

Chấm điểm hợp đồng thuê mặt bằng (phía người thuê)

Số 1, đường Mẫu, phường Mẫu, tỉnh Mẫu · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

1. Kết quả

50/100 điểm · hạng C

Nhiều điểm bất lợi cho người thuê: đề nghị sửa trước khi ký.

10 điều khoản chưa đạt hoặc chưa rõ, xếp theo mức quan trọng ở mục 3.

2. Chi phí

Khoản	Số tiền
Tiền cọc	75.000.000đ
Trả trước 3 tháng	75.000.000đ
Cải tạo, lắp đặt	150.000.000đ
Phí công chứng hợp đồng thuê	Không công chứng
Tiền cần có khi ký	300.000.000đ

Năm	Số tháng	Giá thuê/tháng	Tiền thuê năm
Năm 1	12	25.000.000đ	300.000.000đ
Năm 2	12	26.250.000đ	315.000.000đ
Năm 3	12	27.562.500đ	330.750.000đ
Tổng tiền thuê	36		945.750.000đ

Tổng chi phí cả thời hạn (thuê + phí + cải tạo + công chứng): 1.095.750.000đ · bình quân 30.437.500đ/tháng.

3. Điều khoản cần đề nghị sửa

☐ Giá thuê cố định, mức tăng tối đa mỗi năm ghi bằng con số (Chưa rõ)

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 473 (giá do các bên thoả thuận). Câu chữ gợi ý: Giá thuê ... đồng/tháng, giữ nguyên ... năm đầu; từ năm thứ ... tăng không quá ...%/năm.

☐ Tiền cọc: số tháng, hoàn khi nào, trừ những khoản gì (Chưa rõ)

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 328; NQ 03/2026/NQ-HĐTP. Câu chữ gợi ý: Tiền cọc ... tháng, hoàn trả đủ trong ... ngày kể từ ngày bàn giao lại mặt bằng, sau khi trừ tiền điện nước còn nợ (nếu có) theo biên bản.

- ☐ **Chấm dứt trước hạn: báo trước bao lâu, mất cọc hay bồi thường bao nhiêu (cả hai chiều) (Chưa rõ)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 428 (chấm dứt không có căn cứ là bên vi phạm). Câu chữ gợi ý: Bên nào chấm dứt trước hạn phải báo trước ... ngày; Bên A chấm dứt trước hạn phải hoàn cọc, hoàn tiền thuê trả trước và bồi thường chi phí cải tạo còn lại theo khẩu hao ...
- ☐ **Chủ bán nhà hoặc có tranh chấp: hợp đồng vẫn tiếp tục hoặc được bồi thường (Không)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 478 khoản 2. Câu chữ gợi ý: Trường hợp Bên A chuyển nhượng tài sản, Bên A bảo đảm bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện hợp đồng này đến hết thời hạn; nếu không, Bên A hoàn cọc và bồi thường ...
- ☐ **Được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng khi sang quán (Không)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 475 (cho thuê lại cần bên cho thuê đồng ý). Câu chữ gợi ý: Bên A đồng ý để Bên B chuyển giao hợp đồng hoặc cho thuê lại cho bên thứ ba tiếp tục kinh doanh, với điều kiện thông báo trước ... ngày.
- ☐ **Sửa chữa lớn do bên cho thuê chịu, sửa nhỏ do bên thuê (Không)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 477, 479 khoản 1. Câu chữ gợi ý: Hư hỏng kết cấu, mái, đường điện nước chính do Bên A sửa trong ... ngày kể từ khi được báo; quá hạn Bên B được tự sửa và trừ chi phí vào tiền thuê.
- ☐ **Ghi rõ giá đã gồm hay chưa gồm thuế, ai khai và nộp thuế cho thuê (Không)**

Căn cứ: NĐ 68/2026/NĐ-CP Điều 8 khoản 3 (tổ chức thuê khai thay nếu hợp đồng thỏa thuận). Câu chữ gợi ý: Giá thuê đã bao gồm thuế; Bên A tự khai, nộp thuế đối với thu nhập cho thuê (hoặc: Bên B là tổ chức khai thay, nộp thay và được trừ vào tiền thuê).
- ☐ **Được cải tạo, gắn biển hiệu; thỏa thuận xử lý phần cải tạo khi trả mặt bằng (Chưa rõ)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 479 khoản 2, Điều 482. Câu chữ gợi ý: Bên A đồng ý để Bên B cải tạo theo bản vẽ đính kèm, gắn biển hiệu; khi trả mặt bằng Bên B không phải khôi phục hiện trạng đối với các hạng mục ...
- ☐ **Bàn giao có biên bản hiện trạng, ảnh chụp, chỉ số điện nước (Chưa rõ)**

Căn cứ: BLDS 2015 Điều 482 khoản 1 (trả lại theo tình trạng khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên). Câu chữ gợi ý: Hai bên lập biên bản bàn giao kèm ảnh chụp hiện trạng và chỉ số điện, nước; biên bản là căn cứ khi trả mặt bằng.
- ☐ **Có thời gian miễn tiền thuê để sửa sang trước khi mở cửa (Không)**

Căn cứ: Thỏa thuận của các bên. Câu chữ gợi ý: Bên A miễn tiền thuê ... ngày đầu để Bên B sửa sang, lắp đặt.

4. Toàn bộ 15 điều khoản

Điều khoản	Trả lời	Trọng số
Bên cho thuê là chủ sở hữu hoặc có văn bản uỷ quyền, đồng ý của các đồng sở hữu	Có	3
Ghi rõ mục đích thuê là kinh doanh ngành gì	Có	2
Thời hạn thuê rõ ràng, có quyền ưu tiên gia hạn	Có	2
Giá thuê cố định, mức tăng tối đa mỗi năm ghi bằng con số	Chưa rõ	3
Ghi rõ giá đã gồm hay chưa gồm thuế, ai khai và nộp thuế cho thuê	Không	2
Tiền cọc: số tháng, hoàn khi nào, trừ những khoản gì	Chưa rõ	3

Sửa chữa lớn do bên cho thuê chịu, sửa nhỏ do bên thuê	Không	2
Được cải tạo, gắn biển hiệu; thỏa thuận xử lý phần cải tạo khi trả mặt bằng	Chưa rõ	2
Được cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng khi sang quán	Không	2
Chủ bán nhà hoặc có tranh chấp: hợp đồng vẫn tiếp tục hoặc được bồi thường	Không	2
Chấm dứt trước hạn: báo trước bao lâu, mất cọc hay bồi thường bao nhiêu (cả hai chiều)	Chưa rõ	3
Chậm trả tiền thuê: được gia hạn bao nhiêu ngày trước khi bị chấm dứt	Có	1
Điện, nước, phí quản lý, rác: ai trả, giá tính thế nào	Có	1
Có thời gian miễn tiền thuê để sửa sang trước khi mở cửa	Không	1
Bàn giao có biên bản hiện trạng, ảnh chụp, chỉ số điện nước	Chưa rõ	2

5. Thuế cho thuê: ai nộp

- Người cho thuê là cá nhân có thu nhập từ cho thuê thì tự khai thuế khi cho cá nhân thuê (NĐ 68/2026/NĐ-CP Điều 8 khoản 3).
- Bên thuê là tổ chức (công ty) thì khai thay, nộp thay nếu hợp đồng thỏa thuận; khi đó ghi rõ giá thuê trước hay sau thuế.
- Từ 2026, cá nhân kinh doanh có doanh thu năm từ 01 tỷ đồng trở xuống không phải nộp thuế GTGT, TNCN (NĐ 68/2026 sửa bởi NĐ 141/2026). Ước tính tham khảo.

6. Lưu ý

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chỉ công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên (Luật Đất đai 2024 Điều 27 khoản 3 điểm b).
- Tiền cọc thuê là đặt cọc bảo đảm thực hiện hợp đồng (BLDS Điều 328); ghi rõ điều kiện hoàn cọc để tránh tranh chấp.
- Thuê Mặt Bằng là công cụ tự kiểm và mẫu tham khảo, không phải tư vấn pháp lý; không đàm phán hay ký hộ. Chúng tôi không lưu thông tin bạn nhập vào công cụ.

Tạo bởi Thuê Mặt Bằng · thuematbang.hoagao.store · support@hoagao.store