

13 bước để chọn được mặt bằng quán cafe thành công

Kinh doanh cafe là loại hình mang lại lợi nhuận khá tốt. Tuy nhiên, lợi nhuận tốt bao giờ cũng đi kèm với mức độ cạnh tranh cao. Để giảm tối đa rủi ro, gặt hái được thành công lớn, bạn phải chuẩn bị tốt rất nhiều khâu. Trong đó, **mặt bằng quán cafe** yếu tố quan trọng quyết định sự thành công trong kinh doanh cafe. Vì vậy, **Alaskaa** sẽ đưa ra 13 bước để **chọn mặt bằng quán cafe** giúp cho việc kinh doanh của bạn thật thành công.

1. Chi phí đầu tư

Trước khi bắt tay vào kinh doanh bất kỳ lĩnh vực nào bạn đều cần dự tính chi phí đầu tư một cách chi tiết. Với mặt bằng quán cafe, bạn nên cân nhắc xem nên lựa chọn hình thức thuê theo tháng hay trả phí lâu dài. Quyết định này phần lớn phụ thuộc vào ngân sách cũng như mô hình kinh doanh của bạn.

Ví dụ với các mô hình quán cafe có chi phí thiết kế lớn như cafe sân vườn, cafe sách... thì nên lựa chọn hình thức thuê theo hợp đồng lâu dài. Mặc dù chi phí ban đầu tương đối lớn nhưng lại tránh khỏi rủi ro bị tịch thu mặt bằng bất cứ khi nào. Còn với **mô hình quán cà phê cóc** (<https://www.vaingloryfire.com/profile/setupquancafealaskaa/bio>), mô hình quán cafe takeaway thì trả phí hàng tháng là lựa chọn hợp lý nhất, chi phí ban đầu thấp, có thể thay đổi vị trí đặt quán khi cần.



2. Tìm và thuê mặt bằng mở quán cafe

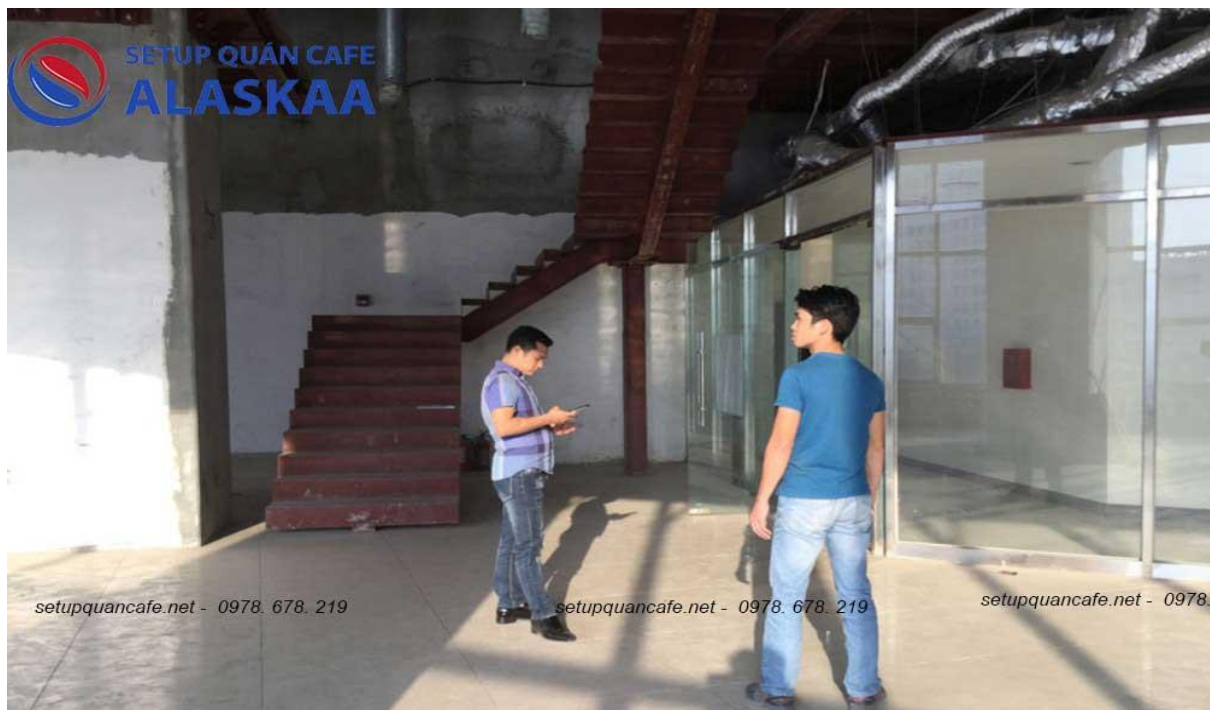
Vị trí mở quán cafe là một trong những yếu tố quyết định đến sự thành bại của quán. Thông thường để xem xét vị trí của nơi cho thuê mặt bằng quán cafe có tốt hay không, chúng ta cần xét đến 2 yếu tố:

- **Mặt bằng** bán quán cafe ở gần những khu vực tập trung nhiều tòa nhà văn phòng, các trung tâm thương mại, những trung tâm mua sắm, những nơi có nhiều người qua lại,.. Khảo sát xem mặt bằng đó có nằm trong khu vực quy hoạch hay không, hệ thống cống thoát nước, đường điện nước, đường gas, có đảm bảo hay không...
- **Địa điểm thuê mặt bằng** không nên nằm trong hẻm cụt, khu vực hay kẹt đường, hay mặt bằng ở những vị trí nhỏ không có chỗ để xe,... sẽ gây bất tiện cho khách hàng khi họ vào sử dụng cafe tại quán bạn.

Thuê mặt bằng mở quán cafe thường đồng nghĩa với việc chủ quán sẽ phải tu sửa lại mặt bằng theo ý mình. Trước khi thuê mặt bằng hãy xác định trước xem mặt bằng đó ***có cần tu sửa nhiều không?*** Chủ nhà có thể hỗ trợ gì không? Từ đó cân nhắc cho phù hợp với ngân sách đầu tư của các bạn. Bạn cũng nên trình bày ý muốn tu sửa của mình cho chủ nhà để thuyết phục họ đồng ý cho phép bạn thay đổi không gian mặt bằng đó.

3. Xem xét kỹ hiện trạng mặt bằng

Đừng vội quyết định thuê mặt bằng kể cả khi thấy giá cả và địa điểm hợp lý. Bạn cần kiểm tra kỹ càng tình trạng hiện tại của mặt bằng đó. Xem xét xem cho chỗ gửi xe không? Sức chứa tối đa là bao nhiêu? Cần khoảng chi phí như thế nào để cải tạo và sửa chữa lại?



Bạn không nên bỏ qua yếu tố bãi đậu xe của khách. Với văn hóa giao thông của Việt Nam yêu thích phương tiện cá nhân hơn thì mỗi khách hàng đến quán bạn đều có 1 xe. Bạn cần sắp xếp chỗ để xe phù hợp tránh làm ảnh hưởng đến trật tự giao thông.

4. Diện tích mặt bằng kinh doanh quán cafe

Sau khi quyết định ngân sách đầu tư chọn địa điểm để mở quán cafe thì việc đầu tiên bạn cần chú ý đó chính là diện tích mặt bằng quán cafe. Việc lựa chọn diện tích mặt bằng nhỏ hay lớn

tùy thuộc vào hình thức kinh doanh và khả năng tài chính của bạn. Tùy vào mục đích sử dụng và phong cách của quán để lựa chọn diện tích phù hợp.

Nếu bạn muốn **mở quán cafe sân vườn** (<https://setupquancafe.net/mo-hinh-kinh-doanh-quan-cafe/>) thì phải chọn diện tích rộng rãi, thoáng mát, và ngược lại nếu bạn chọn phong cách sang trọng thì diện tích quán có thể nhỏ hơn chút nhưng vẫn phải đảm bảo không gian trang trí bên trong.

Ngoài ra, quán cafe cũng cần bố trí đủ ánh sáng và thoáng đãng, cách bày trí nội thất phải thể hiện được sự sáng tạo và gu thẩm mỹ của chủ quán. Có thể tham khảo các chuyên gia thiết kế về những ý tưởng của mình để họ có thể tư vấn cho bạn.

5. Xác định đối tượng khách hàng

Chỉ khi xác định được nhân khẩu học, thói quen, hành vi của khách hàng mục tiêu bạn mới có thể tìm cách thu hút và làm hài lòng họ. Mặt bằng quán cafe cần nằm tại vị trí có mật độ khách hàng lớn, diện tích đáp ứng lưu lượng khách ra vào mỗi ngày, thuận tiện ghé qua.

5.1 Nhân khẩu học

Giới tính, độ tuổi và nghề nghiệp của khách hàng là 3 yếu tố nhân khẩu học bạn cần tìm hiểu trước khi quyết định chọn mặt bằng quán cafe.

- Giới tính: Trong khi khách hàng nam thường yêu thích không gian quán rộng rãi, thoáng mát thì khách hàng nữ lại chỉ tập trung vào cách trang trí, thiết kế, diện tích quán không cần quá lớn.
- Độ tuổi: Với những khách hàng từ 16 đến 27 tuổi, họ có xu hướng tìm tới quán cafe có mặt bằng rộng lớn, nằm trên mặt đường dễ tìm, gần trường học, khu chung cư hoặc trung tâm thương mại. Còn với đối tượng từ 27 tuổi trở lên lại có xu hướng trái ngược, quán cafe yêu thích không cần quá rộng rãi nhưng cần yên tĩnh và âm cúng.
- Nghề nghiệp: Dân công sở và học sinh, sinh viên là hai đối tượng khách hàng phổ biến của các quán cafe. Tuy nhiên, trong khi dân công sở có xu hướng thích những quán cafe rộng rãi, đặt gần tòa nhà văn phòng thì học sinh, sinh viên lại thích ghé qua quán cafe gần trường học, ký túc xá. Yêu cầu của học sinh, sinh viên không cao nên chỉ cần trang trí đẹp, bắt mắt là được, không cần chỗ để xe quá lớn.

5.2 Thói quen và hành vi

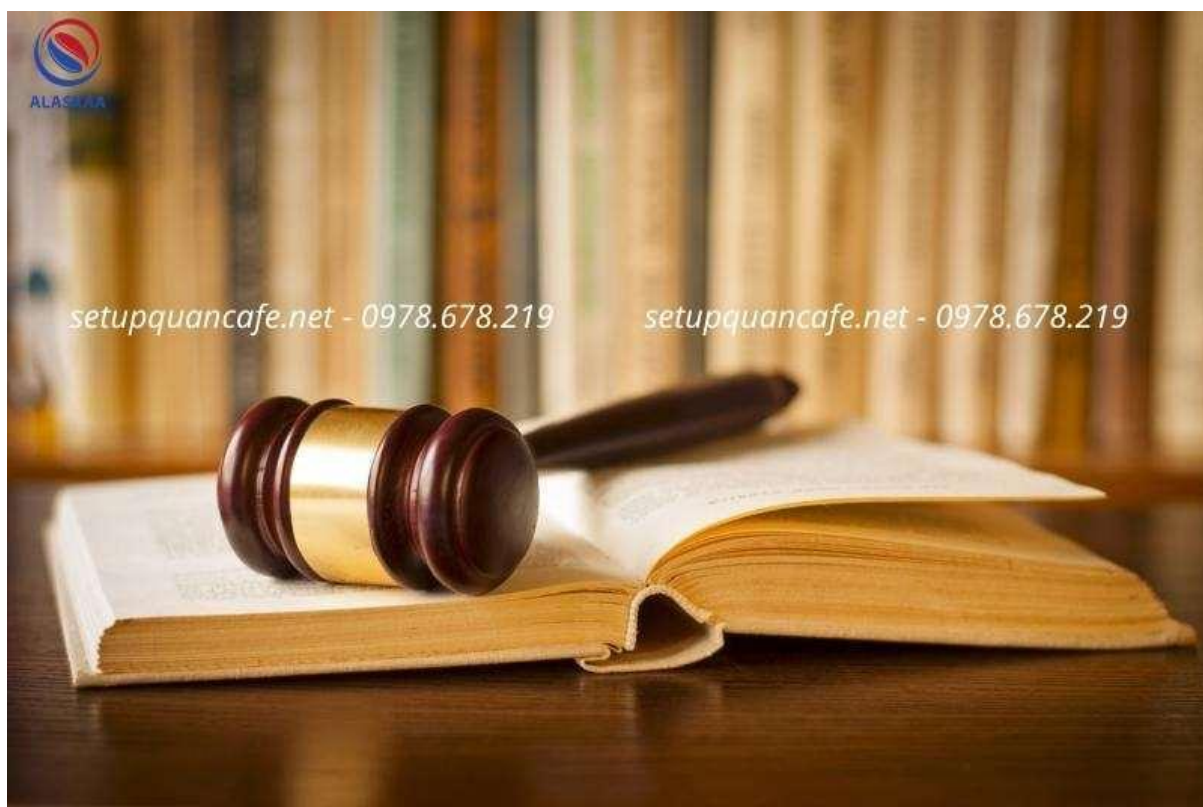
Chỉ khi nắm rõ thói quen và hành vi của khách hàng, quán cafe mới trở thành điểm đến quen thuộc của họ. Lấy ví dụ đơn giản, nếu bạn đang tập trung vào đối tượng khách hàng làm freelancer, họ thường tìm đến quán cafe yên tĩnh để làm việc và gần như “cắm rễ” ở đó cả ngày.

Bạn bắt buộc phải kê nhiều bàn đơn cách xa nhau và đồng nghĩa diện tích mặt bằng quán cafe cũng phải thật rộng lớn. Ngoài ra, đối tượng này thường không phải khách vãng lai, họ có xu hướng tìm kiếm địa điểm trên internet trước khi ghé qua nên quán không cần nằm ở vị trí dễ

nhìn thấy. Đôi khi ở trong ngõ ngách, cách xa khói bụi ồn ào lại phù hợp với thói quen và sở thích của họ.

6. Hợp đồng cho thuê và thời hạn thuê

Để kinh doanh ổn định và bắt đầu có lời thì ít nhất hoạt động kinh doanh của bạn phải hoạt động ít nhất từ một năm trở lên. Để yên tâm hơn về địa điểm kinh doanh thì nhà bạn nên chọn thời gian ký hợp đồng khoảng 2 năm, nếu công việc kinh doanh tốt và phát triển hãy tiếp tục gia hạn hợp đồng, lúc này có thể từ 5 đến 10 năm, tùy vào khả năng tài chính và có thể mua lại nếu có điều kiện.



7. Các giấy tờ liên quan

Trước khi đặt bút ký giấy tờ hay hợp đồng liên quan đến mặt bằng kinh doanh thì hãy đọc thật cẩn thận. Nếu có vấn đề "mập mờ", cần phải xác nhận rõ với chính quyền địa phương. Bạn nên thuê luật sư để thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng bán cafe để đảm bảo tính chắc chắn của hợp đồng.

8. Giấy phép xây dựng, tương dễ mà lại phức tạp không tưởng

Các thủ tục bạn có thể cần giải quyết bao gồm:

8.1. Chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Nếu mục đích sử dụng đất hiện tại là để ở thì Chủ sở hữu đất cần chuyển sang mục đích thương mại dịch vụ. Thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sẽ khác nhau phụ thuộc đối tượng sở hữu đất.

+ Chủ sở hữu là cá nhân thì chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở UBND Quận, Huyện (Phòng Tài nguyên Môi trường)

+ Chủ sở hữu là tổ chức, doanh nghiệp thì chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở Sở Tài Nguyên Môi Trường Tp.HCM

Thời gian chuyển đổi mục đích sử dụng đất

Thường là 15 ngày (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất).

8.2. Xin Giấy phép xây dựng

Bạn cần định hình Concept kinh doanh trước khi đi khảo sát hay thuê mặt bằng vì phải hiểu rằng mặt bằng đó sẽ cần thay đổi như thế nào về kiến trúc xây dựng, kéo theo vấn đề tài chính và thời gian chuẩn bị.

Hiểu rõ các vấn đề liên quan đến Giấy phép xây dựng là căn cứ để bạn thương lượng với chủ nhà về thời gian miễn phí nhằm sửa chữa, xây dựng. Bạn hãy tưởng tượng nếu bạn rơi vào trường hợp vừa phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất và xin giấy phép xây dựng mới, thời gian nộp và chờ giấy phép có thể lên đến 45 ngày, thậm chí nhiều trường hợp còn dài hơn nữa. Đơn giản hơn bạn cần phải xin Giấy phép sửa chữa nhà ở thì cũng mất tầm 15 ngày. Đó là chưa kể thời gian bạn thi công công trình.

Việc xin Giấy phép xây dựng khá phức tạp với người không chuyên nên lời khuyên của tôi là bạn nên tìm một công ty tư vấn thiết kế và thi công có năng lực trong mô hình mà bạn kinh doanh. Rừng nào cọp đó, họ sẽ hỗ trợ bạn và mọi thứ trở lên đơn giản hơn nhiều.

9. Để xe nhân viên và khách hàng trên vỉa hè có hợp pháp?



Dân gian có câu “Phép vua thua lệ làng” văn hoá ấy vẫn luôn được gìn giữ và phát triển đến ngày hôm nay. “Lệ làng” là một thể loại văn hoá độc đáo tại mỗi địa phương và chỉ nên được đưa ra chêm gió ở các quán trà chanh, café. Giới hạn của bài này đề cập đến “Phép vua” tức là Luật và các quy định của nhà nước mà Chủ đầu tư F&B cần nắm vững.

Không khó để bạn bắt gặp những địa điểm kinh doanh F&B sử dụng vỉa hè làm khu vực đậu xe chính. Một số thì chấp hành tốt quy định giúp cho người đi bộ qua lại được dễ dàng nhưng không ít cơ sở kinh doanh lấn chiếm hết vỉa hè khiến người đi bộ không còn lối đi riêng và dễ gặp nguy hiểm khi lưu thông. Câu hỏi được đặt ra là việc để xe máy trên vỉa hè có hợp pháp?

Theo các quy định nhà nước, vỉa hè là tài sản công, tài sản chung do nhà nước quản lý, việc lấn chiếm nhằm bất cứ mục đích gì không có sự cấp phép của cơ quan quản lý chức năng đều có thể coi là bất hợp pháp. Do thực tế chung của các đô thị lớn là quỹ đất hạn hẹp không đảm bảo chỗ để xe máy nên UBND Tp.HCM và các đô thị lớn đã ra quy định cho phép sử dụng một phần vỉa hè làm chỗ đậu xe máy nhưng nếu muốn sử dụng thì phải được cấp một loại giấy phép mang tên “GIẤY PHÉP SỬ DỤNG TẠM THỜI VỈA HÈ”.

10. Về việc đóng thuế

Thuế ở đây là loại thuế đánh vào Người cho thuê (Chủ sở hữu hợp pháp của mặt bằng) chứ không phải đánh vào Người đi thuê. Các loại thuế mà Người cho thuê phải nộp bao gồm: Thuế GTGT, thuế TNCN và Thuế môn bài.

Người cho thuê chỉ phải nộp thuế khi Tổng tiền thuê mặt bằng quán cafe 1 năm >100,000,000VND, nếu tiền cho thuê thấp hơn thì không phải nộp thuế. Căn cứ để tính doanh thu chính là tiền thuê ghi trên hợp đồng cho thuê

11. Khi nào Người cho thuê được đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng mà không phải bồi thường?

Với giá thị trường bất động sản cho thuê luôn biến động trong khi biến đổi giá trên Hợp đồng cho thuê mặt bằng thường không cao nên Người cho thuê thường tìm nhiều lý do “chính đáng” để thu hồi mặt bằng lại. Tại thời điểm này, người thiệt hại sẽ là người đi thuê vì chi phí đầu tư sửa chữa, xây dựng và quan trọng hơn là mất đi lượng khách trung thành với địa điểm hiện hữu.

Hiểu biết về các điều khoản mà Người cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng hợp pháp là tối quan trọng đối với Người đi thuê để tránh tiền mất tật mang.

Căn cứ để xử lý việc đơn phương chấm dứt hợp đồng

+ **Ưu tiên 1.** Điều khoản ghi trên Hợp đồng các vấn đề liên quan đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng (Trừ trường hợp hợp đồng bị Tòa án tuyên vô hiệu).

+ **Ưu tiên 2.** Nếu trên hợp đồng không quy định rõ việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng thì các Quy định của Luật hiện hành sẽ được áp dụng.

Các trường hợp Người cho thuê được đơn phương chấm dứt Hợp đồng hợp pháp

Nếu Hợp đồng thuê mặt bằng không quy định rõ các trường hợp các bên được đơn phương chấm dứt hợp đồng, thì cần căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 498 Bộ luật Dân sự năm 2005, bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên thuê có một trong những hành vi sau:

TH1. Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;

TH2. Bên thuê sử dụng nhà ở không đúng mục đích như đã thỏa thuận trong hợp đồng;

TH3. Bên thuê tự ý đục phá, cơi nới, cải tạo, phá dỡ nhà ở đang thuê;

TH4. Bên thuê chuyển đổi, cho mượn, cho thuê lại nhà ở đang thuê mà không có sự đồng ý của bên cho thuê;

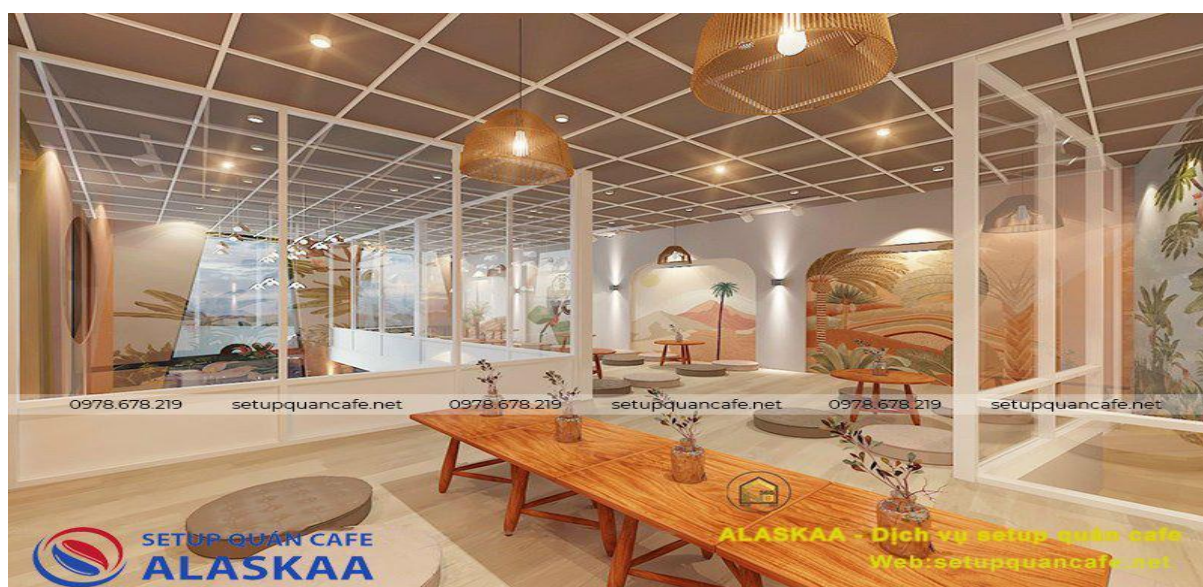
TH5. Bên thuê làm mất trật tự, vệ sinh môi trường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt của những người xung quanh đã được bên cho thuê nhà ở hoặc tổ trưởng tổ dân phố, trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc lập biên bản đến lần thứ ba mà vẫn không khắc phục;

Tất cả hành vi trên đều cần được lập biên bản mới đủ căn cứ để thi hành luật. Tuy nhiên, nếu mặt bằng cho thuê chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà hợp pháp và/hoặc Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực thì Hợp đồng bị xem là vô hiệu.

Trong trường hợp bên cho thuê có hành vi xâm phạm bất hợp pháp mặt bằng mà bạn đang thuê thì bạn có quyền gửi đơn đề nghị chính quyền địa phương giải quyết và/hoặc khởi kiện bên cho thuê mặt bằng để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

12. Bạn cần lưu ý gì khi sửa chữa, cải tạo & hoàn trả mặt bằng?

Khi thuê mặt bằng, bạn có nhu cầu cải tạo, sửa chữa mặt bằng để phù hợp với nhu cầu kinh doanh. Tuy nhiên bạn cần lưu ý những điểm sau:



12.1. Sửa chữa, cải tạo mặt bằng

- + Nên cân nhắc trước khi sửa chữa, tránh sửa chữa nhiều lần
- + Hãy thương lượng với chủ nhà về thời hạn thuê mặt bằng (Trừ ra thời gian xin giấy phép sửa chữa & thời gian sửa chữa). Tuy nhiên, không phải chủ nhà nào cũng có thể thương lượng được về vấn đề này
- + Nếu nhà bị hao mòn tự nhiên (Ví dụ: bị nứt tường, bể ống nước... sẵn) thì tham chiếu Điều 477 Bộ luật dân sự 2015, bạn có thể yêu cầu chủ nhà sửa chữa, giảm giá thuê hoặc bồi thường bằng tiền
- + Bạn có thể yêu cầu chủ nhà sửa chữa định kỳ 6 tháng hoặc 1 năm (Cái này phải thương lượng trước)

+ Nên giới hạn số tiền đầu tư sửa chữa vào phần kết cấu (Ví dụ như mái, trần, tường...) vì sau này bạn không thể tháo ra khi bàn giao mặt bằng được. Trung bình 1 chủ cửa hàng chỉ thuê mặt bằng khoảng 3 - 5 năm. Bạn hãy cân nhắc số tiền thu được trên chi phí bỏ ra là cao nhất

12.2. Nhận và hoàn trả mặt bằng nguyên trạng

Việc quan trọng không kém đó chính là làm *Biên bản bàn giao mặt bằng*. Nếu không làm ngay từ đầu thì người "Chết" chính là các bạn - những người đi thuê

Những lưu ý:

+ Liệt kê chi tiết trang thiết bị nhận bàn giao từ bên cho thuê, bao gồm: số lượng, tình trạng sử dụng

+ Nên chụp hình lại hiện trạng trước khi nhận nhà và sau khi bàn giao, In ra & email hoặc gửi Zalo cho chủ nhà

Đặc biệt, bạn cần thống nhất hiện trạng khi tiến hành hoàn trả mặt bằng. Một số trường hợp bàn giao hoàn trả mặt bạn có thể, bao gồm:

Đặc biệt, bạn cần thống nhất hiện trạng khi tiến hành hoàn trả mặt bằng. Một số trường hợp bàn giao hoàn trả mặt bạn có thể, bao gồm:

+ Bàn giao mặt bằng nguyên trạng, tức là bàn giao lại hiện trạng như trạng thái lúc hai bên ký biên bản bàn giao mặt bằng ban đầu. Nếu bạn đã sửa chữa nhiều, thì ở bước này bạn mất thêm khoản chi phí tái sửa chữa về lại tình trạng ban đầu. Vì bạn cần duy tu, sửa chữa lại theo trạng thái ban đầu nên bạn nên thêm điều khoản sau vào hợp đồng. "Trong vòng một tháng kể từ ngày hết thời hạn thuê mặt bằng, bên thuê có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng mặt bằng lúc thuê. Thời gian sửa chữa đưa về hiện trạng ban đầu sẽ không áp dụng phí thuê mặt bằng".

Trường hợp bạn dựng mới thì công trình xây dựng mới là tài sản của bạn nên bạn cân nhắc việc thu hồi tài sản ấy.

+ Bàn giao mặt bằng theo hiện trạng hiện hữu, sau khi bên thuê đã sửa chữa. Trường hợp này thường không quá phổ biến, tùy thuộc mục đích của bên cho thuê. Nếu bên cho thuê có ý định tiếp tục cho thuê với mục đích kinh doanh F&B thì họ sẽ thích bên thuê bàn giao lại mặt bằng trong trạng thái hiện hữu hơn là mặt bằng nguyên trạng.

Trên đây là toàn bộ những tư vấn mà **Alaska** đưa đến. Mong rằng những thông tin này sẽ giúp bạn đạt được thành công trong kinh doanh quán cafe nhé. Nếu muốn nhận thêm các tư vấn khác liên quan đến **setup quán cafe** (<https://setupquancafe.net/dich-vu-setup/>), hãy liên hệ với chúng tôi ngay bây giờ.

Địa chỉ: 255 Ngõ 281 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 0978.678.219

Email: info@setupquancafe.net

Website: <https://setupquancafe.net/>

Map: <https://g.page/r/CY74Hr2pGTTXEBA>

Twitter: <https://twitter.com/setupalaskaa>

Linked in: <https://www.linkedin.com/in/setupquancafealaskaa/>

Facebook: <https://www.facebook.com/setupquancafeAlaskaa/>

Printerres: <https://www.pinterest.com/setupquancafenet/>