



## LEGAL UPDATE

2024年3月

### 土地法第 31/2024/QH15 号 (後半)

本稿では、前月に続き土地法第 31/2024/QH15 号 (新土地法) のうち、土地の交付、土地の賃貸、使用目的変更、土地の登記、土地使用権および土地付属財産所有権証明書 (土地使用権等証明書) の発行、土地付属財産の所有権 (第 IX 章から第 X 章まで)、土地価格、土地紛争解決の権限等 (第 XI 章から第 XVI 章まで) について紹介する。

#### 1. 土地の交付・土地の賃貸・使用目的変更の法的根拠

土地の交付・土地の賃貸・使用目的変更の法的根拠について、現行の土地法第 45/2013/QH13 号 (現行土地法) は、▽国家権限機関が承認した県級土地使用年次計画、▽投資案件、土地交付・賃貸・使用目的変更の申請書に表われる土地の使用需要、の 2 つのみ規定しているが<sup>1</sup>、新土地法はこれらに加え、以下の法的根拠を追加した<sup>2</sup>。

- ▽ 管轄国家機関による土地使用権競売の落札結果を承認する文書：土地使用権の競売による土地交付・土地賃貸
- ▽ 投資家選定の入札結果を承認する書面；土地を利用するプロジェクトを実施する投資家を選定する入札による土地交付・土地賃貸
- ▽ 公共投資に関する法令に従った所轄当局決定；土地を利用するプロジェクトについて投資家選定の入札を実施しない場合
- ▽ 法令に従った所轄当局の決定；段階的に進捗するプロジェクトの投資方針を決定・承認、またはスケジュールに従って、土地の回収・補償・支援・再定住を行う場合
- ▽ 都市計画に関する法令に従い所轄当局が承認した、県級の土地使用計画・一般計画・ゾーニング計画；住宅地内の農地・住宅地と同一敷地内の農地を住宅地に使用目的を変更、または住宅地以外の非農地を住宅地に使用目的を変更する場合
- ▽ 政府の規定に従う：投資政策の承認、投資家の承認の対象とならない土地交付・土地賃貸・土地使用目的変更

---

<sup>1</sup> 現行土地法第 52 条

<sup>2</sup> 新土地法第 116 条



## 2. 土地使用料の徴収を伴う土地の交付<sup>3</sup>

現行土地法は、土地使用料の徴収を伴う土地の交付として、▽所帯・個人への居住地の交付、▽経済組織・海外定住ベトナム人・外国投資資本を有する経済組織（FIE）への販売用または販売・賃貸用住宅建設投資案件実施のための土地の交付、を規定しているが、新土地法は、これらに加え、下記の各場合を追加した<sup>4</sup>。

- ▽ 経済組織に対する、商業住宅・社会住宅・人民軍住宅の建設投資、住宅法令に基づく集合住宅の改築・建替、墓地・遺灰保管施設の建設の各プロジェクト実施のための土地交付<sup>5</sup>；
- ▽ 海外定住ベトナム人・FIE に対する、住宅法に基づく商業住宅建設投資プロジェクト実施のための土地の交付<sup>6</sup>；
- ▽ 世帯・個人・海外定住ベトナム人・経済組織・FIE に対する、本法の規定に従って国家が土地を回収する場合の土地補償としての土地の交付<sup>7</sup>

## 3. 土地の交付・土地の賃貸・土地使用目的変更に関する権限

現行土地法は、空港管理局・ハイテクパーク管理委員会・経済区管理委員会に対し、それぞれ、空港・ハイテクパーク・経済区に属する土地を、組織・個人に対して交付または貸与する権限を与えているが<sup>8</sup>、新土地法は、これらの土地の交付または賃貸の権限を、空港については省級人民委員会、ハイテクパークについては国家に属するものとし、経済区については本法に定めるところによると規定した<sup>9</sup>。

## 4. 住宅・非居住用建築物を所有する外国人個人・外国組織・FIE に対する土地使用権等証明書の発給

現行土地法には、外国人個人・外国組織・FIE に対する土地使用権等証明書の発給に関する明文規定としては、省級人民委員会が FIE<sup>10</sup>に対する土地使用権等証明書の発給権限を有するという規定が置かれているのみであるが、新土地法は、以下の文書を保有する場合には土地使用権等証明書を発給できると規定した。

- ▽ FIE が事業目的で住宅建設に投資する場合、住宅に関する法律に従う書類<sup>11</sup>。

<sup>3</sup> 現行土地法第 55 条

<sup>4</sup> 新土地法第 119 条

<sup>5</sup> 新土地法第 119 条第 2 項

<sup>6</sup> 新土地法第 119 条第 3 項

<sup>7</sup> 新土地法第 119 条第 4 項

<sup>8</sup> 現行土地法第 150 条第 2 項、第 151 条第 3 項及び第 156 条第 3 項

<sup>9</sup> 現行土地法第 203 条第 3 項、第 204 条第 2 項及び第 208 条

<sup>10</sup> 現行土地法第 105 条

<sup>11</sup> 新土地法第 148 条第 4 項



- ▽ 住宅を購入できるが、土地所有権の取得が認められない外国人個人・外国組織については、住宅法に定める住宅取引書類<sup>12</sup>。
- ▽ 非居住用建築物については、建設プロジェクトを実施する場合には建設法に基づく書類、建築プロジェクトの売買等により建築物を所有する場合には、法令の規定に基づく当該取引に関する書類<sup>13</sup>。

## 5. 土地価格の確定方式

現行土地法は、土地価格の確定方式について規定していないが、新土地法は、土地価格の確定方式として、▽比較方式、▽収益方式、▽剰余方式、▽土地価格調整係数方式、という4つの方式を定め、各方式の条件および計算方法について規定した。また、新土地法によると、政府は国会常務委員会の同意を得た上で、上記の4つの方式以外の土地価格の確定方式も定めることができる、と規定された<sup>14</sup>。

## 6. 土地価格枠の廃止

現行土地法は、政府が土地の種類、地域に応じて土地価格枠を5年定期で発布するものとし、ある期間における一般的な市場土地価格が、当該期間における土地価格枠の上限値より20%以上高い場合、または下限値より20%以上低い場合、政府は土地価格枠を調整する、と規定した<sup>15</sup>。新土地法は、同規定を削除し、土地価格枠制度を廃止した。

## 7. 土地価格表

現行土地法によれば、土地価格の確定原則・方式および土地価格枠に基づき、省級人民委員会が土地価格表を作成し、省級人民評議会の承認を受けた後にこれを公表する；土地価格表は5年定期で作成され、初年度の1月1日に公表・適用される；政府はある期間における土地価格表について土地価格枠を調整し、または一般的な市場土地価格に変動があった場合、省級人民委員会が土地価格表を調整する、と規定する<sup>16</sup>。

新土地法では、上記の通り土地価格枠制度が廃止されたほか、▽経過規定として、省級人民委員会は2026年1月1日から公表・適用される最初の土地価格表を決定するため、土地価格表を作成し、省級人民評議

<sup>12</sup> 新土地法第148条第5項

<sup>13</sup> 新土地法第149条第4項

<sup>14</sup> 新土地法第158条第5項

<sup>15</sup> 現行土地法第113条

<sup>16</sup> 現行土地法第114条第1項



会に提出し、▽それ以降については、省級人民委員会は毎年、翌年1月1日の公表・適用に向けて土地価格表を調整・修正・補足し、省級人民評議会に提出する、と修正した。また、年内に土地価格表を調整・修正・補足する必要がある場合、省級人民委員会は土地価格表を調整・修正・補足し、省級人民評議会に提出する責任がある、と規定した<sup>17</sup>。

また、土地価格表の適用場合について、現行土地法は次のとおり規定している。

- ▽ 次の場合における土地使用料の計算；
- ▽ 各省級人民委員会は土地法に従って設定する世帯・個人の土地公認限度内の土地について、世帯および個人の土地所有権を公認する場合、または農地または非農地であって非住宅地である土地から住宅地への土地利用目的の変更を認める場合
- ▽ 土地使用税金を計算する場合；
- ▽ 土地の管理・使用料および手数料を計算する場合；
- ▽ 土地分野における行政違反の行政罰金を計算する場合；
- ▽ 土地の管理・使用において損害を与えた場合の国家に対する賠償金を計算する場合；
- ▽ 返還される土地が土地使用料を収納する形態で国家から交付・土地所有権を公認された土地、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で賃貸された土地の場合に対して、土地を随意で国家に返還する者に支払う土地所有権の価値を計算する場合<sup>18</sup>。

新土地法は、上記の場合に加えて、▽年次払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を賃借する際の賃貸料を計算する場合、▽家族世帯・個人が土地所有権を譲渡する際の所得税を計算する場合、▽土地ロット・地区が建設の詳細計画に従って技術インフラに投資された場合において、国家が土地を交付・賃貸する際の土地所有権のオークションの開始価格を計算する場合、▽家族世帯・個人に対し、土地所有権のオークションを経ずに土地を交付する場合の土地使用料を計算する場合、▽国有住宅を賃借人に売却する場合の土地使用料を計算する場合、を新たに追加した<sup>19</sup>。

## 8. 土地紛争解決の権限

現行土地法は、土地紛争解決の権限が、各級人民委員会または各級人民裁判所にあると規定する<sup>20</sup>。新土地法は、土地に関連する商業活動から生じる当事者間の紛争は、民事訴訟法の規定に従い裁判所が解決し、

<sup>17</sup> 新土地法第 159 条第 3 項

<sup>18</sup> 現行土地法第 114 条第 2 項

<sup>19</sup> 新土地法第 159 条第 1 項

<sup>20</sup> 現行土地法第 203 条



または商事仲裁法の規定に従ってベトナム商事仲裁で解決する、という規定を追加した<sup>21</sup>。この規定により、各級人民委員会および各級人民裁判所に加え、ベトナム商事仲裁でも特定の場合において土地紛争を解決することができるようになったと理解される。

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/ Dao Thi Lan Anh/Bui Viet Anh/Nguyen Duc Tai

Tel: +84-28-6299-0666

Email: [hochiminh@tmi.gr.jp](mailto: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 Thu Huyen/Le Duc Son

Tel: +84-24-3826-3826

Email: [hanoi@tmi.gr.jp](mailto:hanoi@tmi.gr.jp)

---

<sup>21</sup> 新土地法第 236 条第 5 項

**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 be 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.