

CHÍNH PHỦ

Số: 11/CP

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 24 tháng 1 năm 1995

NGHỊ ĐỊNH CỦA CHÍNH PHỦ

*Quy định chi tiết thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ
của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam*

CHÍNH PHỦ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993;

Căn cứ Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 29 tháng 12 năm 1987; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam ngày 30 tháng 6 năm 1990 và ngày 23 tháng 12 năm 1992;

Căn cứ Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam ngày 14 tháng 10 năm 1994;

Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,

NGHỊ ĐỊNH:

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Nghị định này quy định chi tiết việc thi hành Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam.

Điều 2. Tổ chức, cá nhân nước ngoài được thuê đất tại Việt Nam (sau đây gọi là Bên thuê đất) 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, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

Trường hợp bên Việt Nam được góp vốn bằng giá trị thuê đất để liên doanh với nước ngoài hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh với nước ngoài thì Bên Việt Nam là Bên thuê đất.

Trường hợp Xí nghiệp liên doanh thuê đất thì người đại diện có thẩm quyền của Xí nghiệp liên doanh là Bên thuê đất.

Điều 3. Bên thuê đất phải tuân theo các quy định của Luật Đất đai, Pháp lệnh về quyền và nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam, Nghị định này và các quy định hiện hành khác của Pháp luật Việt Nam về quản lý và sử dụng đất.

Điều 4. Các Bên thuê đất quy định tại Khoản 1 và 2 của Điều 2, phải dựa trên cơ sở các Điều ước song phương và nguyên tắc có đi có lại để ký các hợp đồng thuê đất theo quy định của Nghị định này. Bên thuê đất được hưởng các quy chế ưu đãi, miễn trừ, phù hợp với các điều ước song phương hoặc đa phương mà Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam và Bên thuê đất cùng tham gia.

Trong trường hợp không có các Điều ước quốc tế, Chính phủ Việt Nam sẽ quyết định việc cho thuê đất phù hợp với Pháp lệnh đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 5. Bên thuê đất phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước Việt Nam; các Bên sử dụng đất phải đền bù cho người có đất bị thu hồi để giao cho mình thuê, nộp lệ phí địa chính khi làm thủ tục thuê đất. Bộ Tài chính quy định giá cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Điều 6. Tổng cục Địa chính phối hợp với các Bộ, các ngành có liên quan thẩm định và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nói tại Nghị định số 191/CP ngày 28 tháng 12 năm 1994 của Chính phủ để quyết định việc cho thuê đất.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH VỀ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT

Điều 7. Hợp đồng thuê đất là văn bản ký kết giữa cơ quan Nhà nước Việt Nam có thẩm quyền với Bên thuê đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

Điều 8. Căn cứ vào Quyết định cho thuê đất của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trong thời hạn 15 ngày Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao cho Sở Địa chính ký hợp đồng với Bên thuê đất.

Điều 9. Nội dung chủ yếu của Hợp đồng thuê đất gồm:

1. Họ tên người, Quốc tịch, địa chỉ, đại diện có thẩm quyền của Bên thuê và Bên cho thuê đất.
2. Mục đích sử dụng đất.
3. Diện tích đất cho thuê, hiện trạng khu đất.
4. Giá thuê đất.
5. Thời hạn thuê đất.
6. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán.
7. Trách nhiệm của các Bên trong việc thực hiện hợp đồng.
8. Hiệu lực của hợp đồng.

Căn cứ vào nội dung hợp đồng, Tổng cục Địa chính ban hành mẫu hợp đồng để áp dụng thống nhất trong cả nước và phù hợp với từng loại Tổ chức: Thuê đất để sản xuất kinh doanh và thuê đất không phải để sản xuất kinh doanh.

Điều 10. Bên thuê đất nếu muốn gia hạn hợp đồng thuê đất thì ít nhất 6 tháng trước khi hết hạn hợp đồng thuê đất phải làm đơn gửi đến cấp có thẩm quyền quyết định việc cho thuê đất. Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày nhận được đơn, Bên cho thuê đất sẽ thông báo cho Bên thuê đất biết quyết định của mình.

Điều 11. Trường hợp Bên thuê đất được phép của Chính phủ Việt Nam cho thay đổi về chủ thể thuê đất trong hợp đồng thì chủ thuê đất kế tiếp phải làm lại hợp đồng thuê đất.

Điều 12. Khi kết thúc hợp đồng, các Bên trong hợp đồng phải tiến hành làm các thủ tục thanh lý hợp đồng.

Trong trường hợp Bên thuê đất chậm trả lại diện tích đất thuê thì Bên thuê đất phải trả tiền thuê cho thời gian chậm trả và bồi thường thiệt hại do việc chậm trả gây ra.