

**CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

**ỦY BAN THƯỜNG VỤ QUỐC HỘI**

\*\*\*\*\*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

Số: 37-L/CTN

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 1994

**LỆNH**

SỐ 37-L/CTN NGÀY 14/10/1994 CỦA CHỦ TỊCH NƯỚC CÔNG BỐ PHÁP LỆNH VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI THUÊ ĐẤT TẠI VIỆT NAM

**CHỦ TỊCH NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Căn cứ vào Điều 103 và Điều 106 của Hiến pháp nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 1992;*

*Căn cứ vào Điều 78 của Luật Tổ chức Quốc hội,*

**NAY CÔNG BỐ:**

Pháp lệnh về Quyền và nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam đã được Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá IX thông qua ngày 14 tháng 10 năm 1994.

**CHỦ TỊCH NƯỚC CHXHCNVN**

**Lê Đức Anh**

**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 hoà 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 1:**

**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:

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

- 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 2:**

### **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**

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

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 các 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 3:**

#### **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 qui 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 qui 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 huỷ 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 thoả 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 qui định tại Điều 26 của Luật Đất đai và Điều 5 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 qui 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 4:**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

##### **Điều 10**

## **CÔNG TY LUẬT KN PLUS (Luật sư riêng của bạn)**

12 Trần Nhân Tông, Khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai.

SĐT: 0965 773 622 – 0855 667 666

---

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.

**Nông Đức Mạnh**

(Đã ký)