



LEGAL UPDATE

2023年4月

土地法の施行細則を定める複数の政令を改正する政令第10/2023/ND-CP号

2023年4月3日、ベトナム政府は、土地法の施行細則を定める複数の政令を改正する政令第10/2023/ND-CP号（「10号政令」）を公布した。10号政令は、2023年5月20日から施行された。最も注目される改正点は土地法の施行細則を定める政令第43/2014/ND-CP号（「43号政令」）に対するものであり、以下では、当該改正を中心に、10号政令の主要な内容を紹介する。

1. 投資プロジェクトに使用される保護森林地・特用森林地の使用目的変更の要件

土地法は、投資法に従って国会または政府首相が投資方針を決定する場合を除き、投資プロジェクトに使用される保護森林地・特用森林地の使用目的を変更するには、政府首相（20ヘクタール以上の場合）または省・中央直轄市人民評議会（20ヘクタール未満の場合）の承認を要すると規定している¹が、43号政令にはその細則が定められていない。これに対し、10号政令により、上記の使用目的の変更には、▽投資方針承認決定または投資登録証明書が発給された投資プロジェクトがあること、▽県レベルの土地マスタープランに含まれていること、▽廃用される保護森林地・特用森林地の代替となる植林についての提案があり、あるいは林業法令に従って代替植林の費用の納付を完了したこと、▽環境法令に従って環境影響評価の関連手続を完了したこと、の各要件をすべて充足しなければならないと規定された²。

2. 住宅以外の不動産開発プロジェクトにおける譲受人への土地権利および土地上付着財産所有権証明書の発給手続

43号政令の下では、投資主からマンションやアパートなどの住宅を譲り受けた購入者は土地権利および土地上付着財産所有権証明書を発給されたのに対し、非居住用建物の譲受人には、土地権利が登録されていない土地上付着財産所有権証明書のみ発給されていた³。そのため、オフィスとホテルを合わせたオフィスタワー、コンドミニウムとホテルを合わせたコンドレルなど、住宅に該当しない建物について、譲受人は土地権利が登録された証明書を発給されない状況が発生していた。

10号政令は、商業地またはサービス用地上に所在し、旅行業法に基づく旅行者宿泊を目的とする建物について、土地・建設・不動産事業に関する法令の所定要件を満たす場合、建物所有者は、商業またはサービスを目的とする土地権利および同土地の付着建設所有権を記載した土地権利及び土地上付着財産所有権証明書の発給を受けることができ、その土地権利期間が50年間を超えないとする新しい規定を追加した

¹ 土地法第58条第1項

² 10号政令第1条第9項

³ 43号政令第72条

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.



4. また、上記の建物の開発事業者は、譲受人のために土地使用権および土地上附着財産所有権証明書の申請手続を代行するか、あるいは、譲受人自身が申請するための書類を交付する義務を負うとされた⁵。

3. 投資プロジェクトが投資法令に従って終了する場合の土地回収手続の追記

土地法によると、土地の使用が法令に従って終了する場合、国家は、土地に関する法令に従って土地の回収を行うとされる⁶が、43号政令は、使用者の不存在、倒産や解散などの場合についてのみ、上記の土地回収に関するガイドラインを定めている⁷。10号政令は、土地の使用を含む投資プロジェクトが投資法令に従って終了する場合に、使用者の法令違反に起因する土地回収に適用される手続を準用するとの新规定を追加した⁸。

4. 国家から交付または賃貸される土地の使用権の入札

土地法は、土地使用権の入札について、対象土地および入札に参加できる対象者の要件を定めている⁹が、10号政令は参加対象者の要件につき、▽対象土地の最低入札価格の20%を保証金として前払をしたこと、▽入札に関する法令に定める入札参加禁止対象者に該当しないこと、▽住宅やその他不動産プロジェクトを行うための土地入札の場合、住宅や不動産事業の法令に従って要件を満たすことが新たに規定された¹⁰。

また、対象土地の要件として、▽最低価格が当局に決定されたこと、▽個々の土地区画ごとに行うこと、▽住宅開発プロジェクトにおいて、当局が承認した詳細計画(1/500の図面)を取得したことが追加された¹¹。

⁴ 10号政令第1条第4項、土地法第126条第3項

⁵ 10号政令第1条第11項

⁶ 土地法第16条第1項第c号

⁷ 43号政令第65条

⁸ 10号政令第1条第8項、43号政令第66条

⁹ 土地法第119条

¹⁰ 10号政令第1条第3項

¹¹ 10号政令第1条第3項



ご質問は下記まで：

[ホーチミンオフィス]

岡田英之 Hideyuki Okada/小林亮 Ryo Kobayashi/Nguyen Thi Hong Phuc/Le Thi Bich Tram/Dao Thi Lan Anh

Tel: +84-28-6299-0666

Email: hochiminh@tmi.gr.jp

[ハノイオフィス]

岡田英之 Hideyuki Okada/小幡葉子 Yoko Obata/Le Phuong Lan/Nguyen Le Tram/Nguyen Thu Huyen/Le Duc Son

Tel: +84-24-3826-3826

Email: hanoi@tmi.gr.jp

Disclaimer: The Vietnam offices of TMI Associates presents this legal update only for the purpose of providing clients with an update of the recent legal changes in Vietnam instead of providing any legal advice or legal opinion on the same. Consequently, this legal update should not be used as legal advice for any matters in any cases for whatsoever reasons. Moreover, this legal update is drafted in compliance with the legal document(s) as mentioned herein at the date subscribed above, so such legal document(s) may amended, supplemented, replaced or abolished at the time of this legal update being read. Accordingly, it is strongly recommended to contact us for an official confirmation on the validity of the legal document(s) in question.