

# SOP: Quản lý hợp đồng thuê và mốc điều chỉnh giá

Tài liệu thực chiến ERP • AI-X — ai-x.vn • Cập nhật 2026-04-24 03:31:00

Phiên bản PDF miễn phí — liên hệ AI-X để nhận bộ biểu mẫu điền sẵn & tư vấn lộ trình.

## 1. Tên SOP

SOP-LEASE-02 — Quản lý hợp đồng thuê và mốc điều chỉnh giá (ngành cho thuê kho bãi)

## 2. Mục đích

Đảm bảo mọi mốc quan trọng trong hợp đồng thuê kho — tăng giá định kỳ, gia hạn, miễn giảm có điều kiện, đặt cọc — được theo dõi tập trung và nhắc nhở đúng hạn, thay vì nằm rải rác trong từng file hợp đồng riêng lẻ mà không ai chủ động kiểm tra. SOP quy định cách trích xuất các mốc quan trọng ngay khi ký hợp đồng, cách theo dõi và nhắc hạn, và cách xử lý khi phát hiện đã bỏ lỡ một mốc điều chỉnh giá — để doanh thu cho thuê không bị thất thoát âm thầm qua từng hợp đồng.

Tăng giá 5%/năm — bỏ lỡ 8 tháng không ai biết Ký HĐ Mốc tăng giá — nằm trong file, không ai kiểm tra 8 tháng — chưa điều chỉnh giá Phát hiện muộn Hàng chục triệu đồng doanh thu bị bỏ lỡ

## 3. Phạm vi áp dụng

Áp dụng cho toàn bộ hợp đồng thuê kho bãi đang hiệu lực, từ khi ký hợp đồng đến khi hết hạn hoặc gia hạn. Bao gồm: trích xuất và theo dõi mốc tăng giá, mốc gia hạn, điều kiện miễn giảm, và điều kiện đặt cọc. Không bao gồm việc đàm phán giá thuê ban đầu hay quản lý diện tích vật lý (thuộc SOP-SPACE-01).

## 4. Thuật ngữ và định nghĩa

|                           |                                                                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mốc tăng giá (Escalation) | Thời điểm giá thuê được điều chỉnh tăng theo tỷ lệ đã thỏa thuận trong hợp đồng, thường theo năm. |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                            |                                                                                                          |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mốc gia hạn (Renewal)                      | Thời điểm hợp đồng đến hạn, cần quyết định gia hạn, đàm phán lại, hoặc chấm dứt.                         |
| Điều kiện miễn giảm (Rent-free/Concession) | Điều khoản cho phép khách thuê được miễn hoặc giảm giá thuê trong một khoảng thời gian/điều kiện cụ thể. |
| Đặt cọc (Security Deposit)                 | Khoản tiền khách thuê đặt cọc theo hợp đồng, có quy định hoàn trả hoặc khấu trừ khi kết thúc hợp đồng.   |
| Bảng theo dõi mốc hợp đồng (Lease Tracker) | Bảng tổng hợp các mốc quan trọng của mọi hợp đồng đang hiệu lực, dùng để nhắc hạn tập trung.             |

5. Vai trò tham gia

|                               |                                                                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                                                  |
| Nhân viên kinh doanh cho thuê | Trích xuất mốc quan trọng ngay khi ký hợp đồng mới, cập nhật vào bảng theo dõi.                  |
| Kế toán/Hợp đồng              | Theo dõi mốc tăng giá/gia hạn, thực hiện điều chỉnh hóa đơn đúng hạn.                            |
| Quản lý kho                   | Xác nhận tình trạng sử dụng thực tế liên quan đến điều kiện miễn giảm (nếu có).                  |
| Quản lý kinh doanh            | Quyết định phương án đàm phán khi hợp đồng đến mốc gia hạn.                                      |
| CEO/BOD                       | Phê duyệt các trường hợp đặc biệt (miễn giảm ngoài chính sách, gia hạn với điều kiện khác biệt). |

6. Ma trận RACI

R = Responsible · A = Accountable · C = Consulted · I = Informed

Hoạt động | NV kinh doanh | Kế toán/Hợp đồng | Quản lý kho | Quản lý kinh doanh | CEO/BOD

Trích xuất mốc quan trọng khi ký hợp đồng | R/A | C | I | I | I

Cập nhật bảng theo dõi mốc hợp đồng | R | A | I | I | I | I

Nhắc hạn và thực hiện điều chỉnh giá đúng hạn | I | R/A | I | I | I | I

Xác nhận điều kiện miễn giảm đã đáp ứng | I | C | R/A | I | I | I

Đàm phán khi hợp đồng đến mốc gia hạn | R | C | I | I | A | I

Phê duyệt miễn giảm/gia hạn ngoài chính sách | I | I | I | I | C | R/A

7. Dữ liệu đầu vào

Hợp đồng thuê đã ký (bản đầy đủ điều khoản), chính sách tăng giá/miễn giảm chuẩn của công ty, lịch sử thanh toán và tình trạng sử dụng của khách thuê.

## 8. Quy trình từng bước

Bước 1 — Trích xuất mốc quan trọng ngay khi ký hợp đồng. Nhân viên kinh doanh đọc kỹ hợp đồng, ghi lại các mốc: ngày tăng giá, tỷ lệ tăng, ngày hết hạn, điều kiện miễn giảm, điều kiện đặt cọc.

Bước 2 — Nhập vào bảng theo dõi mốc hợp đồng tập trung. Mọi hợp đồng đều được thêm vào bảng theo dõi chung, không lưu riêng trong file hợp đồng cá nhân.

Bước 3 — Thiết lập nhắc hạn trước mốc quan trọng. Hệ thống/nhân viên kế toán chủ động nhắc trước 30-60 ngày trước mỗi mốc tăng giá hoặc gia hạn.

Bước 4 — Thực hiện điều chỉnh giá đúng hạn. Khi đến mốc tăng giá, kế toán/hợp đồng phát hành thông báo điều chỉnh giá cho khách thuê và cập nhật hóa đơn từ kỳ tiếp theo.

Bước 5 — Xác nhận điều kiện miễn giảm trước khi áp dụng. Nếu hợp đồng có điều kiện miễn giảm, quản lý kho xác nhận điều kiện đã đáp ứng (ví dụ tình trạng sử dụng thực tế) trước khi kế toán áp dụng miễn giảm.

Bước 6 — Chuẩn bị phương án trước mốc gia hạn. Trước 60-90 ngày khi hợp đồng đến hạn, quản lý kinh doanh chuẩn bị phương án: gia hạn theo điều kiện mới, đàm phán lại, hoặc thông báo chấm dứt.

Bước 7 — Liên hệ khách thuê và chốt quyết định gia hạn/chấm dứt. Nhân viên kinh doanh làm việc với khách thuê, ghi nhận quyết định chính thức trước khi hợp đồng hết hạn.

Bước 8 — Rà soát các hợp đồng có nguy cơ bỏ sót mốc. Kế toán/hợp đồng rà soát hàng tuần, phát hiện các mốc sắp đến hạn nhưng chưa có hành động.

Bước 9 — Tổng kết doanh thu tăng thêm/bị bỏ sót định kỳ. Quản lý kinh doanh tổng hợp hàng tháng: bao nhiêu mốc tăng giá đã thực hiện đúng hạn, bao nhiêu bị bỏ sót và giá trị doanh thu tương ứng.

Bốn mốc cần theo dõi trong mỗi hợp đồng thuê Tăng giá Gia hạn Miễn giảm Đặt cọc Tất cả nằm trên một Lease Tracker dùng chung, nhắc hạn trước 30-60 ngày

## 9. Điểm kiểm soát và điều kiện phê duyệt

| Thêm hợp đồng mới vào bảng theo dõi | Đã trích xuất đầy đủ các mốc quan trọng từ hợp đồng gốc                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Thực hiện điều chỉnh giá            | Đúng mốc và tỷ lệ đã ghi trong hợp đồng, có thông báo cho khách thuê trước     |
| Áp dụng miễn giảm                   | Đã có xác nhận điều kiện đáp ứng từ Quản lý kho                                |
| Gia hạn/chấm dứt hợp đồng           | Có quyết định chính thức trước ngày hết hạn, được Quản lý kinh doanh phê duyệt |

## 10. Ngoại lệ và cách xử lý

Khách thuê yêu cầu hoãn tăng giá vì khó khăn tạm thời: xem xét theo chính sách, cần phê duyệt của Quản lý kinh doanh, ghi rõ thời hạn hoãn và điều kiện áp dụng lại. Phát hiện một mốc tăng giá đã bị bỏ sót từ trước: tính toán doanh thu bị thất thoát, đàm phán áp dụng hồi tố nếu hợp đồng cho phép, hoặc điều chỉnh từ kỳ tiếp theo nếu

không thể hồi tố. Hợp đồng có điều khoản đặc biệt khác với chính sách chuẩn: đánh dấu riêng trong bảng theo dõi, không áp dụng logic nhắc hạn mặc định.

## 11. KPI cần theo dõi

Mức mục tiêu tham khảo.

|                                               |                                                        |                          |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                               |                                                        |                          |
| Tỷ lệ mốc tăng giá thực hiện đúng hạn         | Mốc thực hiện đúng hạn ÷ Tổng số mốc trong kỳ          | ≥ 95%                    |
| Doanh thu bị bỏ sót do chậm điều chỉnh giá    | Tổng chênh lệch giá chưa thu do chậm trễ               | Giảm dần theo tháng      |
| Tỷ lệ hợp đồng có phương án trước mốc gia hạn | Hợp đồng có phương án ÷ Tổng hợp đồng đến hạn trong kỳ | 100%                     |
| Tỷ lệ gia hạn thành công                      | Hợp đồng gia hạn ÷ Tổng hợp đồng đến hạn               | Theo mục tiêu kinh doanh |

## 12. Hồ sơ và biểu mẫu liên quan

Bảng theo dõi mốc hợp đồng (Lease Tracker), Checklist trích xuất mốc khi ký hợp đồng mới, Nhật ký điều chỉnh giá và miễn giảm, Dashboard doanh thu bỏ sót do chậm điều chỉnh.

## 13. Đầu ra và tiêu chí hoàn thành

Mọi hợp đồng đang hiệu lực có đầy đủ mốc quan trọng trên bảng theo dõi tập trung; mốc tăng giá/gia hạn được nhắc và xử lý đúng hạn; có dashboard theo dõi doanh thu bị bỏ sót để cải thiện liên tục quy trình quản lý hợp đồng.

## 14. Ví dụ thực tế của một doanh nghiệp cho thuê kho bãi

Ví dụ minh họa mang tính mô phỏng, không phải số liệu thống kê chính thức.

Một hợp đồng thuê kho có điều khoản tăng giá 5% mỗi năm vào đúng ngày ký. Do thông tin này chỉ nằm trong file hợp đồng lưu trữ, không ai chủ động kiểm tra, công ty đã bỏ lỡ mốc tăng giá này suốt 8 tháng, tương đương hàng chục triệu đồng doanh thu chưa thu được. Sau khi áp dụng SOP, mọi hợp đồng được trích xuất mốc ngay khi ký, hệ thống nhắc trước 30 ngày — kế toán chủ động phát hành thông báo điều chỉnh giá đúng ngày, không còn bỏ sót.

## 15. Checklist áp dụng nhanh

- ☐ Mọi hợp đồng thuê được trích xuất đầy đủ mốc quan trọng ngay khi ký.
- ☐ Có bảng theo dõi mốc hợp đồng tập trung, không lưu riêng trong từng file.
- ☐ Có nhắc hạn trước 30-60 ngày cho mốc tăng giá và gia hạn.
- ☐ Điều chỉnh giá được thực hiện đúng hạn, có thông báo khách thuê trước.

- ☐ Điều kiện miễn giảm được xác nhận trước khi áp dụng, không tự động.
- ☐ Có phương án chuẩn bị trước mỗi mốc gia hạn, không để đến sát hạn mới xử lý.
- ☐ Có dashboard theo dõi doanh thu bị bỏ sót được rà soát định kỳ.

Xem thêm: Bộ công cụ quản lý hợp đồng thuê và mốc điều chỉnh giá — bộ công cụ đi kèm SOP này.

AIX • TƯ VẤN TRIỂN KHAI ERP & AI

## Cần bộ SOP này chạy trên hệ thống thực tế?

AI-X thiết kế lộ trình ERP & AI 90 ngày riêng cho doanh nghiệp của bạn:  
chuẩn hóa dữ liệu — SOP số hóa — dashboard điều hành.

[ai-x.vn/contactus](https://ai-x.vn/contactus)

*Tài liệu phát hành miễn phí bởi AI-X (ai-x.vn). Vui lòng không chỉnh sửa nội dung khi chia sẻ lại.*