

## Thống nhất thời gian sử dụng mặt bằng

Hiện nay rất nhiều gia đình tận dụng lại mặt bằng phía trước nhà để cho khách hàng thuê làm spa, nhà hàng, quán cà phê, trà sữa, văn phòng đại diện… Vì vậy, có 2 vấn đề nảy sinh:

### 1/ Chủ nhà sử dụng chung lối đi với mặt bằng cho thuê

Bạn cẩn xem xét kỹ nếu rơi vào trường hợp này bởi vì có những khả năng sau đây xảy ra:

* Bạn phải mở cửa/đóng cửa chung giờ với chủ nhà gây ra nhiều bất tiện trong kinh doanh.
* Gia đình chủ nhà khi ra vào cùng với các phương tiện của họ sẽ làm ảnh hưởng tới việc kinh doanh của bạn.
* Không có được không gian riêng tư, vấn đề an ninh không đảm bảo.

Hinh 7

### 2/ Mặt bằng cho thuê độc lập với nhà chủ

Nếu mặt bằng cho thuê với nhà chủ độc lập, tức là chủ nhà sẽ có lối đi riêng biệt thì điều này sẽ thật tuyệt vời vì bạn sẽ không còn phải lo lắng những điều tôi vừa trình bày ở trường hợp trên. Điều quan trọng nhất là bạn có quyền tùy ý mở cửa/đóng cửa tiệm bất cứ lúc nào, không lệ thuộc vào chủ nhà.

Hy vọng với những chia sẻ mà tôi vừa trình bày đã giúp bạn yên tâm khi đặt bút ký vào mẫu hợp đồng thuê mặt bằng.