



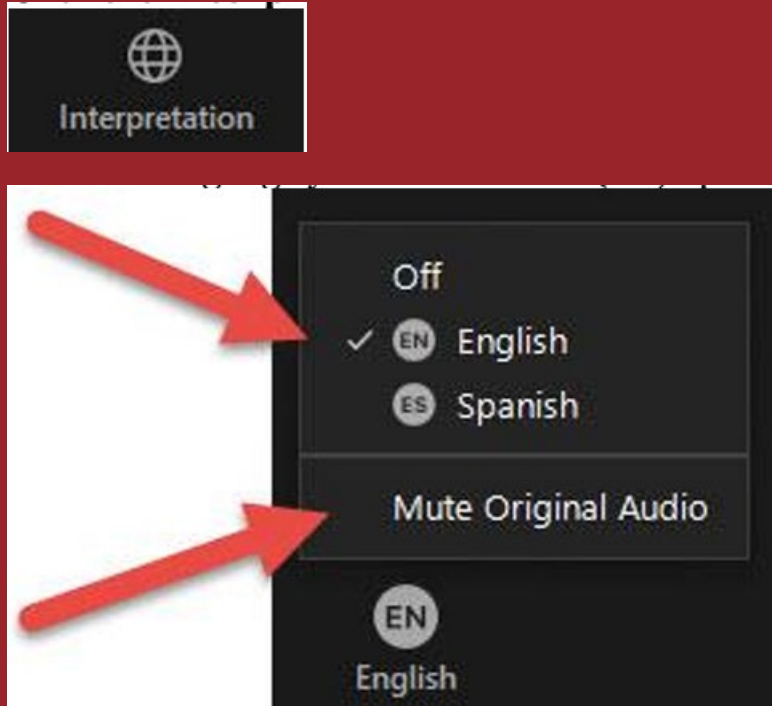
LEGAL AID
FOUNDATION
OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope

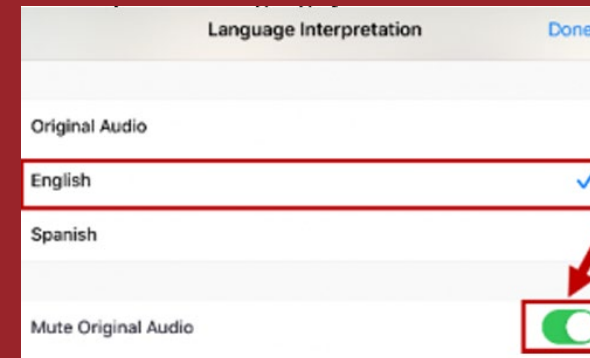
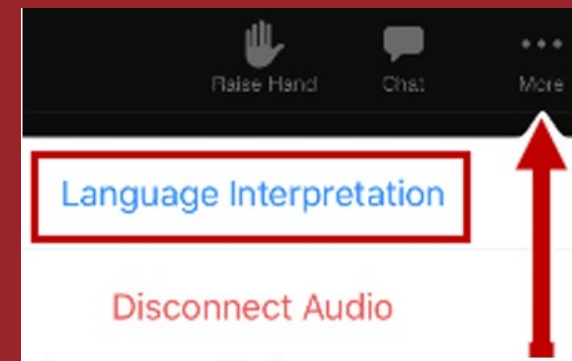


Interpretation/ Thông dịch:

Computer/ Máy vi tính:



Tablet/Phone: Máy tính bảng/Điện thoại:



KNOW YOUR RIGHTS

HIỂU QUYỀN CỦA BẠN

Trình bày bởi: Chương trình Hỗ trợ
Pháp lý Doanh nghiệp Nhỏ Los Angeles
(LA Small Business Legal Aid Program)

This presentation provides general guidance only and should not be construed as legal advice. The law on the topics discussed in this presentation is highly context-specific.

The information in this training is current as of August 15, 2023.

Phần trình bày này chỉ cung cấp hướng dẫn chung và không phải là tư vấn pháp lý. Luật về các chủ đề được thảo luận trong bài trình bày này dựa theo ngữ cảnh.

Thông tin trong khóa đào tạo này được cập nhật kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2023.

- What brings you here today?

- Learn about commercial leases
- I have a question about my business
- My business is currently facing a legal issue
- Learn how to form a business
- Another reason (feel free to share in the chat)

- Điều gì mang bạn tới đây hôm nay?

- Tìm hiểu về hợp đồng thuê thương mại
- Tôi có câu hỏi về doanh nghiệp của tôi
- Doanh nghiệp của tôi hiện đang gặp vấn đề pháp lý
- Tìm hiểu cách thành lập doanh nghiệp
- Lý do khác (vui lòng chia sẻ trong phần trò chuyện CHAT)

Small Business Legal Aid Program/ Chương trình trợ giúp pháp lý cho doanh nghiệp nhỏ:

A partnership providing assistance and relief to small businesses affected by COVID-19: **The Los Angeles County Department of Economic Opportunity, City of Los Angeles Economic and Workforce Development Department, Bet Tzedek Legal Services, Public Counsel, and Legal Aid Foundation of Los Angeles.**

Connecting small business owners in L.A. with attorneys who can provide legal help.

Một quan hệ đối tác cung cấp hỗ trợ và cứu trợ cho các doanh nghiệp nhỏ bị ảnh hưởng bởi COVID-19: **Sở Cơ hội Kinh tế Quận Los Angeles, Sở Phát triển Lực lượng lao động và Kinh tế Thành phố Los Angeles, Dịch vụ Pháp lý Bet Tzedek, Cố vấn Công, và Tổ chức Trợ giúp Pháp lý Los Angeles.**

Kết nối các chủ doanh nghiệp nhỏ ở LA với các luật sư có thể trợ giúp pháp lý.

Service Offered/Dịch vụ được cung cấp:

Through this partnership we provide for free:

- **Webinars & Presentations**
- **Direct Client Representation**
- **Small Business Academies**

Thông qua sự hợp tác này, chúng tôi cung cấp miễn phí:

- **Hội thảo & thuyết trình trực tuyến**
- **Đại diện khách hàng trực tiếp**
- **Học viện doanh nghiệp nhỏ**

We can help with issues such as:

- Drafting and reviewing contracts
- Choice of entity advice and assistance creating entity
- Drafting and reviewing leases
- IP (trademark, patent, copyright)
- Negotiating debt, including commercial rent debt
- Issues specific to child care providers
- Issues related to website- terms of use, privacy policies
- Business tax issues

Chúng tôi có thể trợ giúp các vấn đề như:

- **Soạn thảo và rà soát hợp đồng**
- **Lựa chọn tư vấn cho doanh nghiệp và hỗ trợ xây dựng doanh nghiệp**
- **Soạn thảo và rà soát hợp đồng thuê**
- **IP (thương hiệu, bằng sáng chế, bản quyền)**
- **Đàm phán nợ, bao gồm cả nợ thuê thương mại**
- **Các vấn đề cụ thể đối với nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc trẻ em**
- **Các vấn đề liên quan đến website - điều khoản sử dụng, chính sách bảo mật**
- **Vấn đề thuế doanh nghiệp**

How did you hear about us?

- Social Media
- LAFLA's website
- LA Legal Help website
- Other



Bạn đã nghe về chúng tôi từ đâu?

- Mạng xã hội
- Trang web của LAFLA
- Trang web Trợ giúp Pháp lý (Legal Help) LA
- Khác

- Introduction
- LA Tenant Protections Resolution
- General Commercial Lease Issues and
Protections
- Commercial Rent Debt
- Conclusion

- Giới thiệu
- Giải pháp bảo vệ người thuê nhà ở LA
- Các vấn đề và biện pháp bảo vệ cho thuê
thương mại chung
- Nợ thuê thương mại
- Phần kết luận

LA Commercial Tenant Protections Resolution

**Giải pháp bảo vệ người thuê
cơ sở thương mại LA**

LA City – Covid Protections For Commercial Tenants/ Thành phố LA – Bảo vệ Covid cho Người thuê Thương mại.

- Who was covered?

- Commercial Tenants with
≤ 499 employees

- When did it apply?

- Protected Period: 03/04/2020 – 01/31/2022
- Repayment Period: Up to 01/31/2023

- Ai đủ điều kiện?

- Người thuê thương mại có ≤ 499 nhân viên

- Khi nào luật được áp dụng?

- Thời gian bảo vệ: 04/03/2020 – 31/01/2022
- Thời gian hoàn trả nợ: Đến 31/01/2023 *

- Where do you conduct business?

- I lease a commercial space
- in my home
- online only
- my location changes (swap meets, etc.)
- other (feel free to share in the chat)

- Bạn tiến hành kinh doanh ở đâu?

- Tôi thuê mặt bằng kinh doanh
- trong nhà của tôi
- chỉ trực tuyến
- thay đổi vị trí của tôi (các chợ trao đổi – swap meets , v.v.)
- khác (vui lòng chia sẻ trong phần trò chuyện “Chat” của Zoom)

Commercial Leases

Hợp đồng cho thuê thương mại

Important Terms/ Thuật ngữ quan trọng:

- Types of Leases
- Assignment & Subletting
- Default & Remedies
- Personal Guaranty
- Repairs and Maintenance
- Insurance
- ADA



- Các loại hợp đồng thuê
- Chuyển nhượng và cho thuê lại
- Vỡ nợ và biện pháp khắc phục
- Bảo lãnh cá nhân
- Sửa chữa và bảo trì
- Bảo hiểm
- Đạo luật Người khuyết tật Hoa Kỳ
(American with Disability Act - ADA)

- Gross
- Modified Gross
- Triple Net

- Tổng
- Tổng được sửa đổi
- Hợp đồng thuê rông ba loại

Assignment & Subletting/ Chuyển nhượng và Cho thuê lại:

- **Tenant's right to possession, or interest in the property.**
- **Sublease:** tenant's transfer of less than the whole interest in the property.
- **Assignment:** transfer of the tenant's entire interest in the property.
- **Examine your lease:** Most leases contain restrictions against assignments and subletting.

- **Quyền sở hữu hoặc quyền lợi của người thuê nhà đối với tài sản.**
- **Cho thuê lại:** người thuê chuyển nhượng ít hơn toàn bộ quyền lợi đối với tài sản.
- **Chuyển nhượng:** chuyển giao toàn bộ quyền lợi của người thuê đối với tài sản.
- **Kiểm tra hợp đồng thuê của bạn:** Hầu hết các hợp đồng thuê đều có những hạn chế đối với việc chuyển nhượng và cho thuê lại.

Default & Remedies/ Vỡ nợ và biện pháp khắc phục:

(Default: A violation of the lease)

Who defaulted?	Default committed	Remedy
Landlord	<ul style="list-style-type: none"> • Failure to maintain the property; • Violate the lease obligations 	<ul style="list-style-type: none"> • Tenant may sue for breach of contract; • Seek damages for constructive eviction
Tenant	<ul style="list-style-type: none"> • Fail to pay rent; • Fail to maintain the property; • Fail to maintain sufficient insurance 	<ul style="list-style-type: none"> • Landlord may use the security deposit; • Terminate the lease and sue for damages

Ai vỡ nợ?	Loại vỡ nợ	Biện pháp khắc phục
Chủ nhà	<ul style="list-style-type: none"> • Không bảo quản tài sản • Vi phạm nghĩa vụ thuê 	<ul style="list-style-type: none"> • Người thuê nhà có thể kiện vì vi phạm hợp đồng • Đòi bồi thường thiệt hại bởi chủ nhà vi phạm giao ước ngụ ý về việc tận hưởng sự yên tĩnh của người thuê nhà
Người thuê nhà	<ul style="list-style-type: none"> • Không trả tiền thuê nhà • Không bảo quản tài sản • Không chi trả đủ bảo hiểm 	<ul style="list-style-type: none"> • Chủ nhà có thể sử dụng tiền đặt cọc • Chấm dứt hợp đồng thuê và khởi kiện bồi thường thiệt hại

Personal Guaranty/Bảo lãnh Cá nhân:

- Makes whoever signs, liable for rent or breaching the lease.
- To protect personal assets, sign guaranty as legal entity.

- Làm cho bất cứ ai ký phải chịu trách nhiệm về tiền thuê hoặc vi phạm hợp đồng thuê.
- Để bảo vệ tài sản cá nhân, hãy ký bảo lãnh với tư cách pháp nhân

- ***Check the lease for who is responsible***
- What is the landlord responsible for?
- What is the tenant responsible for?
- Who is responsible for the common areas (CAM)?
- Deducting repairs out of the rent is not allowed

- ***Kiểm tra hợp đồng thuê để biết ai chịu trách nhiệm**
- Chủ nhà chịu trách nhiệm gì?
- Người thuê nhà chịu trách nhiệm gì?
- Ai chịu trách nhiệm về khu vực chung (CAM)?
- Không được phép khấu trừ việc sửa chữa từ tiền thuê nhà

Insurance/Bảo hiểm:

- Check the lease for the amount and type of coverage required
- Failing to maintain insurance = breach of lease.

- Kiểm tra hợp đồng thuê để biết số tiền và loại bảo hiểm cần thiết
- Không duy trì bảo hiểm = vi phạm hợp đồng thuê.

ADA/Đạo luật Người khuyết tật Hoa Kỳ (ADA):

- Make sure the lease says the property is ADA compliant
- Check the lease to see who is responsible for ADA compliance

- Đảm bảo hợp đồng thuê nêu rõ tài sản tuân thủ ADA
- Kiểm tra hợp đồng thuê để xem ai chịu trách nhiệm tuân thủ ADA

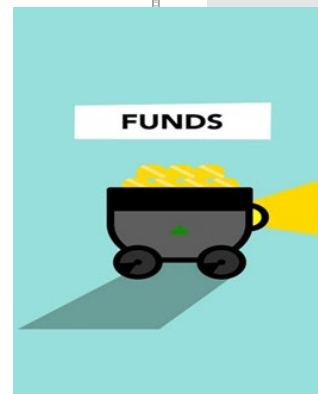
COMMERCIAL DEBT RENT

Thuê nợ Thương mại

Rent Relief Programs/Chương trình hỗ trợ tiền thuê nhà:

- Where or who?

- City of LA Small Business Project
- Local jurisdictions
- Private charities and philanthropic or community organizations
- LA County Department of Economic Opportunity Grants:
<https://eog.smallbizla.org/>



- Chỗ nào hay ai?

- Dự án Doanh nghiệp Nhỏ của Thành phố LA
- Khu vực pháp lý địa phương
- Các tổ chức từ thiện tư nhân hoặc cộng đồng
- Cơ quan tài trợ cơ hội kinh tế của Quận LA: <https://eog.smallbizla.org/>

Negotiation Overview/Tổng quan về Đàm phán:

- Try to negotiate
 - Does it give you some benefit?
 - Be realistic
 - Best Alternative To a Negotiated Agreement (BATNA)
- Communication is essential
- Maintain record
- Write it down



- Cố gắng đàm phán
 - Nó có mang lại cho bạn lợi ích gì không?
 - Hãy thực tế
 - Giải pháp thay thế tốt nhất cho Thỏa thuận thương lượng (BATNA)
- Giao tiếp là cần thiết
- Duy trì hồ sơ
- Viết ra những mục đàm phán

Assess Exposure/Đánh giá Mức độ Phơi nhiễm/:

Tenants should determine whether they:

1. Signed the lease on behalf of a corporate entity or in an individual capacity; and
2. Signed a personal guaranty.



Người thuê nhà nên xác định xem họ:

1. Ký hợp đồng thuê thay mặt cho một tổ chức doanh nghiệp hoặc với tư cách cá nhân; và
2. Đã ký bảo lãnh cá nhân.

Negotiation Overview/Tổng quan về Đàm phán:

- Request a “gross lease”
- Insist on a “cap” on expenses
- Include an “audit” provision
- Insure property is “zoned” correctly
- Insist on a “fixed price” in a lease extension

- Yêu cầu một “hợp đồng thuê tổng” (gross lease)
- Nhấn mạnh vào “giới hạn” về chi phí
- Thêm điều khoản “kiểm toán”
- Bảo đảm tài sản được “khoanh vùng” chính xác
- Nhấn mạnh vào “giá cố định” khi gia hạn hợp đồng thuê

Negotiation Tips/Mẹo đàm phán:



Review your lease

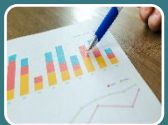
- Personal Guaranty



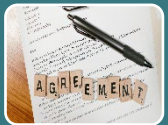
Consider all relevant details



Know the law



Know the market



Know the agreement



Kiểm tra lại hợp đồng thuê

- Bảo lãnh cá nhân



Xem xét tất cả các chi tiết có liên quan



Hiểu biết luật



Hiểu biết thị trường



Hiểu biết các thỏa thuận

Resources/Recursos:

- LA COVID-19 Tenant Protections Website: <https://cityattorney.lacity.gov/tenant-protections>
 - Resolution: <http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - FAQ for Commercial Tenants: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - FAQ in Spanish: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- Public Counsel Guide to Commercial Leases: <https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

- Trang web Bảo vệ Người thuê nhà trong đại dịch COVID-19 của LA: <https://dcba.lacounty.gov/noevictions/>
 - Nghị quyết: <http://file.lacounty.gov/SDSInter/bos/supdocs/165606.pdf>
 - Câu hỏi thường gặp dành cho người thuê thương mại: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/01/COVID-19-Tenant-Protections-Resolution-FAQs-1.25.2022.pdf>
 - Câu hỏi thường gặp cho tiếng Tây Ban Nha: <https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2022/02/COVID-19-RESOLUTION-FAQ-SPANISH-2.3.2022.pdf>
- Hướng dẫn Cố vấn công về Hợp đồng Cho thuê Thương mại: <https://www.publiccounsel.org/wp-content/uploads/2021/12/Guide-to-Commercial-Leases.pdf>

Questions & Contact/ Preguntas Y Datos De Contacto:

Toll Free Line:

866-375-9511

LALEGALHELP.ORG

Đường dây miễn phí:

866-375-9511

LALEGALHELP.ORG



**Small Business Project
visit LAFLA.ORG**

**Dự án Doanh nghiệp Nhỏ
Tham gia LAFLA.ORG**

Follow Us On Social Media!

Theo dõi Chúng tôi trên Mạng xã hội!





Cảm ơn bạn đã tham gia cùng chúng tôi

Chúc bạn một ngày tốt lành!