

Hình thức bảo đảm cho hợp đồng thuê

Hợp đồng cho thuê thường quy định bên thuê phải đưa ra hình thức bảo đảm. Khoản đặt cọc bằng tiền mặt và bảo lãnh ngân hàng là hai hình thức bảo đảm phổ biến.

Khoản đặt cọc bằng tiền mặt

Khoản đặt cọc bằng tiền mặt là khoản tiền mà bên thuê trả trước để bảo đảm trong trường hợp vi phạm hợp đồng thuê nhà. Khoản đặt cọc bằng tiền mặt được quy định trong hợp đồng cho thuê và thường được tính bằng bội số của tiền thuê hàng tháng. Bên cho thuê và bên thuê có thể thỏa thuận xem khoản tiền đặt cọc này sẽ được trả trực tiếp cho bên cho thuê hay do bên thứ ba nắm giữ.

Bảo lãnh ngân hàng

Bảo lãnh ngân hàng là cam kết từ ngân hàng của bên thuê về việc sẽ thanh toán một số tiền nhất định cho bên cho thuê nếu bên thuê vi phạm hợp đồng cho thuê. Bảo lãnh của ngân hàng có thể:

- có điều kiện hoặc vô điều kiện
- có thời hạn hoặc không có thời hạn

Sau khi được phát hành, bảo lãnh ngân hàng không thể bị thu hồi trừ khi tất cả các bên liên quan đồng ý hoặc bảo lãnh đó hết hạn (nếu có thời hạn).

Không giống như hình thức đặt cọc bằng tiền mặt, bảo lãnh ngân hàng không chuyển tiền trực tiếp cho bên cho thuê; thay vào đó, nếu bên cho thuê hợp đồng cho thuê thương mại gặp khó khăn về tài chính, họ có thể yêu cầu sử dụng khoản bảo lãnh ngân hàng. Ví dụ có thể là tiền thuê chưa thanh toán, các khoản chi phí chưa thanh toán và việc tháo dỡ và sửa chữa thiệt hại của mặt bằng khi kết thúc hợp đồng cho thuê.

Bảo đảm cá nhân

Trong trường hợp bên thuê là công ty chứ không phải cá nhân, thông thường bên cho thuê sẽ yêu cầu giám đốc làm đảm bảo cá nhân cũng như bảo lãnh tài sản.

Cung cấp bảo đảm cá nhân có nghĩa là bên thuê đồng ý chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ khoản nợ hoặc tổn thất nào đối với công ty của mình và điều này cũng có khả năng ảnh hưởng đến tài sản cá

Thông tin quan trọng

Ở Queensland, không có luật định nào quy định cụ thể về hình thức giữ tài sản bảo đảm cho các hợp đồng cho thuê thương mại hoặc cửa hàng bán lẻ. Tài sản bảo đảm này không được quy định phải đăng ký với cơ quan chính phủ, luật sư hoặc cơ quan có thẩm quyền khác.

Tổng tài sản bảo đảm không được quy định bởi pháp luật.

Vì *Đạo luật Cho thuê Cửa hàng Bán lẻ 1994* không có các điều khoản liên quan đến việc hoàn trả tài sản bảo đảm nên hợp đồng cho thuê sẽ là căn cứ pháp lý chính.

Không giống như hợp đồng thuê nhà ở, pháp luật không có khung thời gian quy định cho việc hoàn trả tài sản bảo đảm đối với hợp đồng cho thuê mặt bằng thương mại.

nhân của người bảo lãnh (chẳng hạn như nhà của họ, nếu người này đứng tên căn nhà đó) trong trường hợp phát sinh tranh chấp.

Tranh chấp về việc sửa chữa thiệt hại

Tranh chấp thường xuyên phát sinh về việc thực hiện các nghĩa vụ hoàn trả mặt bằng nguyên trạng khi kết thúc hợp đồng cho thuê và ảnh hưởng đến việc hoàn trả tài sản bảo đảm cho bên thuê. Vui lòng tìm hiểu thêm trong [tờ thông tin Sửa chữa thiệt hại](#) của chúng tôi.

Lời khuyên hàng đầu

- Giải quyết và thương lượng các vấn đề sớm để đảm bảo thời gian hoàn trả tài sản bảo đảm kịp thời.
- Hòa giải có thể tiết kiệm thời gian và chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp.

Khoản tiền mặt đặt cọc bị mất

Nếu khoản tiền mặt đặt cọc không được hạch toán sau khi bán mặt bằng hoặc bên thuê chuyển nhượng hoạt động kinh doanh hoặc sau khi chuyển nhượng hợp đồng cho thuê, điều quan trọng là phải tìm kiếm tư vấn pháp lý để xem lại các bản sao hợp đồng để làm rõ trách nhiệm. Nếu bên thuê tin rằng họ biết ai sẽ trả lại tiền đặt cọc, họ có thể cần tư vấn pháp lý để biết mình phải đệ trình đơn lên cơ quan pháp lý nào (QSBC, QCAT hoặc tòa án). Có thể sẽ cần phải có bằng chứng về khoản thanh toán ban đầu và các lần chuyển tiền tiếp theo.

Bên cho thuê có giữ tài sản bảo đảm khi kết thúc hợp đồng cho thuê không?

Điều này sẽ phụ thuộc vào các điều khoản cụ thể trong hợp đồng cho thuê và các trường hợp vi phạm hợp đồng cho thuê.

Nếu xảy ra tranh chấp, trước tiên, bên thuê nên kiểm tra hợp đồng cho thuê của mình để xem bên cho thuê có những quyền gì trong việc giữ tiền đặt cọc - ví dụ: nếu bên thuê không hoàn trả mặt bằng nguyên trạng hoặc chậm trả tiền thuê, bên cho thuê có thể có quyền giữ khoản tiền mặt đặt cọc hoặc rút tiền bảo lãnh ngân hàng cho đến khi bên thuê trả hết tiền thuê mặt bằng hoặc thanh toán đầy đủ các chi phí liên quan đến việc khôi phục mặt bằng về trạng thái ban đầu.

Giải quyết tranh chấp

Nếu quý vị đang tranh chấp về việc hoàn trả khoản tiền mặt đặt cọc hoặc yêu cầu bảo lãnh ngân hàng hoặc bên cho thuê (hoặc người quản lý tài sản) không phản hồi, hãy xem xét thực hiện các bước sau:

- Nhờ đến luật sư có kinh nghiệm về luật tài sản và thuê mặt bằng thương mại tư vấn pháp lý
- Trao đổi với bên cho thuê để làm rõ những gì họ yêu cầu để giải quyết tranh chấp
- Xem xét các điều khoản cho thuê và đánh giá xem các yêu cầu và hành động có phù hợp với hợp đồng cho thuê không
- Thực hiện các yêu cầu bằng văn bản. Gửi [thư yêu cầu](#) chính thức, nếu thích hợp.
- Phản hồi kịp thời cho người quản lý tài sản hoặc bên cho thuê (giao tiếp là giải pháp để giải quyết tranh chấp).
- Xem xét liệu bên cho thuê có đủ tiền hay không và liệu việc đề xuất kế hoạch thanh toán có giải quyết được tranh chấp hay không
- Đánh giá chi phí và tính khả thi của việc theo đuổi thủ tục tố tụng để giải quyết tranh chấp
- Nộp [đơn xin hòa giải](#) với QSBC

Hòa giải viên QSBC có thể hòa giải một vụ tranh chấp có giá trị lên tới 750.000 USD. QCAT xem xét các tranh chấp giữa bên thuê và bên cho thuê liên quan đến [hợp đồng cho thuê cửa hàng bán lẻ nếu tranh chấp không được giải quyết sau khi hòa giải](#). Tòa án chỉ xem xét các vụ tranh chấp giữa bên thuê và bên cho thuê [đối với hợp đồng thuê cửa hàng không bán lẻ](#).

Tìm hiểu thêm thông tin

Vui lòng liên hệ với QSBC bằng cách gửi [yêu cầu trực tuyến](#) hoặc gọi tới số 1300 312 344.

Thông tin này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không cấu thành tư vấn pháp lý. Chúng tôi khuyên quý vị nên tìm kiếm tư vấn pháp lý độc lập để xem xét hoàn cảnh cá nhân của quý vị và luật hiện hành.

Phiên bản 3