

*Chương III*

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC  
KINH TẾ TRONG NƯỚC ĐƯỢC NHÀ NƯỚC  
CHO THUÊ ĐẤT**

*Điều 9.* - Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có quyền thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình đã xây dựng trên đất đó tại Ngân hàng Việt Nam để vay vốn sản xuất trong thời hạn thuê đất theo quy định của pháp luật. Việc tính giá trị quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định.

*Điều 10.* - Doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp của các tổ chức chính trị, xã hội, doanh nghiệp quốc phòng, an ninh, trong thời hạn thuê đất có quyền góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của Chính phủ.

*Điều 11.* - Tổ chức được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại tại các khu chế xuất, khu công nghiệp, có quyền cho các chủ đầu tư thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng.

Chính phủ quy định cụ thể về quyền lợi, nghĩa vụ của tổ chức làm nghề kinh doanh xây dựng kết cấu hạ tầng và trình tự, thủ tục thuê, cho thuê lại đất nói tại Điều này.

*Điều 12.* - Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất có nghĩa vụ:

1. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
2. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng pháp luật về đất đai trong thời hạn thuê đất;
3. Tuân theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích chính đáng của người sử dụng đất xung quanh;
4. Giao lại đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi.

*Chương IV***ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

*Điều 13.* - Người đứng đầu tổ chức sử dụng đất có trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực

hiện các quyền và nghĩa vụ do pháp luật về đất đai và Pháp lệnh này quy định.

*Điều 14.* - Những quy định của Pháp lệnh này đối với công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần cũng được áp dụng đối với doanh nghiệp tư nhân đã đăng ký theo Luật Doanh nghiệp tư nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

*Điều 15.* - Pháp lệnh này có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1995.

Những quy định trước đây trái với Pháp lệnh này đều bãi bỏ.

*Điều 16.* - Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh này.

T.M. Ủy ban Thường vụ Quốc hội  
*Chủ tịch*  
**NÔNG ĐỨC MẠNH**

**PHÁP LỆNH về Quyền và nghĩa vụ  
của tổ chức, cá nhân nước  
ngoài thuê đất tại Việt Nam.**

*Căn cứ vào Điều 17, Điều 18 và Điều 91 của Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;*

*Căn cứ vào Điều 80 của Luật Đất đai;*

*Pháp lệnh này quy định quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam.*

*Chương I***NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

*Điều 1.* - Tổ chức, cá nhân nước ngoài được Chính phủ Việt Nam cho thuê đất quy định trong Pháp lệnh này bao gồm:

1. Cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài;
2. Cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc tại Việt Nam, cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ;

3. Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

*Điều 2.* - Việc cho thuê đất phải căn cứ vào điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia, giấy phép đầu tư, mục đích sử dụng đất, thời gian hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

*Điều 3.* - Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam phải tuân theo những quy định của pháp luật Việt Nam về quản lý, sử dụng đất, được Nhà nước Việt Nam bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp khi bị người khác xâm phạm; nếu có hành vi vi phạm thì bị xử lý theo pháp luật Việt Nam.

Trong trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết hoặc tham gia có quy định khác với quy định của Pháp lệnh này thì thực hiện theo điều ước quốc tế đó.

*Điều 4.*- Việc tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam được thực hiện bằng hợp đồng thuê đất.

Nội dung, thủ tục hợp đồng thuê đất do Chính phủ quy định.

*Điều 5.*- Trong trường hợp Chính phủ Việt Nam thu hồi trước thời hạn đất đã cho các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê theo quy định tại các điểm 2 và 3 Điều 1 của Pháp lệnh này vì lợi ích quốc gia hoặc vì mục đích quốc phòng, an ninh thì tổ chức, cá nhân đó được bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật Việt Nam, trừ trường hợp thu hồi đất trước thời hạn vì tổ chức, cá nhân nước ngoài vi phạm pháp luật Việt Nam về quản lý, sử dụng đất.

## Chương II

### QUYỀN CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI THUÊ ĐẤT TẠI VIỆT NAM

*Điều 6.*- Tổ chức nước ngoài được Chính phủ Việt Nam cho thuê đất quy định tại các điểm 1 và 2 Điều 1 của Pháp lệnh này, có quyền:

1. Sử dụng đất theo thời hạn và mục đích đã thuê;

2. Xây dựng các công trình trên đất thuê theo giấy phép của cơ quan Nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

3. Sở hữu công trình do mình xây dựng trên đất thuê trong thời hạn thuê đất. Quyền sở hữu các công trình sau khi hết hạn thuê đất được quy định trong hợp đồng thuê đất;

4. Được Nhà nước Việt Nam bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp;

5. Khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp.

Ngoài các quyền nói trên, còn được hưởng các quyền khác theo điều ước quốc tế ký kết giữa Chính phủ Việt Nam và Chính phủ nước cử hoặc theo quy định của hợp đồng thuê đất phù hợp với pháp luật Việt Nam.

*Điều 7.*- Tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Chính phủ Việt Nam cho thuê đất có quyền:

1. Hưởng kết quả đầu tư trên đất;

2. Thế chấp giá trị quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản thuộc sở hữu của mình đã đầu tư, xây dựng trên đất đó tại Ngân hàng Việt Nam trong thời hạn thuê đất, theo quy định của pháp luật Việt Nam;

3. Trường hợp được phép đầu tư để xây dựng kết cấu hạ tầng và cho thuê lại tại các khu chế xuất, khu công nghiệp thì có quyền cho các chủ đầu tư thuê lại đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng theo quy định của Chính phủ Việt Nam;

4. Hưởng lợi ích của công trình công cộng về bảo vệ, cải tạo đất;

5. Được Nhà nước Việt Nam bảo hộ quyền sử dụng đất hợp pháp;

6. Khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp;

7. Được ưu tiên xem xét việc tiếp tục thuê đất khi hết thời hạn, nếu có yêu cầu.

## Chương III

### NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI THUÊ ĐẤT TẠI VIỆT NAM

*Điều 8.*- Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam có nghĩa vụ:

1. Sử dụng đất đúng mục đích quy định trong hợp đồng thuê đất và các quy định khác có liên quan;

2. Thực hiện các nghĩa vụ tài chính về việc thuê đất theo quy định của pháp luật Việt Nam;

3. Tuân theo những quy định của pháp luật Việt Nam về xây dựng, về bảo vệ môi trường, không được làm tổn hại đến lợi ích của Nhà nước Việt Nam, của người sử dụng đất xung quanh, phải chấp hành sự thanh tra về việc sử dụng đất của cơ quan Nhà nước Việt Nam có thẩm quyền;

4. Không được hủy hoại đất, làm giảm giá trị của đất;

5. Trả lại phần đất không sử dụng cho Chính phủ Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận giữa Chính phủ Việt Nam với bên thuê đất;

6. Cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc tại Việt Nam, cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên Chính phủ, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam được Chính phủ Việt Nam chấp thuận cho thuê đất phải chấp hành quyết định của Chính phủ Việt Nam về thu hồi đất theo quy định tại Điều 26 của Luật Đất đai và Điều 5 của Pháp lệnh này.

*Điều 9.-* Khi hết thời hạn thuê, người thuê đất nếu có nhu cầu sử dụng tiếp khu đất phải làm đơn xin gia hạn gửi Chính phủ Việt Nam.

Chính phủ quy định thủ tục về việc gia hạn đối với từng đối tượng thuê đất.

Khi doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được cấp có thẩm quyền của Việt Nam cho phép ra hạn hoạt động thì thời hạn thuê đất được kéo dài tương ứng.

#### Chương IV

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

*Điều 10.-* Những quy định của Pháp lệnh này cũng áp dụng đối với các trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam, xí nghiệp liên doanh với nước ngoài mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và xí nghiệp liên doanh với nước ngoài thuê đất tại Việt Nam.

*Điều 11.-* Pháp lệnh này có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 1995.

Những quy định trước đây trái với Pháp lệnh này đều bãi bỏ.

*Điều 12.-* Chính phủ quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh này.

T.M. Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Chủ tịch

NÔNG ĐỨC MẠNH

## CHÍNH PHỦ

**NGHỊ ĐỊNH của Chính phủ số 119-CP ngày 16-9-1994 ban hành Quy định về việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp.**

### CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;*

*Để tăng cường việc quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp, làm cơ sở cho việc giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến địa giới hành chính các cấp;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng, Trưởng ban Ban Tổ chức - Cán bộ Chính phủ,*

### NGHỊ ĐỊNH:

*Điều 1.-* Nay ban hành kèm theo Nghị định này Quy định về quản lý, sử dụng hồ sơ địa giới, bản đồ địa giới và mốc địa giới hành chính các cấp.

*Điều 2.-* Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, những văn bản trước đây trái với Nghị định này đều bãi bỏ.