

# Đối phó với COVID-19: trợ giúp hòa giải về chuyện thuê cơ sở thương mại

*Giúp đỡ giới tiểu thương*

## TRỢ GIÚP HÒA GIẢI VỀ CHUYỆN THUÊ CƠ SỞ THƯƠNG MẠI

Để giảm bớt nỗi khó khăn tài chính mà một số người thuê và chủ cơ sở thương mại phải đối phó vì đại dịch coronavirus (COVID-19), chính phủ Victoria đã đề ra Commercial Tenancy Relief Scheme (gọi tắt là Kế hoạch) và các Quy định liên hệ.

Theo Kế hoạch này, [Victorian Small Business Commission](#) (VSBC) mở các cuộc hòa giải miễn phí giúp người thuê và chủ cơ sở thương mại thảo luận công bình với nhau về chuyện thuê cơ sở.

### Người thuê và chủ nhân có thể theo tiến trình thế nào để giải quyết vấn đề thuê cơ sở thương mại?

Nếu một người thuê cơ sở thương mại gặp khó khăn trong việc trả tiền thuê vì hậu quả của đại dịch (COVID-19) VSBC khuyến nghị:

- người thuê tiếp tục trả tiền thuê với mức có thể kham nổi
- người thuê tính toán xem tình hình tài chính của mình ra sao (nghĩa là mức sụt giảm doanh thu) và
- hai bên, người thuê và chủ nhân, nói chuyện với nhau để cố gắng đạt được thỏa thuận về việc giảm tiền thuê.

Điều quan trọng là người thuê và chủ cơ sở thương mại phải liên lạc sớm với nhau về tình hình của mình và nếu cần thêm thông tin, [liên lạc với VSBC](#).

Nếu không thể đạt được thỏa thuận hoặc không được bên kia trả lời, người thuê hoặc chủ có thể nộp đơn xin có cuộc hòa giải miễn phí với VSBC để được giúp đỡ giải quyết mâu thuẫn về tiền thuê.

Vào trang mạng của VSBC để tải về [mẫu thư sử dụng khi xin hỗ trợ giảm tiền thuê](#).

## TRƯỜNG HỢP THÍ DỤ

### Trường hợp 1: Một nhà hàng ở trung tâm Melbourne

#### Ảnh hưởng

Vì những biện pháp hạn chế để làm chậm mức lây lan của coronavirus (COVID-19) và vì các doanh nghiệp xung quanh đóng cửa, chủ nhà hàng đã phải gánh chịu mức suy giảm doanh thu tới 40%.

#### Quyền hưởng trợ cấp JobKeeper

Chủ doanh nghiệp (người thuê) [đủ điều kiện](#) để xin và được lãnh trợ cấp JobKeeper.

#### Quyền xin trợ giúp chuyện thuê nhà

Người thuê [viết thư cho chủ cơ sở thương mại](#) cung cấp bằng chứng cho thấy mình là một doanh nghiệp nhỏ hoặc cỡ vừa đang được hưởng JobKeeper và do đó đủ điều kiện cho kế hoạch Commercial Tenancy Relief Scheme (Kế hoạch).

Người thuê yêu cầu chủ giảm bớt tiền thuê (hiện là \$4,000 một tháng) một khoản tương ứng với mức giảm doanh thu của mình (40%).

Chủ sẽ trả lời yêu cầu của người thuê trong thời gian quy định là 14 ngày. Người thuê và chủ đạt thỏa thuận giảm tiền thuê nhà \$1,600 một tháng – tương ứng với mức doanh thu

của người thuê suy giảm 40% – cho thời gian từ 29 tháng Ba tới 29 tháng Chín 2020. Số tiền này gồm: miễn \$800 tiền thuê mỗi tháng (tối thiểu 50 % khoản giảm tiền thuê nhà phải được miễn) và \$800 mỗi tháng được hoãn trả cho tới 29 tháng Chín 2020.

Chủ và người thuê thỏa thuận với nhau về thời biểu trả số tiền được hoãn (\$4,800) trong vòng 24 tháng.

Hợp đồng thuê sẽ chấm dứt vào ngày 30 tháng Sáu 2021. Theo các Quy định của Kế hoạch, chủ phải cho người thuê được gia hạn hợp đồng thuê nhà thêm một thời gian bằng với thời gian được hoãn trả tiền thuê.

Vì tiền thuê được hoãn trả trong sáu tháng, chủ cho phép người thuê được gia hạn hợp đồng thêm sáu tháng. Người thuê có quyền chọn, hoặc chấp nhận gia hạn hợp đồng thêm sáu tháng, hoặc yêu cầu điều đình thêm nữa.

Người thuê chấp nhận đề nghị của chủ.

## **Trường hợp 2: Một tiệm bán lẻ quần áo và giày dép trên đường phố ở một khu ngoại ô.**

### **Ảnh hưởng**

Vì những biện pháp hạn chế để làm chậm mức lây lan của coronavirus (COVID-19) và số khách mua sụt giảm, chủ doanh nghiệp bị suy giảm doanh thu tới 50 phần trăm.

### **Quyền hưởng trợ cấp JobKeeper**

Chủ doanh nghiệp (người thuê) không đủ điều kiện để xin trợ cấp JobKeeper.

### **Quyền xin trợ giúp chuyển thuê**

Người thuê không đủ điều kiện để xin giúp đỡ qua kế hoạch Commercial Tenancy Relief Scheme **vì không đủ điều kiện để xin trợ cấp của kế hoạch JobKeeper.**

Tuy nhiên, những doanh nghiệp không được nằm trong kế hoạch Commercial Tenancy Relief Scheme vẫn có thể xin giúp đỡ qua

dịch vụ giải quyết tranh chấp của VSBC để được giúp giải quyết mâu thuẫn trong chuyện xin giảm tiền thuê – mà không phải trả lệ phí.

Người thuê liên lạc với chủ cơ sở để thảo luận về hoàn cảnh của mình và điều đình xin giảm tiền thuê, theo quy định hướng dẫn của chính phủ Úc trong Mandatory Code of Conduct (Quy tắc) dành cho các người thuê cơ sở thương mại để hỗ trợ giới doanh nghiệp nhỏ và vừa bị ảnh hưởng của coronavirus. Người thuê không đạt được thỏa thuận với chủ nên nộp đơn xin VSBC hòa giải.

Tại phiên hòa giải, chủ và người thuê được tạo môi trường an toàn để hai bên áp dụng bộ Quy tắc và được một người

trung gian hỗ trợ để thảo luận với nhau về những khác biệt và rồi cùng công nhận rằng đã có hoàn cảnh khó khăn thật sự xảy ra.

Hai bên điều đình về một thỏa thuận có giá trị ràng buộc về pháp lý, theo đó, chủ nhà đồng ý chấp nhận giảm một phần tiền thuê, và cho hoãn trả một phần tiền thuê trong sáu tháng.



## **LIÊN LẠC VỚI CHÚNG TÔI**

Nếu quý vị muốn nói chuyện với chúng tôi, qua sự giúp đỡ của thông dịch viên, hãy gọi cho [TIS National](https://www.tis.national.gov.au) ở số **13 14 50**.