

国会

-----

法律番号：45/2013/QH13

ベトナム社会主義共和国

独立 - 自由 - 幸福

-----

ハノイ、2013年11月29日

## 土地法

国会は、ベトナム社会主義共和国憲法に基づき、以下の土地法を制定する。

### 第1章. 総則

#### 第1条. 規律範囲

本法は、土地所有制度、土地の全人民所有者を代表して土地を統一して管理する国家の権限及び責任、土地管理・使用制度、ベトナム社会主義共和国の領土に属する土地に対する土地使用者の権限及び義務を規定する。

#### 第2条. 適用対象

1. 土地について、土地の全人民所有者を代表する権限・責任及び統一的な国家管理を実施する国家機関

2. 土地使用者

3. 土地の管理、使用に関連するその他の対象者

#### 第3条. 用語解釈

本法では、以下の用語は以下の通り理解される。

1. 土地ロットとは、現地において確定され、又は書類に記述される境界で限定される土地面積である。

2. 土地使用企画とは、土地の潜在力及び各産業・分野の土地使用需要に基づき、経済・社会発展、国防、安寧、環境保護及び気候変動対応の目標を目指し一定の期間において各経済・社会地域毎に対して土地を使用空間によって分布・区画整理することである。

3. *土地使用計画*とは、土地使用企画の期間中に実施するために土地使用企画を時間に沿って分割することである。

4. *土地管理地図*とは、土地ロット及び関係の地理的要素を表す地図であり、市町村の行政単位で作成され、国家権限機関により承認されるものである。

5. *土地使用現状地図*とは、一定の時点における各種類の土地の分布を表す行政単位別の地図である。

6. *土地使用企画地図*とは、企画期首時点で作成される地図であり、その企画の期末時点における各種類の土地の分布を表すものである。

7. *国家による土地所有権の交付*（以下、「*国家による土地の交付*」と呼ぶ）とは、土地使用需要を持っている対象者に土地所有権を交付する土地交付決定書を国家が発行することである。

8. *国家による土地所有権の賃貸*（以下、「*国家による土地の賃貸*」と呼ぶ）とは、国家が土地使用需要を持っている対象者に土地所有権を土地所有権賃貸契約を通じて引き渡すことである。

9. *国家による土地所有権の公認*とは、国家が確定の土地ロットに関して土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産の所有権に関する証明書の初回発行を通じて土地を交付し、賃貸されていないが、安定して土地を使われる者に土地所有権を与える。

10. *土地所有権譲渡*とは、土地所有権の変換、譲渡、相続、贈与及び土地所有権による出資の形で土地所有権をある者から他の者に移転することである。

11. *国家による土地回収*とは、国家が国家から土地所有権を交付された者から土地所有権の回収、又は土地関連法令に違反した土地所有者から土地の回収決定することである。

12. *土地に関する賠償*とは、国家が回収土地の面積に対する土地所有権の価値を土地所有者に返還することである。

13. *土地への投資費用残額*とは、国家による土地回収時点にまだ回収できないが、既に投資したことを証明する根拠がある造成費用及び他の直接費用を含む。

14. *国家による土地回収時の援助*とは、生活、生産の安定及び発展をするために土地の被回収者に対する国家の援助である。

15. *土地、土地に定着する住宅その他の財産の登記*とは、ある土地ロットに対する土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産の法的状態を土地管理台帳に申告・記録することである。

16. *土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産の所有権証明書*とは、国家が土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産の所有権を持っている者の合理的な土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産の所有権を確認するための法的証書である。

17. *土地統計*とは、国家が統計時点における土地の使用現状及び二回の統計間の土地変動状況を土地管理台帳に基づき統計・評価することである。

18. *土地棚卸*とは、国家が棚卸時点における土地の使用現状及び二回の棚卸間の土地変動状況を土地管理台帳及び現地で調査・集約・評価すること。

19. *土地価格*とは、単一の土地面積単位に当たる土地使用権の価値である、

20. *土地使用権の価値*とは、一定の土地面積に対する一定の土地使用期間内における土地使用権の現金での価値である。

21. *土地使用額*とは、国家から土地使用額収納付きの土地を交付され、土地使用目的の変更を認可され、土地使用権を公認される際に土地使用者が国家に支払うべく金額である。

22. *土地情報システム*とは、土地情報を収集・保管・更新・処理・分析・集約・抽出するために構築され、情報技術の各インフラ要素、ソフトウェア、データ、規程、手続きのからなる統合システムである。

23. *土地データベース*とは、電子手段でアクセス・開拓・管理・更新するために配置・分類される土地データのコレクションである。

24. **土地紛争**とは、土地関係における両側当事者又は複数当事者間の土地使用者の権限、義務に関する紛争である。

25. **土地破壊**とは、地形の変形、土質の低下、土壤汚染、確定された目的に応じる土地の利用性の紛失・低下を発生させる行為である。

26. **公立事業組織**とは、国家の権限のある機関、政治組織、政治・社会組織により成立され、法令の規定に従って公共の役務活動を実施する組織である。

27. **経済組織**は、外資系企業を除き、民事に関する法令の規定に従う企業、合作社及び他の経済組織を含む。

28. **地下工事建設向けの土地**とは、地上に建てられる工事の地下部分ではなく、地下において工事を建設するための土地である。

29. **土地使用家族世帯**とは、国家が土地を交付・賃貸し、土地使用权を公認する時点において同居し、土地共同使用权を持ち、又は土地使用权の譲渡を受取る婚姻家庭に関する法令の規定に従う婚姻・血縁・養育関係を持つ者である。

30. **農業直接生産家族世帯、個人**とは、国家から農地使用权を交付・賃貸・公認され、又は農地使用权の譲渡を受け、その農地上の農業生産から安定的な収入を得る家族世帯、個人である。

#### **第4条. 土地所有**

土地は全人民所有に属し、国家が所有者の代表としてそれを統一して管理する。国家は本法の規定に従って土地使用者に土地使用权を交付する。

#### **第5条. 土地使用者**

本法の規定に従って国家から土地を交付・賃貸され、土地使用权を公認され、土地使用权の譲渡を受取る土地使用者は以下の者を含む。

1. 国家機関、人民武装单位、政治組織、政治・社会組織、経済組織、政治・社会・職業組織、社会組織、社会・職業組織、公立事業組織及び民事に関する法令の規定に従う他の組織を含む国内組織（以下、「組織」と呼ぶ）。

2. 国内の家族世帯、個人（以下、「家族世帯・個人」と呼ぶ）。

3.同一の村落、村、山地の村、隣組、居住地の地区に暮らして、同じ風俗、習慣又は家系を共有するベトナム人の共同体を含む住民共同体。

4.寺、教会、礼拝堂、聖室、聖堂、念仏堂、修道院、宗教の専用訓練学校、宗教組織の事務所及び他の宗教の基礎を含む宗教拠点。

5.外国代表機関、領事機関、外交の機能を持つことがベトナム政府に認められた他の外国代表機関、国連に属する組織の代表機関、連政府の機関・組織、連政府組織の代表機関を含む外交の機能を有する外国組織。

6.国籍関連法令の規定に従って在外定住ベトナム人。

7.投資関連法令の規定に準拠する100%外資企業、合弁企業、外国人投資家が投資関連法令に従って株式を取得し、合併・買収するベトナム企業を含む外資系企業。

## **第6条. 土地使用原則**

1.土地の使用企画・計画及び土地の使用目的を正しく遵守すること。

2.節約し、効率的に使用し、環境を保護すること。周辺の土地使用者の正当な利益に損害を与えないこと。

3.土地使用者は、本法の規定及び他の関連法令の規定に従って自分の権限、義務を土地使用期間中に履行すること。

## **第7条. 土地使用に関する国家への責任者**

1.組織、外交機能を有する外国組織、外資系企業の長はその組織の土地使用に関して責任を負う。

2.市町村人民委員会会長は、農地を公益目的に使用すること、市町村人民委員会（以下、「市町村級人民委員会」と呼ぶ）に交付された非農地を人民委員会の事務所建設、文化・教育・医療・体育体操・娯楽・市場、霊園・霊地及びその他地方の公共的な工事の建設に使用することに関して責任を負う。

3.住民共同体の代表とする村落、村、山地の村、隣組、居住地の地区の長、又は住民共同体が合意し、選定した者はその住民共同体に交付・公認された土地の使用に関して責任を負う。

4. 宗教拠点の長はその宗教拠点に交付された土地使用に関して責任を負う。
5. 家族世帯主はその家族世帯の土地使用に関して責任を負う。
6. 海外定住ベトナム人、個人は自分の土地使用に関して責任を負う。
7. 土地使用权を共有する者、又は共有土地使用权を有する人達の代表者はその土地の使用に関して責任を負う。

#### **第8条. 管理目的で交付された土地に関する国家に対する責任者**

1. 組織の組織長は、以下の場合に土地の管理に関する責任を負う。
  - a) 道路、橋、排水溝、歩道、給水システム、排水システム、水利工事システム、堤防、広場、モニュメント、記念碑を含む公共工事を管理させられる組織。
  - b) 建設・譲渡（BT）形態及び投資関連法令の規定に準拠するその他の形態により投資案件を実施するための土地面積を管理させられる経済組織。
  - c) 河川水域のある土地及び専用水域のある土地を管理させられる組織。
  - d) 国家権限機関の決定によって回収された土地基金を管理させられる組織。
2. 市町村級人民委員会会長は、管理するために交付された公共目的用土地、地方における渡されていない土地、賃貸されていない土地の使用を管理することについて責任を負う。
3. 省・中央直轄都市人民委員会会長は、その地方に属するまだ人が暮らしていない島における未使用土地の管理について責任を負う。
4. 住民共同体の代表者は、その住民共同体が管理させられた土地に関する責任を負う。

#### **第9条. 土地への投資の奨励**

国家は、土地使用者が以下のことに労働力、資材、資金の投資、科学技術成果の適用を奨励する政策を講じる。

1. 土壌肥沃度の保護、改善、向上。
2. 土地使用企画・計画に従う開墾、回復、海の埋め立て、空地・禿げた丘山・水域がある原野面積の使用。
3. 土地の価値を高めるためのインフラ基盤の発展。

## 第10条.土地の分類

土地はその使用目的に基づき、以下のように分類される。

1. 農地組みは、以下の土地を含む。
  - a) 稲作地及びその他年間樹木栽培地を含む年間樹木栽培地
  - b) 多年性樹木の植林地
  - c) 生産森林地
  - d) 防護森林地
  - d) 特用森林地
  - e) 水産物養殖地
  - g) 製塩地
  - h) 栽培目的に使用される温室その他建物の建設（地上直接に栽培しない場合も含む）、法令に許可された家畜・家禽その他動物を飼育する施設の建設、勉強・研究・試験目的に使用される栽培地・飼育地・水産物養殖地、苗木・子動物の生産地及び花・盆栽の栽培地を含むその他農地。
2. 非農地組みは以下の土地を含む。
  - a) 農村部と都会部の居住地を含む居住地
  - b) 機関本部の建設土地
  - c) 国防・安寧の目的に使用される土地

d) 事業組織の事務所の建設用の土地、文化・社会・医療・教育訓練・体育体操・科学技術・外交基礎及びその他事業工事を含む事業工事の建設土地

d)工業団地・小規模工業地・輸出加工区の土地、商売・サービス業用の土地、非農業事業所の土地、鉱業の活動に使用される土地、建設材料生産・陶製の土地を含む非農地の生産経営地

e) 交通工事の土地（空港、国内水道港、航海港、鉄道システム、歩道システム及びその他交通工事を含む）、水利、歴史文化遺跡・観光名所がある土地、公共活動地、公共遊園地・娯楽地、エネルギー工事の土地、郵便・通信工事の土地、市場の土地、廃棄物の捨場・処分場及びその他公共工事を含む公共目的に使用される土地

g) 宗教・信教拠点の土地

h) 霊園・霊地、葬式場、火葬場の土地

i) 河川、チャンネル、泉の土地及び専用水域

k) 事業所の労働者向けの宿泊所、納屋、宿所の建設に使用される土地、農産物・植物保護剤・肥料・農業機械・工具を保管する倉庫の建設に使用される土地、居住地に付かず商売目的を旨さない土地使用者のその他の工事の建設に使用される土地を含むその他非農地

3. 使用目的が未確定の土地を含む未使用地組み

### **第 11 条. 土地種類の判定根拠**

土地種類の判定は以下の根拠のいずれかに基づく。

1. 2009 年 12 月 10 日前に交付された土地使用権証明書・住宅所有権及び居住地使用権証明書、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産の所有権証明書

2. 本条第 1 項に定められている証明書が未交付の場合の本法の第 100 条第 1 項、第 2 項、第 3 項に規定されている土地使用権に関する書類

3. 本法第 1 項に定められている証明書が未交付の場合の国家権限機関の土地交付・賃貸・使用目的変更認可の決定



4.本条第1項、第2項、第3項に規定されている書類がない場合、土地種類の判定は、政府の規定に従う。

## **第12条. 禁止行為**

1. 土地の侵入、占有、破壊。
2. 公表・公開された土地使用企画・計画への違反。
3. 土地を使用せず、使用目的と違って土地を使用する行為。
4. 土地使用者の権限を行使する時に法令の規定を正しく施行しない行為。
5. 本法において規定されている家族世帯個人に対する限度を越えた農地使用权の譲渡を受取る行為。
6. 国家権限機関に登録せず、土地を使用し、土地使用权に関する取引を実施する行為。
7. 国家に対する財務的な義務を施行しない、又は十分に施行しない行為。
8. 役職・権限を利用し、土地管理に関する規定に違反する行為。
9. 法令の規定に従って土地に関する情報を提供しない、又は正確ではない情報を提供する行為。
10. 法令において規定されている土地使用者の権限の行使への阻止。

## **第2章.**

### **土地に対する国家の権限及び責任**

#### **第1節. 土地に対する国家の権限**

#### **第13条. 土地の所有者代表の権限**

1. 土地使用企画、土地使用計画を決定する。
2. 土地の使用目的を決定する。
3. 土地使用の限度、土地使用期間を規定する。

4. 土地の回収、徴用を決定する。
5. 土地価格を決定する。
6. 土地使用者への土地使用権の交付を決定する。
7. 土地に関する財政政策を決定する。
8. 土地使用者の権限及び義務を規定する。

#### **第 14 条. 国家が土地使用目的を決定する**

国家は、土地使用企画、土地使用計画及び土地使用目的変更認可を通して土地使用目的を決定する。

#### **第 15 条. 国家が土地使用限度、土地使用期間を規定する**

1. 国家は、農地交付の限度、居住地交付の限度、居住地使用権公認の限度及び農地使用権受譲限度を含む土地使用限度を規定する。

2. 国家は以下の形態で土地使用期間を規定する。

- a) 安定且つ長期的な土地使用
- b) 一定期間の土地使用

#### **第 16 条. 国家が土地の回収、徴用を決定する**

1. 国家は、以下の場合において土地の回収を決定する。

a) 国防・安寧の目的、国家利益・公益を目指す経済・社会開発のために土地を回収する場合

b) 土地に関連する法令の違反で土地を回収する場合

c) 法令に準拠する土地使用終了、随意での土地の返還、人の生命に影響を与える危機があるために土地を回収する場合

2. 国防・安寧の任務を実施し、又は戦争状態・天災防止・緊急の状態であり、非常に必要な場合において国家が土地の徴用を決定する。

#### **第 17 条. 国家が土地使用者に土地使用件を交付する**

国家は以下の形態により土地使用件を土地使用者に交付する。

1. 土地使用料を収納する・しない形態の土地交付決定
2. 土地賃貸料を毎年徴収し、又は賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態の土地賃貸決定
3. 土地所有権の公認

#### **第 18 条. 国家が土地価格を決定する**

1. 国家は土地価格確定の原則、方法を規定する。
2. 国家は土地価格枠、土地価格表を発行し、具体的な土地価格を決定する。

#### **第 19 条. 国家が土地に関する財政政策を決定する**

1. 国家は土地に関する財政収支政策を決定する。
2. 国家は、税務政策、土地使用料、土地賃貸料、インフラ基盤への投資、土地を回収された者に対する援助政策により、土地使用者の投資以外が齎す土地の価値の増加分を調節する。

#### **第 20 条. 国家が土地使用者の権限及び義務を規定する**

国家は土地の交付・賃貸・土地所有権公認の形態、土地使用の根元及び土地使用者の財務的な義務に応じて都市使用者の権限及び義務を規定する。

#### **第 21 条. 土地所有者を代表する権限を行使する**

1. 国会は土地関連法令、議決を発行し、国家級土地使用企画・計画を決定し、全国範囲内における土地の管理及び使用に対する最高監察権を行使する。
2. 各級人民評議会は、本法に定められている権限に従って、権限のある機関の認許に提示する前その地方の土地使用企画・計画を承認する権限、土地価格表、国家の利益・地方の公益を目指す経済・社会発展案件を実施するための土地回収を承認する権限、地方における土地関連法令の施行を監察する権限を行使する。
3. 政府、各級の人民委員会は、本法に規定されている権限に従って、土地所有者を代表する権限を行使する。

## 第2節. 土地に対する国家の責任

### 第22条. 土地に関する国家管理内容

1. 土地の管理、使用に関する法律規範的な文書を発行し、その文書の施行を実施する。
2. 土地行政境界を確定し、土地行政境界書類を作成・管理し、行政地図を作成する。
3. 土地管理地図、土地使用現状地図、土地使用企画地図を考察・測量・作成し、土地資源を調査・評価し、土地価格を調査・検討する。
4. 土地使用企画・計画を管理する。
5. 土地の交付・賃貸・回収・使用目的変更を管理する。
6. 土地回収時の賠償、援助、再定住を管理する。
7. 土地を登記し、土地管理台帳を作成・管理し、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付する。
8. 土地を統計・棚卸する。
9. 土地情報システムを構築する。
10. 土地及び土地価格に関する財政的な管理を行う。
11. 土地使用者の権限の行使及び義務の履行を管理・監察する。
12. 土地関連法令の規定の遵守を査察・検査・監察し、土地関連法令の違反を処分する。
13. 土地関連法令を普及・教育する。
14. 土地に関する紛争、土地の管理・使用における不服申立、告訴を解決する。
15. 土地に関するサービス活動を管理する。

### 第23条. 土地に関する国家管理責任

1. 政府は全国範囲内における土地を国家統一管理する。

2. 資源環境省は土地に関する国家統一管理について政府に対する責任を負う。

関連の省・省級機関は自分の任務・権限範囲内において土地に関する国家管理について政府を支援する責任を負う。

3.各級の人民委員会は本法に規定されている権限に従って、地方における土地に関する国家管理責任を負う。

#### **第 24 条. 土地管理機関**

1. 土地管理組織機関の仕組みは中央から地方まで統一的に組織化される。

2. 中央における土地の国家管理機関は資源環境省である。

地方の土地管理機関は省・中央直轄都市及び県・区・町・省直轄市に設立される。土地に関する公共役務組織は政府の規定に従って設立され、活動する。

#### **第 25 条. 市町村における土地管理公務員**

1. 市町村に幹部・公務員法の規定に準拠する土地管理事業を担当する公務員がある。

2.市町村の土地管理公務員は、市町村級人民委員会の地方における土地の管理について支援する責任を負う。

#### **第 26 条. 土地使用者に対する国家の確保**

1. 都市使用者の土地及び土地に定着する財産の合法的な使用権を保護する。

2. 法令により規定されている条件が揃った場合に土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を土地使用者に交付する。

3.国家が国防・安寧の目的、国家利益・公益を目指す経済・社会発展のために土地を回収する場合、土地使用者は法令の規定に従って国家から賠償・援助・再居住を受ける。

4.土地使用構成の変更及び経済構成の変更によって生産地がなくなる農業・林業・水産物養殖・製塩を直接に生産する者に対して職業訓練、職業変更及び仕事探しができるようにする政策を出す。

5.ベトナム民主共和国家、ベトナム南部共和臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国家の土地政策の施行過程における国家の規定によって他の者に交付された土地に関する回収申請を認めない。

#### **第 27 条.居住地、農業生産地に関する少数民族に対する国家の責任**

1.各地の風俗、習慣、文化及び実際の状況に合わせて、少数民族向けの居住地・共同体活動地に関する政策を出す。

2.農村において農業を直接に生産する少数民族が農業生産のための土地があるようにする政策を出す。

#### **第 28 条. 土地情報の構築・提供における国家の責任**

1.土地情報システムを構築・管理し、その土地情報システムに対する組織個人のアクセス権を確保する。

2.法令上機密情報として規定されている情報を除き、土地情報システムに属する情報を即時に組織個人に公表・公開する。

3.土地管理分野における行政決定、行政行為を合理的な権利・利益が損害を受ける組織個人に通知する。

4.土地の使用・管理における国家機関、権限のある者は、法令の規定に従って土地に関する情報を組織個人に提供する責任を負う。

### **第 3 章.**

#### **土地行政境界及び土地に関する基本調査**

##### **第 1 節. 土地行政境界**

#### **第 29 条. 土地行政境界**

1.政府は、全国範囲内における土地行政境界の確定、各級の土地行政境界書類の作成・管理を指導する。

内務省の大臣は土地行政境界の確定規程・手続き、土地境界標及び各級の土地行政境界書類の管理を定める。

資源環境省の大臣は土地境界標の設置、各級の土地行政境界書類の作成における技術及び経済・技術標準を規定する。

2.各級の人民委員会は、実地上における土地行政境界確定を実施し、地方範囲内の土地行政境界書類を作成する。

市町村級人民委員会は、地方の実地上における土地境界標を管理する責任を負う。土地境界標の紛失、移動、毀損が発生した場合、即時に県・区・市・省直属市の人民委員会（以下、「県級の人民委員会」と呼ぶ）に報告しなければならない。

3.土地行政境界書類は、行政単位及びその行政単位の土地境界標、土地境界線の設立・調整に関する情報を表す文面・電子の資料を含む。

下位の級の土地行政境界書類は上位の級の人民委員会により直接に承認される。省・中央直轄都市の土地行政境界書類は内務省により承認される。

各級の土地行政境界書類は該当の級の人民委員会及びその上位の級の人民委員会、内務省、資源環境省において保管される。

4.行政単位間における土地行政境界の紛争についてはそれらの行政単位の人民委員会が協力し、解決する。土地行政境界の判定について合意できない場合、又はその解決が土地行政境界を変更する場合、解決権限は以下のように規定される。

a) 省・中央直轄都市の行政単位の土地境界に関する紛争の場合、政府が国会の決定を申請する。

b) 県・区・市・省直属市、市町村の行政単位の土地境界に関する紛争の場合、政府が国会常務委員会の決定を申請する。

資源環境省、省・中央直轄都市、県・区・市・省直属市の土地管理機関は、必要な資料を提供し、土地行政境界の紛争を解決するために国家権限機関と協力する責任を負う。

### **第 30 条. 行政地図**

1. 各地方の行政地図はその地方の土地行政境界地図に基づき作成される。
2. 行政地図の作成は以下の規定に従って実施される。

a) 資源環境省が全国範囲内における各級の行政地図の作成を指導・案内し、全国・省・中央直轄都市の行政地図の作成を実施する。

b) 人民委員会 省・中央直轄都市（以下、「省級人民委員会」と呼ぶ）が県・区・市・省直属市の行政地図の作成を実施する。

### **第 2 節. 土地に関する基本調査**

#### **第 31 条. 土地管理地図作成・整理**

1. 土地管理地図の測量・作成は市町村の行政単位別で土地ロット毎まで詳細に実施される。

2. 土地管理地図の整理は土地ロットの形・サイズ・面積及び土地管理地図の内容に関連するその他の要素に関する変更が発生した場合に行われる。

3. 資源環境省の大臣は、全国範囲内における土地管理地図の作成・整理・管理、地図測量業の登録条件を規定する。

4. 省級人民委員会は、地方における土地管理地図の作成・整理・管理を実施する。

#### **第 32 条. 土地に関する調査・評価活動**

1. 土地に関する調査・評価は以下の活動を含む。

- a) 土質、土地の潜在力に関する調査、評価
- b) 土地劣化、土壌汚染の調査、評価
- c) 農地の調査、ランキング



- d) 土地の統計、棚卸
- d) 土地価格の調査・統計、土地価格変動の監視
- e) 土地資源の観測・監察システムの構築及び維持
- 2. 土地に関する調査・評価は以下の内容を含む。
  - a) 土地の観測データのサンプリング、分析、統計
  - b) 土質、土地の潜在力、土地劣化、土壌汚染、農地ランキング、土地価格に関する地図の作成
  - c) 土質、土地の潜在力、土地劣化、土壌汚染、農地ランキング、土地価格に関する報告書の作成
  - d) 土地の統計・棚卸報告書の作成、土地使用現状地図・土地価格及び土地価格の変動に関する報告書の作成

### **第 33 条. 土地に関する調査・評価の実施**

- 1. 資源環境省は以下の責任を負う。
  - a) 全国、各地域の土地に関する調査・評価及びその結果の公表・公開を主題別に 5 年毎に定期的実施する。
  - b) 省・中央直轄都市の土地の調査・評価の実施を指導する。
  - c) 全国の土地の調査・評価結果を集約・公表公開する。
- 2. 省級人民委員会は、地方の土地の調査・評価を実施し、その結果を公表・公開し、集約のために結果を資源環境省に送付する責任を負う。
- 3. 資源環境省の大臣は、土地の調査・評価及び土地の調査・評価を実施する機関の能力条件を定める。

### **第 34 条. 土地の統計・棚卸、土地使用現状地図の作成**

- 1. 土地の統計・棚卸は、定期統計・棚卸及び主題別統計・棚卸を含む。
- 2. 土地の定期統計・棚卸は以下の規定に従って実施される。
  - a) 土地の統計・棚卸は市町村の行政単位で実施される。

- b) 土地の棚卸を実施する年を除き、土地の統計は年次に一回実施される。
  - c) 土地の棚卸は5年毎に一回実施される。
3. 土地使用現状地図は本条第2項に定められている土地の棚卸に付けられ、5年毎に一回作成される。
4. 国家管理の要求に応じる主題別の土地棚卸は政府の首相、資源環境省の大臣の決定に従って実施される。
5. 土地の統計・棚卸を実施し、土地使用現状地図を作成する責任は以下のように規定される。
- a) 各級の人民委員会は地方の土地の統計・棚卸、土地使用現状地図の作成を実施する。
  - b) 県級・市町村級人民委員会は直接の上位の人民委員会に、省級人民委員会は資源環境省に、地方の土地の統計・棚卸、土地使用現状地図作成の結果を報告する。
  - c) 国防省、公安省は主催し、又は省級人民委員会と協力して、国防・安寧用土地の統計・棚卸を実施し、結果の報告を資源環境省に送付する責任を負う。
  - d) 資源環境省は集約報告を政府の首相に提示し、全国の毎年の土地統計結果、5年毎の土地棚卸結果を公表・公開する。
6. 資源環境省の大臣は土地の統計・棚卸、土地使用現状地図作成の詳細を定める。

## 第4章.

### 土地使用企画・計画

#### 第35条. 土地使用企画・計画作成の原則

- 1. 経済・社会、国防、安寧の全体企画、戦略、計画に適う。

2.全体レベルから詳細レベルまで作成される。下位の土地使用企画が上位の土地使用企画に、土地使用計画が国家権限機関により承認された土地使用企画に適うこと。国家級土地使用企画が各経済・社会地域の特殊性・連携性を確保し、県級土地使用企画が市町村級土地使用内容を表さなければならない。

3. 土地を節約的・効率的に使用する。

4. 自然資源を合理的に開拓し、環境を保護し、気候変動に対応する。

5. 歴史・文化遺跡、観光名所を保護・修復する。

6. 公開性と民主性を確保する。

7.土地基金を国防・安寧の目的、国会利益・公益、食料安定及び環境保護のために優先的に使用することを確保する。

8.土地を使用する業・分野・地方の企画・計画が国家権限機関により決定・承認された土地使用企画・計画に適うものとする。

### **第 36 条. 土地使用企画・計画システム**

1. 国家級土地使用企画・計画

2. 省級土地使用企画・計画

3. 県級土地使用企画・計画

4. 国防用土地使用企画・計画

5. 安寧用土地使用企画・計画

### **第 37 条. 土地使用企画・計画の期間**

1. 都市使用企画の期間は 10 年間とする。

2. 国家級・省級土地使用計画の期間、国防・安寧用土地使用計画の期間は 5 年とする。県級土地使用計画は年次に作成される。

### **第 38 条. 国家級土地使用企画・計画**

1. 国家級土地使用企画の作成根拠は以下のものを含む。

a) 国の経済・社会、国防、安寧の発展戦略、経済・社会地域の全体発展  
企画、業・分野発展戦略・企画

b) 自然、経済・社会の条件

c) 土地利用の現状、土地の潜在力、前期の国家級土地利用企画の実績

d) 各業・分野の土地利用需要

d) 土地の使用に関連する科学技術成果

2. 国家級土地利用企画の内容は以下のものを含む。

a) 10年間の土地利用方針

b) 農地組み、非農地組み、未使用土地組みに対する土地利用指標の確定  
及びその内の数種の土地（稲栽培地、水稻栽培専用地、保護森林地、特用森林  
地、生産森林地、水産物養殖地、製塩地、国防用土地、安寧用土地、工業団地  
土地、輸出加工区土地、ハイテック地区土地、経済地区土地、国家級のインフ  
ラ開発土地、歴史・文化遺跡、観光名所のある土地、都会地及び廃棄物の捨  
場・処分場の土地を含む）の面積の確定。

c) 本項の b に規定されている各種の土地の企画期間における省級行政単  
位及び経済・社会地域毎の面積の確定。

d) 国家級及び各経済・社会地域の土地利用企画地図の作成

d) 土地利用企画の実施対策

3. 国家級土地利用計画の作成根拠は以下のものを含む。

a) 国家級土地利用企画

b) 全国の経済・社会発展の5年計画、年次計画

c) 各業・分野の5年間の土地利用需要

d) 前期の国家級土地利用計画の実績

d) 土地利用計画を実施するためのリソースの投資・調達見込み

4. 国家級土地利用計画の内容は以下のものを含む。

- a) 前期の国家級土地使用計画の実績の分析、評価
- b) 土地使用の5年計画の期間内における本条第2項のbに規定されている各種の土地の面積の確定
- c) 各省級行政単位及び経済・社会地域毎の土地使用5年計画
- d) 土地使用計画の実施対策

### **第39条. 省級土地使用企画・計画**

1. 省級土地使用企画の作成根拠は以下のものを含む。

- a) 国家級土地使用企画
- b) 経済・社会地域、省・中央直轄都市の経済・社会全体発展企画、業・分野の発展戦略・企画
- c) 省・中央直轄都市の自然、経済・社会の条件
- d) 土地使用の現状、土地の潜在力、前期の省級土地使用企画の実績
- d) 省級の各業・分野の土地使用需要
- e) 土地使用の限度
- g) 土地の使用に関連する科学技術成果

2. 省級土地使用企画の内容は以下のものを含む。

- a) 10年間の土地使用方針
- b) 国家級土地使用企画において分配された各種の土地の面積及び省級土地使用需要による各種の土地の面積の確定
- c) 使用機能による土地の使用地区の確定
- d) 本項のbに確定されている各種の土地の県級行政単位毎の面積の確定
- d) 省級土地使用企画地図の作成
- e) 土地使用企画の実施対策

3. 省級土地使用計画の作成根拠は以下のものを含む。

- a) 国家級土地使用 5 年計画、省級土地使用企画
- b) 省級の経済・社会発展の 5 年計画、年次計画
- c) 省級の各業・分野の 5 年間の土地使用需要
- d) 前期の省級土地使用計画の実績
- d) 土地使用計画を実施するためのリソースの投資・調達見込み

4. 省級土地使用計画の内容は以下のものを含む。

- a) 前期の省級土地使用計画の実績の分析、評価

b) 土地使用の年次計画の期間内における県級行政単位毎の本条第 2 項の b に規定されている各種の土地の面積の確定

c) 土地使用の年次計画の期間内における県級行政単位毎の本法第 57 条第 1 項の a、b、c、d、e に規定されている土地使用目的の変更が必要とする各種の土地の面積の確定

d) 本法第 61 条、第 62 条に定められている目的に土地を使用する国家級・省級の工事、案件の土地使用の年次計画の期間内における県級行政単位毎までの規模、場所の確定

技術基盤、都会地区・農村住民地区の建設・整理の案件の場合、住宅・商売・サービス・生産・営業案件の実施土地使用権をオークションするために、付近地域における回収される土地の位置、面積を同時に確定しなければならない。

- d) 県級土地使用計画地図の作成

- e) 土地使用計画の実施対策

#### **第 40 条. 県級土地使用企画・計画**

1. 県級土地使用企画の作成根拠は以下のものを含む。

- a) 省級土地使用企画
- b) 省級・県級の経済・社会全体発展企画

- c) 県・区・市・省直属市の自然、経済・社会の条件
  - d) 土地使用現状、土地の潜在力及び前期の県級土地使用企画の実績
  - d) 県級・市町村級の各業・分野の5年間の土地使用需要
  - e) 土地使用の限度
  - g) 土地の使用に関連する科学技術成果
2. 県級土地使用企画の内容は以下のものを含む。
- a) 10年間の土地使用方針
  - b) 省級土地使用企画において分配された各種の土地の面積及び県級・市町村級の土地使用需要による各種の土地の面積の確定
  - c) 使用機能による市町村級行政単位毎の土地の使用地区の確定
  - d) 本項のbに確定された各種の土地の市町村級行政単位毎の面積の確定
  - d) 県級土地使用企画地図の作成。稲栽培地の企画地区、本法第57条第1項a、b、c、dに規定されている使用目的変更の企画地区に対しては市町村級行政単位毎まで詳細に表す。
  - e) 土地使用企画の実施対策
3. 県級土地使用年次計画の作成根拠は以下のものを含む。
- a) 省級土地使用計画
  - b) 県級土地使用企画
  - c) 各業・分野・級の計画年における土地使用需要
  - d) 土地使用計画を実施するためのリソースの投資・調達見込み
4. 県級土地使用年次計画の内容は以下のものを含む。
- a) 前年の土地使用計画の実績の分析、評価
  - b) 省級土地使用計画において分布された各種の土地の面積及び計画年における県級、市町村級の年使用需要による各種の土地の面積の確定

c) 本法第 61 条、第 62 条に規定されてる目的に土地を使用する工事、案件の計画年内における市町村級行政単位毎までの回収すべく土地の位置、面積の確定

技術インフラ、都会地区・農村住民地区の建設・整理の案件の場合、住宅・商売・サービス・生産・営業案件の実施土地使用権をオークションするために、付近地域における回収される土地の位置、面積を同時に確定しなければならない。

d) 本法第 57 条第 1 項の a、b、c、d、e に規定されている変更許可を申請すべく土地に対する土地使用目的の変更が必要とする各種の土地の計画年内における市町村級行政単位毎までの面積の確定

d) 県級土地使用年次計画地図の作成

g) 土地使用計画の実施対策

5. 国家権限機関により都会企画が承認された区に対しては土地使用企画を作成せず、土地使用年次計画を作成すること。区の都会企画が省級土地使用企画において分布された面積に合わない場合、省級土地使用企画に合わせて都会企画を調整しなければならない。

#### **第 41 条. 国防・安寧用土地使用企画・計画**

1. 国防・安寧用土地使用企画の作成根拠は以下のものを含む。

a) 国家級土地使用企画

b) 国の経済・社会、国防、安寧の発展戦略及び各経済・社会地域の全体発展企画

c) 自然、経済・社会の条件

d) 土地使用現状、土地の潜在力及び前期の国防・安寧用土地使用企画の実績

d) 国防・安寧用土地使用需要

e) 土地使用の限度



g) 土地の使用に関連する科学技術成果

2. 国防・安寧用土地使用企画の内容は以下のものを含む。

a) 国防・安寧用土地の使用方針

b) 国の経済・社会、国防・安寧の全体発展企画及び経済・社会発展計画に  
応じる土地使用企画の期間内における国防・安寧用土地の使用需要の確定

c) 地方に交付され、経済・社会の発展目的に使用される国防・安寧用土地の  
位置、面積の確定

d) 国防・安寧用土地使用計画の実施対策

3. 国防・安寧用土地使用計画の作成根拠は以下のものを含む。

a) 国家級土地使用5年計画、国防・安寧用土地使用企画

b) 国防・安寧の5年間の土地使用需要

c) 前期の国防・安寧用土地使用計画の実績

d) 国防・安寧用土地使用計画を実施するためのリソースの投資・調達見込み

4. 国防・安寧用土地使用計画の内容は以下のものを含む。

a) 前期の国防・安寧用土地使用計画の実績の分析、評価

b) 5年計画の期間内及び年毎の国防・安寧の目的に使用される土地の地区、  
面積の詳細確定

c) 5年計画の期間内における地方に土地の管理が交付される国防・安寧用土地の  
位置、面積の具体的な確定

d) 国防・安寧用土地使用計画の実施対策

#### **第42条.土地使用企画・計画を作成する組織の責任**

1. 政府は国家級土地使用企画・計画の作成を実施する。資源環境省は国家級  
土地使用企画・計画の作成において政府に支援する。

2. 省級人民委員会は省級土地使用企画・計画の作成を実施する。県級人民委員会は県級土地使用企画・計画の作成を実施する。

省級・県級の土地管理機関は土地使用企画・計画の作成において同級の人民委員会に支援する。

3. 国防省は国防用土地使用企画・計画の作成を実施する。公安省は安寧用土地使用企画・計画の作成を実施する。

4. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 43 条.土地使用企画・計画に関する意見収集**

1.本法第 42 条第 1 項、第 2 項に規定されている土地使用企画・計画の作成を実施する機関は土地使用企画・計画についての人民の意見を収集する責任を負う。

2.土地使用企画・計画についての人民の意見収集の形式、内容及び時間は以下の規定に従って実施される。

a) 国家級・省級の土地使用企画・計画に関する人民の意見を資源環境省、省級人民委員会のウェブサイト土地使用企画・計画内容の情報を公開することを通して収集する。県級土地使用企画・計画に関する人民の意見の収集は会議を開催し、直接に意見を収集し、省級人民委員会、県級人民委員会のウェブサイト土地使用企画・計画内容の情報を公開することより行われる。

b) 土地使用企画・計画に関する人民の意見収集対象は土地使用企画・計画の各指標、土地使用企画・計画の期間内において実施される工事・案件を含む。

c) 土地使用企画・計画に関する意見の収集期間は国家権限機関が意見の収集を実施することを決定する日から 30 日とする。

3.本条第 1 項に規定されている土地使用企画・計画に関する意見を収集する責任を負う機関は、土地使用企画・計画の査定評議会に提示する前、人民の意見の集約報告書を作成し、人民の意見を受付・解説し、土地使用企画・計画の提案を完全させる責任を負う。

4. 国防・安寧用土地使用企画・計画に対して、国防省、公安省は土地使用企画・計画の作成過程において省級人民委員会の意見を集める責任を負う。

5. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 44 条.土地使用企画・計画の査定**

1.土地使用企画・計画の査定評議会の設立権限

a) 政府の首相は国家級土地使用企画・計画の査定評議会を設立する。

資源環境省は土地使用企画・計画の査定過程において査定評議会に支援する責任を負う。

b) 資源環境省の大臣は国防・安寧用土地使用企画・計画及び省級土地使用企画・計画の査定評議会を設立する。

中央土地管理機関は土地使用企画・計画の査定過程において査定評議会に支援する責任を負う。

c) 省級人民委員会会長は県級土地使用企画・計画の査定評議会を設立する。

省級、県級の土地管理機関は土地使用企画・計画の査定過程において査定評議会に支援する責任を負う。

2.各級の土地使用企画・計画の査定評議会は査定を実施し、土地使用企画・計画の査定結果通知書を本法第 42 条に定められている土地使用企画・計画の作成を実施する機関に送付する責任を負う。土地使用企画・計画の作成を実施する機関は、土地使用企画・計画の査定結果通知書を受付し、その内容によって解説する責任を持つ。

必要な場合、（特に稲栽培地・保護森林地・特用森林地の使用目的の変更の場合）土地使用企画・計画の査定評議会は土地の使用目的を変更する予定がある地区の検査、現場考察を実施する。

3. 土地使用企画の査定内容は以下のものを含む。

a) 土地使用企画の作成の法的根拠、科学根拠

b) 国及び地方の経済・社会、国防、安寧の全体発展戦略・企画、業・分野の発展企画に対する土地使用企画の提案の適切度

c) 経済・社会・環境的な効果

d) 土地使用企画提案の実現性

4. 土地使用計画の査定内容は以下のものを含む。

a) 土地使用企画に対する土地使用計画の適切度

b) 経済・社会発展計画に対する土地使用計画の適切度

c) 土地使用計画の実現性

5. 土地使用企画・計画の査定実施費用は土地使用企画・計画の作成費用において1つの項目として確定される。

#### **第 45 条. 土地使用企画・計画の決定、承認権限**

1. 国会は国家級土地使用企画・計画を決定する。

2. 政府は省級土地使用企画・計画、国防用土地使用企画・計画、安寧用土地使用企画・計画を承認する。

省級人民委員会は、政府に承認を申請する前、省級土地使用企画・計画を同級の人民評議会に提示し、承認を受ける。

3. 省級人民委員会は県級土地使用企画・計画を承認する。

県級人民委員会は、省級人民委員会に承認を申請する前、県級土地使用企画を同級の人民評議会に提示し、承認を受ける。

県級人民委員会は県級の土地使用年次計画を省級人民委員会に提示し、承認を受ける。県級の土地使用年次計画を承認する前、省級人民委員会は省級人民評議会に本法第 62 条第 3 項に定められている土地回収対象者の案件一覧表を提示し、承認を受ける。

#### **第 46 条. 土地使用企画・計画の調整**

1. 土地使用企画の調整は以下の場合のみ実施されること。

a) 国の経済・社会、国防、安寧の発展戦略、各経済・社会地域の全体発展企画の調整があつて、その調整が土地の使用構成に変更を発生させる場合

b) 天災、戦争の影響により土地の使用目的、構成、位置、面積の変更が発生する場合

c) 直接上級機関の土地使用企画の調整が土地使用企画に影響を与える場合

d) 地方の土地行政境界の調整がある場合

2.土地使用計画の調整は土地使用企画の調整、又は土地使用計画の実現性の変更がある場合のみ実施されること。

3.土地使用企画の調整内容は決定・承認された土地使用企画の一部とする。土地使用計画の調整内容は決定・承認された土地使用計画の一部とする。

土地使用企画・計画の調整は本法第 42 条、第 43 条、第 44 条、第 48 条の規定に従つて実施されること。

4.各級の土地使用企画・計画を決定・承認する国家権限機関も該当の級の土地使用企画・計画の調整を決定・承認する権限を持つ。

#### **第 47 条.土地使用企画・計画作成の諮問**

1.土地使用企画・計画の作成過程において、土地使用企画・計画の作成主権の責任を持つ機関が土地使用企画・計画作成の諮問を受けることが可能とする。

2.政府は土地使用企画・計画作成に関する諮問を提供する組織、個人の条件を規定する。

#### **第 48 条.土地使用企画・計画の公表・公開**

1. 国家権限機関により決定・承認された国家級、省級、県級の土地使用企画・計画が公表・公開されること。

2.土地使用企画・計画 を公表・公開する責任は以下のように規定される。

a) 資源環境省は国家級土地使用企画・計画を資源環境省の事務所及びウェブサイトにて公表・公開する責任を負う。

b) 省級人民委員会は省級土地使用企画・計画を省級人民委員会の事務所及びウェブサイトにて公表・公開する責任を負う。

c) 県級人民委員会は県級土地使用企画・計画を県級人民委員会の事務所及びウェブサイトにて、市町村に関連する県級土地使用企画・計画の内容を市町村級人民委員会の事務所に公表・公開する責任を持つ。

3. 土地使用企画・計画公表・公開の時点及び期間は以下の規定を従う。

a) 国家権限機関が決定・承認する日から 30 日以内に公表を実施すること。

b) 公開は土地使用企画・計画の期間内において実施される。

#### **第 49 条. 土地使用企画・計画の実施**

1. 政府は国家級土地使用企画・計画を実施・指導する。

政府の首相は、国会が決定した国家級の土地使用指標に基づき、各省・中央直轄都市、国防省、公安省に土地使用指標を分布する。

省級・県級人民委員会は地方の土地使用企画・計画を実施する責任を負う。

市町村級人民委員会は市町村の地区において土地使用企画・計画を実施する責任を負う。

国防省、公安省は国防・安寧用土地使用企画・計画を実施する責任を持つ。

2. 土地使用企画が公表されたが県級の土地使用年次計画がない場合、土地使用者が引き続き土地を使用し、法令の規定に従って土地使用者の権限を実施することが可能とする。

県級の土地使用年次計画ができた場合、計画より土地使用目的を変更し、土地を回収すべく地区内の土地の使用者は引き続き土地使用者の権限を行使で

きるが、住宅・工事の新規建設、多年性樹木の植栽は不可能とする。土地使用者が既存の住宅・工事を改修したい場合、法令の規定に従って国家権限機関により許可されなければならない。

3. 県級の土地使用年次計画に記載され、案件実施のために回収し、又は土地の使用目的を変更すべくと公表された土地の面積に対して、3年が過ぎても土地回収決定書、又は土地の使用目的の変更がまだ許可されない場合、土地使用計画の承認権限を持つ国家機関は、土地使用計画に記載されるその土地の面積に対する回収又は目的変更を調整・破棄し、その調整・破棄を公表すること。

土地使用計画の承認権限を持つ国家機関が調整・破棄しない、又は調整・破棄するがその調整・破棄を公表しない場合、土地使用者の権限は本条第2項の規定に従って限定されない。

4. 土地使用企画の期間が終了しても土地使用企画の指標の実施がまだ完了していない場合、国家権限機関により次期の土地使用企画が決定・承認される時まで引き続き実施すること。

5. 政府は土地使用企画・計画の実施の詳細を規定する。

## **第50条. 土地使用企画・計画の実施報告**

1. 土地使用企画・計画の実績についての年次報告の責任は以下のように規定される。

a) 市町村級・県級人民委員会は土地使用企画・計画の実績報告書を直接上級人民委員会に送付する責任を負う。省級人民委員会は土地使用企画・計画の実績報告書を資源環境省に送付する責任を持つ。

b) 国防省、公安省は国防・安寧用土地使用企画・計画の実績報告書を資源環境省に送付する責任を負う。

c) 資源環境省は全国の土地使用企画・計画について年次の実績をまとめ、年末の会期への提示に向けて政府に報告する。

2. 土地使用計画初期の最後の年に対する土地使用年次計画の実績報告書に土地使用計画全期の実績の纏め報告書を添付すること。

土地使用計画期の最後の年に対する土地使用年次計画の実績報告書に土地使用計画後期の実績の纏め報告書と土地使用計画全期の実績の纏め報告書を添付しなければならない。

#### **第 51 条. 本法が発効する時以降生じる土地使用企画・計画に対する解決**

1. 本法が発効日の前に国家権限機関により決定・承認された土地使用企画・計画の場合、土地使用 5 年計画（2016 - 2020）を作成する時、再度チェック・追加調査を行い、本法の規定に合わせて土地使用企画・計画を調整しなければならない。

2. 本法が発効する時に県級土地使用企画・計画がまだ国家権限機関により承認されていない場合、土地の回収・交付・賃貸、土地使用権公認、土地使用目的の変更は省級土地使用計画及び県級人民委員会が省級人民委員会に決定を申請する県級の経済・社会発展向けの案件一覧表に基づくものとする。

県級土地使用企画・計画の承認は、本法が発効日から 1 年間以内完了しなければならない。

### **第 5 章.**

#### **土地の交付、賃貸、使用目的変更**

#### **第 52 条. 土地の交付、賃貸、使用目的変更の根拠**

1. 国家権限機関により承認された県級土地使用年次計画

2. 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

#### **第 53 条. 使用者が既に存在している場合の土地交付、賃貸**

国家が使用者が既に存在している土地を別の者に交付・賃貸するのは、国家権限機関が本法の規定に従って土地の回収を決定した後に実施されること。



立ち退きが必要な場合、法令の規定に準拠した賠償、援助、再定住を事前に完了させなければならない。

#### **第 54 条. 土地使用料を収納しない場合の土地交付**

以下の場合、国家は土地使用料を収納せずに土地を交付する。

1. 農業・林業・水産物養殖・製塩を直接に生産する家族世帯、個人が本法第 129 条に規定されている限度の範囲内に農地を交付される場合
2. 保護森林地、特用森林地、自然林地の生産森林地、事務所建設用土地、国防・安寧目的に使用される土地、商売目的を指さぬ公益の目的に使用される土地、本法第 55 条第 4 項に規定されている場合に属しない霊園・霊地用土地の使用者の場合
3. 財政的独立していない公立事業組織が事業工事を建設するために土地を使用する場合
4. 国家の案件に応じて再定居用住宅を建設するために土地を使用する組織の場合
5. 住民共同体が農地を使用し、本法第 159 条に規定されている宗教拠点が非農地を使用する場合

#### **第 55 条. 土地使用料を収納する場合の土地の交付**

以下の場合、国家は土地使用料を収納し、土地を交付する。

1. 居住地を交付される家族世帯、個人の場合
2. 販売又は販売・賃貸用住宅の建設投資案件を実施するために土地を交付される経済組織の場合
3. 販売又は販売・賃貸用住宅の建設投資案件を実施するために土地を交付される海外定住ベトナム人、外資系企業の場合
4. インフラ付き土地使用権を譲渡するために経済組織が霊園・霊地のインフラ投資案件用土地を交付される場合

#### **第 56 条. 土地の賃貸**

1.以下の場合、国家は土地を賃貸し、土地賃貸料を毎年徴収するか又は賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する。

a) 家族世帯、個人が農業・林業生産、水産物養殖、製塩のために土地を使用する場合

b) 家族世帯、個人は引き続き本法第 129 条に定められている限度を超えた農地を使用する必要がある場合

c) 家族世帯、個人が商売・サービス用土地、鉱業用土地、建設材料・陶器生産用土地、非農業生産事業所用土地を使用する場合

d) 家族世帯、個人が商売目的を目指す公共工事を建設するために土地を使用する場合

d) 経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が農業・林業生産、水産物養殖、製塩の投資案件用土地、非農業生産・経営用土地、商売目的を目指す公共工事建設用土地、賃貸住宅の投資案件実施用土地を使用する場合

e) 経済組織、財政独立の公立事業組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が事業工事の建設に土地を使用する場合

g) 外交機能を持つ海外組織が事務所の建設に土地を使用する場合

2.農業・林業生産、水産物養殖、製塩に土地を使用し、又は農業・林業生産、水産物養殖、製塩を国防・安寧の任務と結合し、土地を使用する人民武装単位に対して、国家は土地を賃貸し、土地賃貸料を毎年徴収する。

### 第 57 条. 土地使用目的の変更

1.国家権限機関の許可が必要である土地使用目的の変更は以下の場合を含む。

a) 稲栽培地を多年性樹木の植林地、植林地、水産物養殖地、製塩地に変更する場合

b) その他の毎年樹木栽培地を池・湖・沼形でかん水の水産物養殖地、製塩地、水産物養殖地に変更する場合

c) 特用森林地、保護森林地、生産森林地を農地組みの他の使用目的に変更する場合

d) 農地を非農地に変更する場合

d) 非農地を国家が交付するが土地使用料を収納しない形から交付して土地使用料を収納する形、又は賃貸形に変更する場合

e) 居住地ではない非農地を居住地に変更する場合

g) 事業工事建設用土地、商売目的を目指す公共目的に使用される土地、商売・サービス用土地ではない非農業の生産・経営用土地を商売・サービス用土地に変更し、商売・サービス用土地、事業工事建設用土地を非農業生産事業所用土地に変更する場合

2.本条第 1 項の規定に基づき土地使用目的を変更する時、土地使用者は法令の規定に従って財政的な義務を履行しなければならない。土地使用制度、土地使用者の権限及び義務は使用目的変更後の土地種類に応じて適用される。

#### **第 58 条.投資案件を実施するための土地交付、賃貸、土地使用目的変更許可の条件**

1.国会が決定し、政府の首相が投資方針を承認する場合に属せず、稲栽培地、保護森林地、特用森林地を他の目的に使用する案件に対しては、国家権限機関が以下の文書のいずれかが存在する場合のみ土地の交付、賃貸、使用目的の変更許可を決定すること。

a) 10 ヘクタール以上の稲栽培地、20 ヘクタール以上の保護森林地、特用森林地の使用目的を変更する場合に対する政府の首相の承認文書

b) 10 ヘクタール未満の稲栽培地、20 ヘクタール未満の保護森林地、特用森林地の使用目的を変更する場合に対する省級人民評議会の議決

2.島、国境、海浜にある土地を使用する案件に対して、国家権限機関は関連の省・業により文面で承認される場合のみ土地の交付、賃貸、土地使用目的の変更許可を決定すること。

3.投資案件を実施するために国家から土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可を受ける者は以下の条件を満たさなければならない。

a) 投資案件の進捗に応じて土地の使用を確保できる財政能力を持つこと。

b) 投資関連法令の規定に従って手付けすること。

c) 別の投資案件を実施するために国家から交付・賃貸された土地を使用している場合、土地関連法令の規定に違反しないこと。

4. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 59 条. 土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可の権限**

1. 以下の場合、省級人民委員会が土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可を決定する。

a) 組織に対する土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可の場合

b) 宗教拠点に対する土地の交付の場合

c) 本法第 55 条第 3 項に規定されている海外定住ベトナム人、外資系企業に対する土地の交付の場合

d) 本法第 56 条第 1 項の d、e の規定による海外定住ベトナム人、外資系企業に対する土地の賃貸の場合

d) 外交機能を持つ海外組織に対する土地の賃貸の場合

2. 以下の場合、県級人民委員会が土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可を決定する。

a) 家族世帯、個人に対する土地の交付、賃貸、土地使用目的変更許可の場合。面積が 0.5 ヘクタール以上の土地を家族世帯、個人に賃貸し、農地の使用目的から商売・サービス使用目的への変更を許可する場合、決定する前に省級人民委員会の文面での承認がなければならない。

b) 住民共同体に対する土地の交付の場合

3. 市町村級人民委員会が農地基金に属する土地を市町村の公益目的に賃貸する。

4.本条第 1 項、第 2 項に規定されている土地の交付、賃貸、土地使用目的の変更許可の決定権限を持つ機関は委嘱してはいけない。

#### **第 60 条. 本法の発効日前の土地公布、賃貸の処理**

1.本法の規定により土地の賃貸に当たり、本法の発効日前に土地使用料を収納する形態で国家から土地を交付された経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人は土地賃貸形態に変更せず、残りの土地使用期間において土地を使用し続けることが可能とする。土地使用期間が終了する時、国家権限機関が延長する場合、本法の規定に従って土地の賃貸形態に変更すること。

2.本法の規定により土地の賃貸に当たり、本法の発効日前に土地使用料を収納しない形態で国家から土地を交付された組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人は本法の発効日から土地の賃貸形態に変更し、賃貸料を納付しなければならない。

3. 本法の規定により土地の賃貸に当たり、本法の発効日前に合法的な土地使用権の譲渡を受けた経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人は、本法の規定に従って土地賃貸形態に変更せず、残りの土地使用期間において土地を使用し続けることが可能とする。

4.本法の規定により土地野賃貸に当たり、本法の発効日前に土地使用料を収納しない形態で国家から土地を交付された家族世帯、個人から農業生産投資案件を実施するために農地の使用権の譲渡を受けた経済組織は、本法の規定による土地の賃貸形態に変更せず、案件の残りの期間において土地を使用することが可能とする。

5.販売、販売・賃貸用住宅建設の投資案件を実施するために賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で本法の発効日前に国家から土地を賃貸された海外定住ベトナム人、外資系企業は残りの土地使用期間において土地を賃貸し続けることが可能とする。又は需要があれば、本法の規定による土地使用料を収納する形態の土地交付に変更するこのもできる。

### **第 6 章.**

## 土地の回収、徴用、賠償、援助、再定居

### 第1節. 土地の回収、徴用

#### 第61条. 国防・安寧目的のための土地回収

以下の場合、国家は国防・安寧目的のために土地を回収する。

1. 駐留場所、事務所にする場合
2. 軍事拠点を建設する場合
3. 国家防衛工事、戦場及び国防・安寧に関する特別な工事を建設する場合
4. 軍事用駅・港を建設する場合
5. 国防・安寧に直接に使用される工業・科学・技術・文化・スポーツ工事を建設する場合
6. 人民武装力の倉庫を建設する場合
7. 射撃場、練習場、武器テスト場、武器廃棄場にする場合
8. 人民武装力の訓練所、トレーニングセンター、病院、休養所を建設する場合
9. 人民武装力の公務ビルを建設する場合
10. 国防省、公安省が管理する拘留所、教育所を建設する場合

#### 第62条. 国家利益、公益を目指す経済・社会発展のための土地回収

以下の場合、国家は国家利益、公益を図る経済・社会発展のために土地を回収する。

1. 国会が投資方針を決定し、土地を回収すべく国家の重要な案件を実施する場合
2. 政府の首相が投資を承認・決定し、土地を回収すべく下記の案件を実施する場合

a) 工業団地・輸出加工区・ハイテック地区、経済地区、新規都会地区を建設する案件、政府開発援助（ODA）で投資される案件

b) 国家機関、中央の政治組織、政治・社会組織の事務所、外交機能を持つ海外組織の事務所、ランキングされた歴史・文化遺跡、観光名所の工事、公園、広場、モニュメント、記念碑、国家級公共事業工事を建設する案件

c) 交通、水利、給水、排水、電力、情報通信を含む国家級の技術インフラ基盤、ガソリン・ガスラインシステム、国家予備倉庫、廃棄物収集・処理工事を建設する案件

3.省級人民評議会が承認し、土地を回収すべき下記の案件を実施する場合

a) 国家機関、政治組織、政治・社会組織の事務所、ランキングされた歴史・文化遺跡、観光名所の工事、公園、広場、モニュメント、記念碑、地方の公共事業工事を建設する案件

b) 交通、水利、給水、排水、電力、情報通信を含む地方の技術インフラ基盤、廃棄物収集・処理工事を建設する案件

c) 住民共同体の共通生活に使用される工事を建設する案件、再定居用住宅、学生用寮、社会住宅、公務住宅を建設する案件、宗教拠点の工事、公共の文化・スポーツ・遊園地、霊園、霊地、葬式場、火葬場を建設する案件

d) 新規都会地区・新規農村住民地区を建設する案件、都会・農村住民地区を整理する案件、工業地の案件、農産物・林産物・水産物・海産物の集中生産・加工地区の案件、保護森林・特用森林を開発する案件

d) 権限のある機関により許可される鉱産開拓案件（普通の建設材料とする鉱産、泥炭、鉱産が小規模で分散する地区における鉱産を開拓する場合、鉱産を全部開拓する場合を除く）

**第 63 条.国防・安寧目的及び国家利益・公益を目指す経済・社会発展のための土地回収の根拠**

国防・安寧目的及び国家利益・公益を目指す経済・社会発展のための土地回収は以下の根拠に基づくこと。

1. 本法第 61 条、第 62 条に定められている土地回収に属する案件
2. 国家権限機関により承認された県級土地使用年次計画
3. 案件実施用土地の使用進捗

#### **第 64 条. 土地関連法令の違反による土地回収**

1. 土地関連法令の違反による土地回収は以下の場合を含む。

a) 国家から交付・賃貸・土地使用权公認された目的と違って土地を使用し、かつ相違目的に土地を使用した行為に対して行政違反を処罰されたのにその違反を続ける場合

b) 土地使用者が故意土地を破壊する場合

c) 土地の交付・賃貸は不正な対象者に対して実施され、又は権限と落ちる場合

d) 本法の規定により譲渡・贈与不可とする土地の譲渡・贈与を受け取る場合

d) 国家から管理させられた土地の侵入・占有を発生させる場合

e) 本法の規定により土地使用权の譲渡不可とする土地が土地使用者の責任不足の原因で侵入・占有られる場合

g) 土地使用者が国家に対する義務を履行しないため行政違反処罰されたのに執行しない場合

h) 毎年樹木栽培地が連続の 12 ヶ月期間に、多年性樹木の植林地が連続の 18 ヶ月期間に、植林地が連続の 24 ヶ月期間において使用されない場合

i) 投資案件を実施するために国家が交付・賃貸する土地が連続の 12 ヶ月期間において使用されない、又は土地の使用進捗が投資案件に記載される進捗より 24 ヶ月遅延する場合（実地の渡しを受け取る時から計算する）。土地を使用しない場合、投資家は使用期間を 24 ヶ月延長されることが可能で、その



期間において案件実施の進捗遅延期間分に対する土地使用料・賃貸料に該当する金額を国家に納付すること。延長期間が終了しても投資家がまだ土地を使用しない場合、不可抗力の場合を除き、国家は土地及び土地に定着する財産を賠償せず、土地を回収するものとする。

2. 土地関連法令の違反による土地回収は土地関連法令の違反行為を確定する国家権限機関の文書、決定に基づかなければならない。

3. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 65 条.法令に準拠する土地使用終了、随意での土地の返還、人の生命の危機があるための土地回収**

1. 法令に準拠する土地使用終了、随意での土地の返還、人の生命の危機があるための土地回収は以下の場合を含む。

a) 土地使用料を収納しない形態、国家予算から来る土地使用料を収納する形態で国家から土地を交付された組織が解散・破産・引越して、土地の使用需要がなくなるか又は減ってきた場合。土地賃貸料を毎年徴収する形態で国家から賃貸された土地の利用者が解散・破産・引越して、土地の使用需要がなくなるか又は減ってきた場合。

b) 後継者無しの土地使用個人が死亡する場合

c) 利用者が随意で土地を返還する場合

d) 国家から期間付きで交付・賃貸される土地の使用期間が延長されない場合

d) 人の生命に影響を与える危機がある環境汚染地区における土地の場合

e) 沈落・沈下の危機があり、他の天災現象から影響を与え、人の生命に影響を与える可能性がある居住地の場合

2. 本条第 1 項の規定による土地回収は以下の根拠に基づくこと。

a) 発効となった本条第 1 項の a に規定されている土地回収に対する解決権限のある機関の文書

b) 本条第 1 項の b に定められている土地回収に対する法令の規定に準拠する死亡届け又はある人の死亡を宣言する決定書及び後継者無しその旨を確認するその死亡者の常駐地の市町村級人民委員会の文書

c) 本条第 1 項の c に規定されている場合に対する土地使用者の土地返還文書

d) 本条第 1 項の d に定められている場合に対する土地交付決定書、土地賃貸決定書

d) 本条第 1 項の d、e に規定されている場合に対する人の生命に影響を与える危機のある環境汚染度、沈落・沈下、他の天災現象からの影響を受けることを確定する権限のある機関の文書

3. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 66 条. 土地回収権限**

1. 以下の場合、省級人民委員会が土地回収を決定する。

a) (本条第 2 項の b に規定されている場合を除く) 宗教組織・基礎、海外定住ベトナム人、外交機能を持つ海外組織、外資系企業に対する土地回収の場合

b) 市町村の公益土地基金に属する農地を回収する場合

2. 以下の場合、県級人民委員会が土地回収を決定する。

a) 家族世帯、個人、住民共同体に対する土地回収の場合

b) ベトナムにおける住宅を所有する possible の海外定住ベトナム人に対する土地回収の場合

3. 土地回収対象地区に本条第 1 項、第 2 項に規定されている対象が含まれる場合、省級人民委員会が土地回収を決定する、又は土地回収の決定を県級人民委員会に委嘱する。

**第 67 条. 国防・安寧目的、国家利益・公益を目指す経済・社会発展のための土地回収の通知及び土地回収決定の執行**

1.国家権限機関は、土地回収決定書が出る時より農地の場合最低で 90 日前、日農地の場合最低で 180 日前、土地回収される者に土地回収を通知しなければならない。土地回収通知の内容は土地の回収・調査・考察・測量・計算の計画を含む。

2. 土地回収対象地区にある土地の土地使用者が国家権限機関が本条第 1 項に規定されている期限前に土地を回収することを合意する場合、権限のある該当の級の人民委員会が土地回収通知期限切れまで待たずに、土地回収を決定する。

3.土地回収される者は調査、考察、測量、計算、賠償・援助・再定居の提案立案の過程において賠償・立ち退きを担当する機関、組織と協力する責任を負う。

4.土地回収決定書が発効し、国家権限機関により承認された賠償・援助・再定居の提案が公表・公開される時、土地回収される者は土地回収決定書を執行しなければならない。

#### **第 68 条. 賠償・立ち退き任務の担当組織、回収された土地の管理**

1.賠償・立ち退きを担当する組織は土地に関する公共サービス組織、賠償・援助・再定居評議会を含む。

2. 回収された土地は以下の規定に従って管理・使用に交付される。

a) 本法第 61 条、第 62 条の規定に従って回収された土地は、投資案件を実施するために投資家に交付されるか、又は管理のために土地に関する公共サービス組織に交付される。

b) 本法第 64 条第 1 項及び第 65 条第 1 項の a、b、c、d の規定に従って回収された土地は、土地所有権の管理・オークションのために土地に関する公共サービス組織に交付される。

本法第 64 条第 1 項及び第 65 条第 1 項の a、b、c、d の規定に従って回収された土地が農村にある家族世帯、個人の農地の場合、市町村級人民委員会に

管理させられる。この土地基金は法令の規定に従って土地がない、又は生産用土地が足りない家族世帯、個人に交付・賃貸される。

3. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 69 条.国防・安寧目的、国家利益・公益を目指す経済・社会発展のための土地回収の手順、手続き**

1. 土地の回収、調査、考察、測量、計算の計画の策定及び実施は以下のように規定される。

a) 土地回収権限のある人民委員会が土地回収通知書を発行する。

土地回収通知書が個々の土地被回収者に送付され、土地回収対象地区の住民に周知され、マスコミ手段より通知され、土地回収対象地区の市町村級人民委員会の事務所、住民地区の公共生活場所に公示される。

b) 土地の回収・調査・考察・測量・計算計画を展開・実施するには市町村級人民委員会が賠償・立ち退きを担当する組織と協力する責任を負う。

c) 賠償・援助・再定居の提案を立案するために、土地使用者が土地面積の調査・考察・測量、住宅その他土地に定着する財産の統計において賠償・立ち退きを担当する組織と協力する責任を負う。

d) 土地回収対象地区における土地使用者が調査・考察・測量・計算において賠償・立ち退きを担当する組織と協力しない場合、土地回収対象地区の市町村級人民委員会、市町村級ベトナム祖国戦線委員会と賠償・立ち退きを担当する組織がその土地使用者を説得する。

説得を受ける日から 10 日以内に土地使用者が賠償・立ち退きを担当する組織と協力しない場合、県級人民委員会会長が強制計算決定書を発行する。土地被回収者が強制計算決定書を施行する責任を負う。土地被回収者が施行しない場合、県級人民委員会会長が本法第 70 条に従って強制計算決定書の強制施行決定書を発行し、強制実施を行う。

2.賠償・援助・再定居提案の立案及び査定は以下のように規定される。

a) 賠償・立ち退きを担当する組織は、賠償・援助・再定居提案を立案し、土地回収対象地区の市町村の人民委員会と協力し、賠償・援助・再定居提案に関する意見を土地回収対象地区の住民との直接会議の形態で収集し、同時に賠償・援助・再定居提案を市町村級人民委員会の事務所、土地回収対象地区住民の公共生活場所に公示する責任を負う。

意見の収集は議事録にして、市町村級人民委員会の代表者、市町村級ベトナム祖国戦線委員会の代表者、土地被回収者の代表者により確認されること。

賠償・立ち退きを担当する組織は意見を文面で纏めて、賠償・援助・再定居提案に対する合意意見数、不合意意見数、その他意見数を明記し、賠償・援助・再定居提案に対する不合意意見がある場合、土地回収対象地区の市町村の人民委員会と協力して、対話を開催し、提案を完成し、権限のある機関に提示する責任を負う。

b) 土地回収決定を権限のある人民委員会に申請する前、権限のある機関が賠償・援助・再定居提案を査定する。

3.土地回収の決定、賠償・援助・再定居提案の承認及び実施は以下のよう  
に規定される。

a) 本法第 66 条に定められている権限のある人民委員会は同一の日に土地回収決定書、賠償・援助・再定居提案承認決定書を発行する。

b) 賠償・立ち退きを担当する組織は、市町村級人民委員会と協力して、賠償・援助・再定居提案承認決定書を周知し、土地回収対象地区の市町村の人民委員会の事務所及び住民地区の公共生活場所に公示し、各土地被回収者毎に賠償・援助額・賠償額・再定居用住宅又は土地の割り当て（該当の場合）、賠償金・援助金支払の時期・場所、再定居用住宅又は土地の割り当て時期（該当の場合）、賠償・立ち退きを担当する組織への回収された土地の譲り渡し時期を明記する援助・再定居決定書を送付する責任を負う。

c) 承認された賠償・援助・再定居提案二従って賠償、援助、再定居割り当てを実施する。

d) 土地被回収者が賠償・立ち退きを担当する組織に土地を渡さない場合、土地回収対象地区の市町村の人民委員会、市町村級ベトナム祖国戦線委員会及び賠償・立ち退きを担当する組織がその土地被回収者を説得する。

土地被回収者が説得を受けても賠償・立ち退きを担当する組織への土地の譲り渡しを執行しない場合、県級人民委員会会長が本法第 71 条の規定に従って土地強制回収決定書を発行し、強制回収を実施する。

4. 賠償・立ち退きを担当する組織は立ち退き済み土地を管理する責任を負う。

### **第 70 条. 強制計算決定書の強制実施**

#### 1. 強制計算決定書の強制実施原則

a) 強制を公開的・客観的に実施し、民主性、秩序性、安全性を確保し、法令の規定を遵守しなければならない。

b) 強制実施の開始時点は営業時間帯以内とする。

2. 以下の条件が十分に揃っている場合、強制計算決定書の強制実施が行われる。

a) 土地回収対象地区の市町村の人民委員会、市町村級ベトナム祖国戦線委員会及び賠償・立ち退きを担当する組織が説得した後、土地被回収者が強制計算決定書を執行しない。

b) 強制計算決定書の強制実施決定書が既に土地回収対象地区の市町村の人民委員会の事務所、住民地区の公共生活場所に公示された。

c) 強制計算決定書の強制実施決定書が発効した。

d) 強制対象者が発効済みの強制決定書を受け取った。

強制対象者が強制決定書の受け取りを拒否し、又は強制決定書を渡す時に不在の場合、市町村級人民委員会が議事録を作成する。

3. 県級人民委員会会長は強制計算決定書の強制実施決定書を発行し、強制決定書の実施を行う。

4. 強制計算の強制実施決定書の実施手順、手続きは以下のように規定される。

a) 強制実施を任務された組織が強制対象者との説得、対話を行う。

b) 強制対象者が強制決定書を執行する場合、強制実施を任務された組織はその執行を記録する議事録を作成し、調査・考察・測量・計算を実施する。

強制対象者が強制決定書を執行しない場合、強制実施を任務された組織は強制決定書を執行する。

### **第 71 条. 土地回収決定書の強制実施**

1. 土地回収決定書の強制実施の原則は本法第 70 条第 1 項の規定に従って実施される。

2. 以下の条件が十分に揃っている場合、土地回収決定書の強制実施が行われる。

a) 土地回収対象地区の市町村の人民委員会、市町村級ベトナム祖国戦線委員会及び賠償・立ち退きを担当する組織が説得した後、土地被回収者が土地回収決定書を執行しない。

b) 土地回収決定書の強制実施決定書が既に土地回収対象地区の市町村の人民委員会の事務所、住民地区の公共生活場所に公示された。

c) 土地回収決定書の強制実施決定書が発効した。

d) 強制対象者が発効済みの土地回収決定書の強制実施決定書を受け取った、

強制対象者が強制決定書の受け取りを拒否し、又は強制決定書を渡す時に不在の場合、市町村級人民委員会が議事録を作成する。

3. 県級人民委員会会長は土地回収決定書の強制実施決定書を発行し、強制決定書の実施を行う。

4. 土地回収の強制実施手順、手続き

a) 強制を実施する前、県級人民委員会会長が強制実施組みの設立を決定する。

b) 強制実施組みが強制対象者に対する説得、対話を行う。強制対象者が執行する場合、強制実施組みが議事録を作成し、その執行を記録する。土地の譲り渡しは議事録作成日から 30 日以内に実施されること。

強制対象者が強制決定書を執行しない場合、強制実施組みが強制実施を行う。

c) 強制実施組みは、強制対象者及び関係者が強制対象土地から離れ、強制対象者及び関係者が自分で財産を強制対象土地から移動することをさせる権限を持つ。実施しない場合、強制実施組みが強制対象者、関係者及び財産を強制対象者の土地から移動する責任を負う。

強制対象者が財産の受取を拒否する場合、強制実施組みが議事録を作成し、法令の規定に従って財産を保管し、その財産の所有者に通知し、財産の受取を求めること。

#### 5. 土地強制回収決定書の実施における組織、個人の責任

a) 県級人民委員会は、強制を実施し、不服申立に関する法令の規定に従って強制についての不服申立を解決し、強制を実施する前に再定居提案を実施し、強制に必要な条件、手段を確保し、土地回収強制用費用を用意する責任を負う。

b) 強制実施組みは、主催として強制提案及び強制活動用費用の予算を作成し、権限のある人民委員会に承認を申請し、承認された提案に従って強制を実施し、賠償・立ち退きを担当する組織に土地を渡す責任を負う。

回収対象土地上に財産が存在する場合、強制実施組みがその財産を保管しなければならない。その財産の保管費用はその所有者が負担する。

c) 公安は土地強制回収決定書の実施過程において秩序、安全を確保する責任を負う。



d) 土地回収対象地区の市町村の人民委員会は関連する機関・単位を協力し、土地強制回収決定書の渡し・公示を実施し、強制実施に参加し、賠償・立ち退きを担当する組織と協力し、土地強制被回収者の財産を封印・移動する責任を負う。

d) 他の関連機関、組織、個人は強制実施組みの要求に応じて強制実施組みと協力し、土地強制回収を実施する責任を負う。

6. 政府は本条の詳細を定める。

## 第 72 条. 土地徴用

1. 国家は、国防・安寧任務の施行に本当に必要な場合、又は戦争・緊急・天災防止の状態の場合において土地を徴用する。

2. 土地徴用の決定を文面で表すこと。文面の決定が出せなく緊急の場合、権限のある者が口頭により土地徴用を決定することが可能とするが、徴用時点にその土地徴用の決定の確認書を書かなければならない。土地徴用決定は発行時点から発効する。

口頭で土地徴用を決定する時点から 48 時間以内に、口頭で土地徴用を決定した者の機関がその土地徴用を文面で確認し、土地使用対象者に送付する責任を負う。

3. 国防省大臣、公安省大臣、交通運輸省大臣、農業農村開発省大臣、医療省大臣、産業貿易省大臣、資源環境省大臣、省級人民委員会会長、県級人民委員会会長は土地徴用決定、土地徴用延長決定の権限を持つ。

4. 土地徴用期間は徴用決定の発効日から 30 日以内とする。戦争状態、緊急状態の場合、徴用期間は徴用決定発行日から、戦争状態、緊急状態の解除日以降の 30 日まで計算される。

土地徴用期間が終了しても徴用目的が完了していない場合、徴用期間を延長することが可能とするが、30 日を越えないものとする。土地徴用延長決定を文面で表し、徴用期間が終了する前に土地徴用対象者に送付しなければならない。

5.土地徴用対象者が徴用決定を執行すること。土地徴用決定が法令の規定の通り実施されたのに土地徴用対象者が執行しない場合、土地徴用の決定者が強制執行決定を発行し、強制執行を実施する、又は徴用対象土地がある所の省級、県級人民委員会会長に強制執行の実施をさせる。

6.土地徴用の権限を持つ者は組織、個人に徴用土地を正しく、効率的に管理・使用させ、徴用期間が終了する時に土地を返還し、土地徴用によって発生した損害を賠償する責任を負う。

7. 土地徴用によって発生した損害の賠償は下記の規定に従って実施される。

a) 徴用土地が破壊される場合、土地徴用が直接に土地徴用された者の収入に損害を与える場合、土地徴用をされた者が損害賠償を受けるものとする。

b) 徴用土地が破壊される場合、賠償は決済時点における市場の土地使用権譲渡価格に基づく金銭で実施される。

c) 土地徴用が直接に土地徴用された者の収入に損害を与える場合、賠償額が徴用土地の渡し日から徴用土地返還決定書に記載される徴用土地の返還日までの収入損害の実績額に基づき確定される。

収入損害の実績額が、徴用時点前に通常の場合で徴用土地から得る収入に適切でなければならない。

d) 土地使用者の申告書及び土地管理台帳に基づき土地徴用が発生させた損害に対する賠償額を確定するために、徴用対象土地がある所の省級・県級人民委員会会長は評議会を設立する。評議会が確定した損害に対する賠償額を元にして、省級・県級人民委員会会長が賠償額を決定する。

d) 土地徴用が発生させた損害の賠償金額が土地の返還日から 30 日期間以内に国家予算から一回で土地徴用された者に支出される。

8. 政府は本条の詳細を定める。

**第 73 条.土地使用権受譲・土地使用権賃貸・土地使用権での生産・経営への出資の受取の形態による土地の使用**

1. 案件、生産・経営用工事を実施するための土地使用が本法第 61 条、第 62 条に規定されている国家による土地回収に属せぬ、かつ国家権限機関により承認された土地使用企画・計画に合致する場合、投資家が法令の規定に従って土地使用権の譲渡を受け取って、土地使用権を賃貸し、土地使用権での出資を受けることが可能とする。

2. 国家は、案件・生産経営工事を実施するための経済組織、家族世帯、個人の土地使用権の賃貸、土地使用権での出資の受取を勧奨する政策を出す。

3. 政府は本条の詳細を定める。

## **第 2 節. 土地に対する賠償、援助及び再定居**

### **第 74 条. 国家が土地を回収する際の土地に対する賠償原則**

1. 国家が土地を回収する際、本法第 75 条に規定されている賠償条件が揃った場合、土地使用者が賠償を受けるものとする。

2. 賠償は回収される土地の同一種類の土地の交付で実施される。賠償用土地がない場合、土地回収の決定時点で省級人民委員会が決める回収土地種類の具体的な土地価格によって金で賠償すること。

3. 国家が土地を回収する際の賠償は適時に実施され、民主性・客観性・公平性・公開性を確保し、法令の規定を遵守しなければならない。

### **第 75 条. 国防・安寧目的、国家利益・公益を目指す経済・社会発展のために国家が土地を回収する際の賠償受取条件**

1. 家族世帯、個人が土地賃貸料を毎年支払う形態以外で土地を使用して、かつ土地使用権証明書、住宅所有権・居住地使用权証明書、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書（以下「証明書」と呼ぶ）を持ち、又は本法の規定による土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない（本法第 77 条第 2 項に規定されている場合を除く）場合。海外定住ベトナム人がベトナムにおいて土地使用権に付く住宅を所有可能とする対象に属して、証明書を持ち、又は本

法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

2.住民共同体、宗教・信仰基礎が国家から交付・賃貸された土地以外の土地を使用し、かつ証明書を持ち、又は本法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

3.海外定住ベトナム人が土地使用料を収納する形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態により国家から土地を交付・賃貸され、工業団地、工業地、輸出加工区、ハイテック地区、経済地区における土地の使用权譲渡を受け、かつ証明書を持ち、又は本法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

4.組織が土地使用料を収納する形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態により国家から土地を交付・賃貸され、納付した土地使用料・支払った受譲料が国家予算から来るものではない土地使用权の相続・譲渡を受け取って、かつ証明書を持ち、又は本法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

5. 外交機能を持つ海外組織 が賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態により国家から土地を賃貸され、かつ証明書を持ち、又は本法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

6. 経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が販売、販売・賃貸用住宅を建設する案件を実施するために土地使用料を収納する形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態により国家から土地を交付・賃貸され、かつ証明書を持ち、又は本法の規定による土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を全部満たしているのにまだ交付されない場合。

**第 76 条.国防・安寧目的、国家利益・公益を目指す経済・社会発展のために国家が土地を回収する際の土地への残存投資費用に対する賠償**

1.国家が土地を回収する際に土地に対する賠償を受けず、土地への残存投資費用の賠償を受ける場合は以下のものを含む。

a) 土地使用料を収納しない形態で国家から交付される土地（本法第 54 条第 1 項に規定されている国家から家族世帯、個人に交付される農地を除く）

b) 土地使用料を収納する形態で国家から組織に交付され、かつ土地使用料が免除される土地

c) 土地賃貸料を毎年徴収する形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で国家から賃貸され、かつ土地賃貸料が免除される土地（家族世帯、個人が革命への貢献者に対する優遇政策の実施による賃貸土地を使用する場合を除く）

d) 市町村の公益土地基金に属する農地

d) 農業・林業生産、水産物養殖、製塩に使用される請負耕作地

2. 政府は本条の詳細を定める。

**第 77 条.国家が家族世帯、個人の農地を回収する際の土地・土地への残存投資費用に対する賠償**

1.国家が土地を回収する時に農地を使用している家族世帯、個人は以下の規定に従って土地・土地への残存投資費用に対して賠償される。

a) 賠償される農地の面積は本法第 129 条、第 130 条に規定されている限度以内の面積及び相続された面積を含む。

b) 本法第 129 条に定められている限度を超えた農地の面積は土地に対して賠償されないが、土地への残存投資費用に対して賠償される。

c) 本法の発効日の前に土地所有権の譲り渡しを受けることで限度を超えた農地の面積に対する賠償、援助は政府の規定に従って実施される。

2. 2004年7月1日前に既に使用されている農地であり、かつ土地使用者が農業を直接に生産する家族世帯、個人であるが証明書を持たず、又は本法の規定による土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件が揃っていない場合、実際に使用している土地野面積に対して賠償される。賠償対象面積が本法第129条に定められている農地の交付の限度を超えてはいけない。

### **第78条. 国家が経済組織、財政的独立する公立事業組織、住民共同体、宗教拠点の農地を回収する際の土地・土地への残存投資費用に対する賠償**

1. 国家が土地を回収する際、本法第75条に規定されている賠償の条件を全部満たす場合、土地使用料を収納刷る形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で国家から土地を交付・賃貸され、土地使用権の譲渡を受ける農地を使用している経済組織が土地に対する賠償を受ける可能とする。土地に対する賠償額は残りの土地使用期間に基づき確定される。

2. 土地賃貸料を毎年徴収する形態で国家から賃貸される農地を使用している経済組織、財政的独立する公立事業組織は国家が土地を回収する際に土地に対する賠償を受けないが、国家予算から来ない土地への残存投資費用に対する賠償を受けるものとする。

農地が特用森林地、保護森林地、経済組織が法令の規定に従って家族世帯、個人に請負を交付した自然林地である生産森林地以外の場合、国家が土地を回収する際、請負を受けた家族世帯、個人が土地に対する賠償を受けないが、土地への残存投資費用に対する賠償を受けるものとする。

3. 国家が土地を回収する際に農地を使用している住民共同体、宗教拠点が本法第75条に定められている賠償の条件を満たす場合、政府の規定に従って賠償されるものとする。

### **第79条. 国家が居住地を回収する際の土地に対する賠償**

1. 国家が土地を回収する際に居住地を使用している家族世帯・個人、ベトナムにおいて土地使用権に付く住宅を所有している海外定住ベトナム人が本

法第 75 条に規定されている賠償の条件を満たす場合、以下のように賠償されること。

a) 土地回収対象地区の市町村の地区において他の居住地・住宅を持たない場合、居住地或いは住宅で賠償される。居住地・住宅による賠償の需要がない場合、国家が金で賠償する。

b) 土地回収対象地区の市町村の地区において他の居住地・住宅を持っている場合、金で賠償される。居住地基金を持っている地方の場合、居住地で賠償するように検討されること。

2. 家族世帯、個人が国家が住宅有りの土地を回収する際に引越すべく、かつ居住地の賠償条件を満たさず、他の住居場所を持たない場合、国家から住宅を販売・賃貸・割賦され、又は土地使用料を収納する形態で居住地を交付される。

3. 国家が土地を回収する際に、住宅を建設する案件の実施に土地を使用している経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が本法第 75 条に規定されている賠償条件を満たす場合、土地に対する賠償を受けるものとする。

4. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 80 条. 国家が家族世帯、個人の居住地以外の非農地を回収する際の土地・土地への残存投資費用に対する賠償**

1. 国家が土地を回収する際に、居住地でない非農地を使用している家族世帯、個人が本法第 75 条に規定されている賠償条件を満たす場合、同一使用目的を持つ土地で賠償されること。賠償用土地がない場合、使用期間付き土地に対して、残っている土地使用期間に応じて金で賠償されるものとする。

2. 土地賃貸料を毎年徴収する形態、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収するのに賃貸料が免除される形態で国家から賃貸される居住地でない非農地を使用している家族世帯、個人は、国家が土地を回収する際に土地に対する賠償を受けないが、土地への残存投資費用に対する賠償を受けること（家族世帯、個人が革命への貢献者に対する優遇政策の実施による土地を使用する場合を除く）

3. 政府は本条の詳細を定める。

**第 81 条. 国家が経済組織、財政的独立する公立事業組織、住民共同体、宗教・信仰基礎、海外定住ベトナム人、外交機能を持つ海外組織、外資系企業の居住地でない非農地を回収する際の土地・土地への残存投資費用に対する賠償**

1. 国家が土地を回収する際に、居住地・霊園地・霊地でない非農地を使用している経済組織、海外定住ベトナム人が本法第 75 条に規定されている賠償条件を満たす場合、同一使用目的を持つ土地で賠償されること。賠償用土地がない場合、残っている土地使用期間に応じて金で賠償される。

2. 国家が土地を回収する際に、本法第 55 条第 4 項に定められている国家から霊園・霊地の建設用として交付された土地を使用している経済組織、本法第 184 条に規定されている土地使用権での出資を受けることより出来た居住地以外の非農地を使用している合弁企業は政府の規定に従って土地に対する賠償を受けること。

3. 国家が土地を回収する際に、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態で国家から賃貸される非農地を使用している経済組織、財政的独立する公立事業組織、海外定住ベトナム人、外交機能を持つ海外組織、外資系企業が本法第 75 条に規定されている賠償条件を満たす場合、残っている土地使用期間に応じて土地に対する賠償を受けること。

4. 国家が土地を回収する際に、土地賃貸料を毎年徴収する形態で国家から賃貸される非農地を使用している経済組織、財政的独立する公立事業組織、海外定住ベトナム人、外交機能を持つ海外組織、外資系企業は土地への残存投資費用に対する賠償を受けること。

5. 国家が土地を回収する際に、非農地を使用している住民共同体、宗教・信仰基礎が本法第 75 条に規定されている賠償条件を満たす場合、政府の規定に従って土地に対する賠償を受けること。

**第 82 条. 土地に対する賠償無しの場合の国家による土地回収**

以下の場合、国家が土地に対する賠償無しで土地を回収する。



1. 本法第 76 条第 1 項に定められている場合
2. 管理のために国家から交付された土地
3. 本法第 64 条、第 65 条第 1 項の a、b、c、d に規定されている場合に回収される土地
4. 本法が規定する土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件が足りない場合（本法第 77 条第 2 項に定められている場合を除く）

### **第 83 条. 国家が土地を回収する際の援助**

1. 国家が土地を回収する際の援助原則
  - a) 国家が土地を回収する際に、本法の規定に準拠する賠償に加えて、国家が土地使用者に対する援助を検討するものとする。
  - b) 援助は客観性、公平性、適時性、公開性を確保し、法令の規定を遵守しなければならない。
2. 国家が土地を回収する際の援助は以下のものを含む。
  - a) 生活及び生産の安定化への援助
  - b) 直接に農業を生産する家族世帯、個人の農地を回収する場合、家族世帯、個人の居住地兼サービス経営地を回収し、引越しを発生させる場合に対する職業訓練・変更及び仕事探しへの援助。
  - c) 家族世帯、個人、海外定住ベトナム人の居住地を回収し、引越しを発生させる場合に対する再定居の援助
  - d) その他の援助
3. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 84 条. 国家が土地を回収する際の家族世帯、個人に対する職業訓練・変更、仕事探しの援助**

1. 農業を直接生産する家族世帯、個人は、国家が農地を回収するのに賠償用農地がない場合、金による賠償に加えて、職業訓練・変更、仕事探しの援助も受けること。

生産年齢である職業訓練・変更、仕事探しの被援助者が職業訓練の需要がある場合、職業訓練基礎に受入れられ、仕事探しの諮問・援助を受け、生産・経営開発のために優遇型で資金を借りることが可能とする。

2. 居住地兼サービス経営地を使用しており、主な収入がそのサービス経営活動から来る家族世帯、個人が国家の土地回収で引越ししなければならない場合、生産・経営開発のために優遇型で資金を借りることが可能とする。土地被回収者が生産年齢である場合、職業訓練・変更、仕事探しの援助を受けること。

3. 県級土地使用年次計画に基づき、省級人民委員会、県級人民委員会は、農地・居住地兼サービス経営地である土地の被回収者向けの職業訓練・変更、仕事探しの援助提案を立案し、実施する責任を負う。職業訓練・変更、仕事探しの援助提案は賠償・援助・再定居提案と同時に作成・承認されること。

職業訓練・変更、仕事探しの援助提案の作成過程において、省級人民委員会、県級人民委員会が土地被回収者の意見を収集し、その意見を受けて、解説する責任を負う。

#### **第 85 条. 再定居案件の立ち上げ及び実施**

1. 土地を回収する前、省級人民委員会、県級人民委員会が再定居案件を立ち上げて、実施する責任を負う。

2. 集中再定居地区のインフラ基盤を充実させ、建設の標準・基準を確保し、各地域、地方の条件、風俗、習慣に合致しなければならない。

3. 再定居地区の住宅又はインフラ基盤の建設が完了しないと土地回収を実施できないものとする。

4. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 86 条. 引越しすべく居住地被回収者のための再定居の割り当て**

1.省級人民委員会、県級人民委員会により再定居の割り当て責任を命じられた賠償・立ち退きを担当する組織は、国家権限機関が再定居割り当て提案を承認する前、引越し対象に属する土地被回収者に再定居の割り当て提案の案を通知し、その案を土地回収対象地区の市町村の人民委員会の事務所、住民地区の公共生活場所、再定居場所に15日以上公示しなければならない。

通知内容は再定居の場所、再定居用土地基金・住宅基金の規模、土地ロット・アパートメント毎のデザイン・面積、再定居用土地・住宅の価格、土地被回収者に対する再定居割り当ての予定を含む。

2.土地回収地区に再定居案件があり、又は再定居割り当てが可能な場合、土地被回収者に現地の再定居を割り当てする。土地を早めに渡す土地被回収者、革命への貢献者である土地被回収者に便利な位置を優先する。

承認された再定居割り当て提案を土地回収対象地区の市町村の人民委員会の事務所、住民地区の公共生活場所及び再定居場所に公示しなければならない。

3.再定居場所における土地の使用料を計算するための具体的な土地価格、再定居用住宅の販売価格は省級人民委員会により決定されること。

4.再提供が割当てられる土地被回収者がその賠償・援助の金額で一所の最低の再定居を買えない場合、一所の最低の再定居土地を買えるように国家から援助金を受けること。

政府は各地域、地方の条件に応じて最低の再定居土地を具体的に規定する。

## **第87条. 特別な場合に対する賠償、援助、再定居**

1.住民共同体を移動させ、共同体の生活、経済・社会、伝統的な文化全体に影響を与える、国会により投資方針が決定され、政府の首相により投資方針が承認された投資案件、複数の省・中央直轄都市に係わる土地回収案件の場合、政府の首相が賠償・援助・再定居政策の枠を決定する。

2.国際・海外組織からの借入資本を使用し、かつベトナム国家が賠償・援助・再定居政策の枠について約定する案件の場合、その対策の枠に従って実施する。

3. 本法第 65 条第 1 項の d、e に規定されている回収の場合に対して、土地被回収者が生活・生産を安定化するために政府の規定に従って賠償・援助・再定居を受けること。

### **第 3 節. 財産、生産、経営に関する損害の賠償**

#### **第 88 条. 国家が土地を回収する際の財産及び生産・経営の中止に関する損害の賠償原則**

1. 国家が土地を回収する際に、土地に付けられる合法的な財産の所有者が財産に関する損害を受ける場合、賠償されるものとする。

2. 国家が土地を回収する際に、組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業が生産・経営を中止することで損害が発生する場合、その損害の賠償を受ける。

#### **第 89 条. 国家が土地を回収する際の土地に定着する住宅・建設工事に関する損害の賠償**

1. 国家が土地を回収する際に、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人の土地に定着する住宅、生活用工事が全部取り外されるか、又は一部を取り外した結果の残り分が法令の規定による技術標準を確保しない場合、その住宅・工事の所有者が、同等の技術標準を持つ住宅・工事の新規建設の価値で賠償される。

住宅、工事の残り分が法令の規定による技術標準を確保する場合、実際の損害に応じて賠償すること。

2. 国家が土地を回収する際に、本条第 1 項に規定されている場合に該当しない土地に定着する住宅その他の建設工事が全部取り外されるか、又は一部を取り外した結果の残り分が法令の規定による技術標準を確保しない場合、政府の規定に従って損害の賠償を受けること。

3.本条第 1 項、第 2 項の場合に該当せず、使用されている土地上の技術インフラ・社会インフラ工事の場合、賠償限度は專業法令の規定による同等の技術標準を持つ工事の新規建設の価値で計算されること。

### **第 90 条. 植木、飼い動物に対する賠償**

1.国家の土地回収が植木に損害を与える場合に対する賠償は以下の規定に従って実施される。

a) 毎年樹木の場合、収穫時期の生産量の価値で賠償額を計算する。収穫時期の生産量の価値は、現地の植木の直前の 3 年における最高生産量及び土地回収時点の平均価格により計算されること。

b) 多年樹木の場合、賠償額は、回収時点の現地価格に基づく木園の現在価値で計算され、土地使用权の価値を含まない。

c) 別の所に移動できる未収穫の植木の場合、移動費用及び移動・再植樹が与える実際の損害に対する賠償を受けること。

d) 国家予算からの資金で植樹された林木、植樹・管理・養成・保護のために組織・家族世帯・個人に交付された自然森林の木の場合、木園の実際損害の価値に基づき賠償する。賠償金は森林保護・開発法の規定に従ってその管理・養成・保護の担当者に分けられる。

2.国家の土地回収から損害を受けた水産物である飼い動物に対する賠償は以下の規定に従って実施される。

a) 土地回収時点で収穫時期となった水産物である飼い動物に対しては賠償しない。

b) 土地回収時点でまだ収穫時期になっていない水産物である飼い動物の場合、早収穫から受けた実際の損害に対する賠償を受ける。移動できる場合、移動費用及び移動から受けた損害を賠償される。具体的な賠償額は省級人民委員会により規定される。

### **第 91 条. 国家が土地を回収する際の移動費用の賠償**

1.国家が土地を回収する際に、財産を移動する必要な場合、取り外し・移動・組み立ての費用に対する賠償を国家から受けること。機械システム、生産ラインを移動しなければならない場合、取り外し・移動・組み立てにおける損害に対しても賠償される。

2. 省級人民委員会が本条第 1 項の賠償額を規定する。

## **第 92 条. 国家が土地を回収する際に土地に定着する財産を賠償しない場合**

1. 土地に定着する財産が本法第 64 条第 1 項の a、b、d、d、e、i 及び第 65 条第 1 項の b、d に定められている土地回収のいずれかに該当する場合

2.土地に定着する財産が法令の規定に違反して作り立てられ、又は国家権限機関の土地回収通知書が発行された後に作り立てられる場合

3. 使用されていない技術・社会インフラ工事及びその他の建設工事の場合

## **第 93 条.賠償・援助・再定居の金額の支払い**

1. 国家権限機関により発行された土地回収決定書の発効日から 30 日以内の期間において、賠償責任機関、組織が土地被回収者に賠償・援助金を支払わなければならない。

2.賠償責任機関、組織の賠償支払いが遅れた場合、土地被回収者に賠償・援助金を支払う時、権限のある機関により承認された賠償・援助・再定居提案に準拠した賠償・援助金に加えて、土地被回収者は、支払い遅延金額及び遅延期間に基づいて計算される税管理法の規定による収納遅延額と等しい金額も受けること。

3.土地被回収者が権限のある機関が承認した賠償・援助・再定居提案によって賠償・援助金を受けない場合、その賠償・援助金が国庫の仮納付の口座に預けられるものとする。

4.国家が土地を回収する際に賠償される土地使用者が法令の規定による国家に対する土地に関する財政的な義務を履行していない場合、国家予算への

返済のために財政的な義務が未実施の金額分をその賠償金額から引かなければならない。

5. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 94 条.安全保護回廊のある工事を建設する際の安全保護回廊範囲内に入る土地に対する賠償**

国家が安全保護回廊に含まれる土地を回収せず、公共・国防・安寧用工事を建設する場合、土地使用者が土地利用性、土地に定着する財産への損害で政府の規定に従って賠償を受けること。

### **第 7 章.**

#### **土地登記、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産の所有権証明書交付**

##### **第 1 節. 土地・土地に定着する住宅その他の財産の登記**

##### **第 95 条. 土地・土地に定着する住宅その他の財産の登記**

1. 土地使用者、管理のために土地を交付された者に対して土地を登記するのは必須とする。土地に定着する住宅その他の財産に対する所有権の登記は所有者の要求に応じて実施される。

2. 土地・土地に定着する住宅その他の財産の登記は初期登記と変更登記を含み、土地管理機関に所属する土地登記組織において、同じ法的な価値と見做される紙上登記方式又は電子登記方式で実施される。

3. 初期登記は以下の場合において行われる。

- a) 使用目的に交付・賃貸される土地ロットの場合
- b) 使用されている土地ロットが未登記の場合
- c) 管理目的に交付される土地ロットが未登記の場合
- d) 土地に定着する住宅その他の財産が未登記の場合

4. 変更登記は、証明書交付済み又は登記済みで以下の変更が発生する場合において実施される。

a) 土地使用者、土地に定着する財産所有者が土地使用权、土地に定着する財産に対する変更、譲渡、賃貸、転貸、贈与の権限を行使し、土地使用权、土地に定着する財産で担保・出資する場合

b) 土地使用者、土地に定着する財産所有者が改名の許可を得る場合

c) 土地ロットの形・サイズ・面積・番号・住所に関する変更が発生する場合

d) 土地に定着する財産が登記されている内容より変わった場合

d) 土地使用目的の変更の場合

e) 土地使用期間の変更がある場合

g) 国家が土地を賃貸し土地賃貸料を毎年に徴収する形態から賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態に、国家が土地を交付し土地使用料を収納しない形態から土地賃貸形態に、土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を収納する形態に本法の規定に従って変更する場合

h) 主婦又は主人の土地使用权、土地に定着する住宅その他の財産所有権を夫婦の共有土地使用权、共有財産所有権に変更する場合

i) 組織、家族世帯、夫婦、土地を共用する人組、土地に付けられる共通財産の所有者組の土地使用权、土地に定着する住宅その他の財産所有権を分割する場合

k) 権限のある人民委員会に認められた土地紛争について和解成立の和解結果、債務を処分するための担保契約における合意、施行済みの国家権限機関の土地紛争・土地に関する不服申立・告訴の解決決定・人民裁判所の決定又は判決・判決施行機関の施行決定、土地使用权のオークション結果が法令に適合することを公認する文書によって土地使用权、土地に定着する財産所有権を変更する場合

l) 隣接土地の制限的な使用权を確立・変更・終了する場合



m) 土地使用者の権限制限に関する変更がある場合

5.登記を申告した土地使用者、土地に定着する財産所有者が土地管理台帳に記入され、需要がありかつ本法の規定及び関連の法令の規定に定められている条件を満たす場合、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される。土地の変更を登記する場合、土地使用者が土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付され、又は交付された証明書に変更の公認を記入される。

初期登記で土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を満たさない場合、国家が政府の規定に基づき処分決定を出す時まで、土地を使用している者が一時的にその土地を使用することを可能とする。

6.本条第4項の a、b、h、i、k、l に定められている変更登記の場合、変更の発生日から 30 日以内に土地使用者が変更登記手続きを実施しなければならない。土地使用权を相続する場合、変更登記期間は相続遺産である土地使用权の分配が完了する日から計算される。

7. 土地、土地に定着する財産の登記は土地管理台帳への登記時点から発効する。

## **第 96 条. 土地管理台帳**

1. 土地管理台帳は、各土地ロットの詳細情報、土地管理担当者、土地使用者、土地に定着する財産所有者、土地使用权、土地に定着する財産所有権及びその変更を表す紙・電子の書類を含む。

2. 資源環境省の大臣は、土地管理台帳及び土地管理台帳の作成・整理・管理、紙の土地管理台帳から電子土地管理台帳への移行路程を定める。

## **第 2 節. 土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付**

### **第 97 条. 土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書**

1. 土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書が全国に統一される様式で土地使用権、住宅所有権、土地に付けられるその他の財産所有権を持つ者に交付される。

資源環境省の大臣が土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書について具体的に規定する。

2. 2009年12月10日前に土地関連法令、住宅に関する法令、建設に関する法令に従って交付された土地使用権証明書、住宅所有権・居住地使用権証明書、住宅所有権証明書、建設工事所有権証明書の法的価値が維持され、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書への交換が不要とする。2009年12月10日前に証明書を交付された者が交換を求める場合、本法の規定に従って土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書に交換される。

#### **第98条.土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付原則**

1. 土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書が土地ロット毎に交付される。同一の市町村にある複数の農地の土地ロットを使用している土地使用者が求める場合、それらの土地ロットに対して1部の共有土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されるものとする。

2. 複数の者が土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産を共同所有する土地ロットの場合、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書に土地使用権、土地に定着する住宅その他の財産の各共有者の氏名を全部記載し、各共有者に1部の証明書を交付しなければならない。使用主、所有主が求める場合、1部の共通証明書を交付し、その代表者に渡すこと。

3. 法令の規定による財政的な義務の履行が完了した後、土地使用者、土地に定着する住宅その他の財産の所有者が土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を受け取ること。

土地使用者、土地に定着する住宅その他の財産の所有者が財政的な義務の履行対象に属しない、又は財政的な義務を免除・保留される場合、土地賃貸

量を毎年支払う形態で土地を賃貸する場合は権限のある機関が交付した後、直ちに土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を受け取ること。

4.土地使用権、又は土地所有権、土地に定着する住宅その他の財産所有権又は土地に定着する住宅その他の財産所有権が夫婦の共有財産の場合、主婦の氏名及び主人の氏名の両方を土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書に記載しなければならない。（夫婦が主婦の氏名或いは主人の氏名のみを記載することを合意する場合を除く）

土地所有権、又は土地所有権、土地に定着する住宅その他の財産所有権又は土地に定着する住宅その他の財産所有権が夫婦の共有財産で、かつ交付された証明書に主婦の氏名或いは主人の氏名のみが記載されている場合、要求があれば、主婦の氏名も主人の氏名も記載されるように土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書に交換されるものとする。

5.現地測量の面積と本法第 100 条に規定されている書類、或いは交付された証明書に記載される面積との差異があり、かつ使用されている土地ロットの境界が土地所有権に関する書類の発行時点における土地ロットの境界より変わらず、隣の土地の利用者との紛争がない場合、土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付・交換する時、その土地の面積が現地で測量される面積で確定される。現地の面積が書類のものより広くても土地所有者はその差分に対する土地所有料を納付すべきではない。

再測量の時の土地ロットの境界が土地所有権に関する書類の発行時点における土地ロットの境界より変わって、かつ実際の測量面積が土地所有権に関する書類に記載される面積より広い場合、その差分（該当の場合）に対する土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付が本法第 99 条の規定に従って検討される。

**第 99 条.土地所有権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される土地所有**

1.国家は以下の場合に対して土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付する。

a) 土地を使っている者が本法第 100 条、第 101 条、第 102 条に規定されている土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付条件を満たす場合

b) 本法の発効日以降国家から土地を交付・賃貸される者の場合

c) 土地使用权の変更・譲渡・相続・贈与、土地使用权での出資を受ける者、債権を回収するために土地使用权での担保契約を処理する際に土地使用权を受ける者の場合

d) 土地紛争に対する和解成立の和解結果、施行済みの人民裁判所の決定又は判決、判決施行機関の施行決定、土地に関する紛争・不服申立・告訴に対する国家権限機関の解決決定によって土地を使用できる者

d) 土地使用权についてのオークションの落札者の場合

e) 工業団地、工業地、ハイテック地区、輸出加工区、経済地区にある土地を使用する者の場合

g) 土地に定着する住宅その他の財産を買う者の場合

h) 国家から土地に定着する住宅を安売りされる者、国家所有に属する住宅を買う者の場合

i) 土地使用者が土地の分割・統合をする場合、土地を使用する人組或いは家族世帯のメンバー、夫婦、組織が土地を分割し、現存の土地使用权を統一する場合

k) 紛失の証明書の交換・再交付を申請する土地使用者の場合

2. 政府は本条の詳細を定める。

**第 100 条. 土地使用权に関する書類のある土地を使用している家族世帯、個人、住民共同体に対する土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付**

1. 土地を安定に使用しており、下記の書類のいずれかを持っている家族世帯、個人は土地使用料を納付せず、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される。

a) ベトナム民主共和国、ベトナム南部共和臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国の土地政策実施過程において 1993 年 10 月 15 日前に権限のある機関が交付した土地に関する書類

b) 1993 年 10 月 15 日前に国家権限機関が交付した臨時土地使用权証明書、又は農地登記台帳、土地管理台帳に氏名が記載されている場合

c) 土地使用权或いは土地に定着する財産の相続・贈与に関する合法的な書類、土地に付けられる情義の家・人道の家寄付書類

d) 1993 年 10 月 15 日前に交付され、かつ 1993 年 10 月 15 日前に市町村級人民委員会により使用済みと確認された土地使用权の譲渡、居住地に付けられる住宅の売買書類

d) 居住地に付けられる住宅の安売り書類、法令の規定に準拠する国家所有に属する住宅の購買書類

e) 旧制度の権限のある機関が土地使用者に交付した土地使用权に関する書類

g) 政府の規定による 1993 年 10 月 15 日前に確立された他の書類

2. 本条第 1 項に定められているいずれかの書類及び各関係者が署名した土地使用权の譲り渡しに関する書類のある土地を使用している家族世帯、個人が本法の発効日の直前までにまだ法令の規定に従って土地使用权の譲渡手続きを実施しない、かつその土地の紛争がない場合、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されるものとし、土地使用料を納付すべきではない。

3. 施行済みの人民裁判所の決定又は判決、判決施行機関の施行決定、和解成立の和解結果の公認書、土地に関する紛争・不服申立・告訴に対する国家権限機関の解決決定によって土地を使用できる者家族世帯、個人が土地使用

権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されること。財政的な義務を履行していない場合、法令の規定に従って履行しなければならない。

4.本法の発効日までに、1993年10月15日から国家が交付・賃貸した土地を使用している家族世帯、個人がまだ証明書を交付されない場合、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されること。財政的な義務を履行していない場合、法令の規定に従って履行しなければならない。

5.住民共同体が使用している亭、神社、廟、小礼拝堂、祠堂、家系礼拝堂の工事がある土地、本法第131条第3項に定められている農地について紛争がなく、かつその土地のある市町村級人民委員会が住民共同向けの共用土地と確認される場合、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されること。

#### **第101条. 土地使用権に関する書類を持たず、土地を使用している家族世帯、個人に対する土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付**

1.本法の発効日前に本法第100条に規定されている書類を持たずに土地を使用しており、その地方に常駐戸籍が登記済みで、困難な経済・社会状況の地域、非常に困難な経済・社会状況の地域において農業・林業生産、水産物養殖、製塩を直接にしている家族世帯、個人がその土地のある市町村の人民委員会により紛争無しで安定的に土地を使用している者と確認される場合、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付され、土地使用料を納付すべくではない。

2.本法第100条に定められている書類を持たずに土地を使用しており、2004年7月1日前にその土地を安定的に使用し、かつ土地関連法令違反がない家族世帯、個人が、市町村級人民委員会によりその土地に関する紛争がなく、国家権限機関が承認した土地使用企画、都会建設詳細企画、農村部の住民地区建設企画（企画がある地区の場合）に適合することを確認される場合、土地使用権・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されること。

3. 政府は本条の詳細を定める。

## 第 102 条. 土地を使用している宗教組織・基礎に対する土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付

1. 土地を使用している組織は、使用目的に沿って正しく使用されている土地面積の分に対して土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される。

2. 組織が使用しているが土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されない土地面積分は以下のように解決される。

a) 国家は、未使用・不正な目的で使用される土地、不合法的な貸与・賃貸される土地、侵入・占有された土地の面積の分を回収する。

b) 組織は、管理のために、居住地として使用された面積分を県級人民委員会に渡すこと。その居住地が国家権限機関が承認した土地使用企画に適合する場合、居住地の使用者が土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される。国家から土地を交付された農業・林業生産、水産物養殖、製塩の国営企業が 2004 年 7 月 1 日前に家族世帯、個人がその土地の一部を居住地として使用することを許可した場合、地方の管理に渡す前、その居住地面積を住民地区に割当てする提案を立案し、その土地のある所の省級人民委員会に提示し、承認を申請しなければならない。

3. 本法第 56 条に規定されている国家から賃貸される土地を使用している組織の場合、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付する前、省級土地管理機関が土地賃貸契約の締結手続きを実施すること。

4. 土地を使用している宗教拠点が以下の条件を全部満たす場合、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付されること。

a) 国家に活動許可されること

b) 紛争がないこと

c) 2004 年 7 月 1 日後に譲渡・贈与で受けられた土地ではないこと

5. 政府は本条の詳細を定める。

## 第 103 条. 庭、池がある場合の居住地面積の確定

1. 居住地として確定される家族世帯、個人の庭、池の土地は住宅がある土地と同一土地ロットに属しなければならない。

2. 1980年12月18日前に形成された庭、池のある土地ロットであり、かつその土地を使用している者が本法第100条第1項、第2項、第3項に定められている土地使用権に関する書類のいずれかを有する場合、居住地の面積がその書類に基づき確定される。

本法第100条第1項、第2項、第3項に規定されている土地使用権に関する書類に居住地の面積が明確に確定されていない場合、土地使用料を納付しないと認められる居住地の面積は本法第143条第2項、第144条第4項に定められている土地の交付限度の5倍を超えないと確定されること。

3. 1980年12月18日から2004年7月1日前に形成された庭、池のある土地ロットであり、その土地を使用している者が本法第100条に規定されている土地使用権に関する書類を持ち、その書類に居住地の面積が明記されている場合、居住地の面積がその書類に基づき確定されること。

4. 1980年12月18日から2004年7月1日前に形成された庭、池のある土地ロットであり、その土地を使用している者が本法第100条に規定されている土地使用権に関する書類を持ち、その書類に居住地の面積が明記されていない場合、居住地の面積は以下のように確定されること。

a) 省級人民委員会が地方の状況、習慣を基にして、家族世帯の人口及び地方の習慣に応じて家族世帯毎の居住地の公認限度を規定する。

b) 土地ロットの面積が地方の居住地の公認限度を超えた場合、地方の居住地の公認限度を居住地面積とする。

c) 土地ロットの面積が地方の居住地の公認条件より小さい場合、その土地ロットの全面積を居住地面積とする。

5. 本法第100条に規定されている土地使用権に関する書類がなく、かつその土地が1993年10月15日前に安定的に使用されている場合、居住地の面積は本条第4項に定められている限度で確定される。土地が1993年10月15日以降安定的に使用されている場合、居住地の面積は本法第143条第2項、第144



条第 4 項に規定されている家族世帯、個人毎に交付される居住地の限度に従って確定される。

6.本条第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 5 項の規定に従って居住地を確定した後に残る庭、池の土地面積分は、本法第 10 条第 1 項の規定によって現状の使用目的に使用される土地と確定される。

7. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 104 条.土地に定着する財産に対する証明書の交付**

1.土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を交付される土地に定着する財産は土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付時点に存在している住宅、その他の建設工事、植林・多年性樹木である生産森林を含む。

2.土地に定着する財産に対する土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付は政府の規定に従って実施される。

#### **第 105 条.土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付権限**

1. 省級人民委員会が土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を宗教組織・基礎、投資案件を実施する海外定住ベトナム人・外資系企業、外交機能を持つ海外組織に交付する。

省級人民委員会が土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付を同級の資源環境機関に委嘱することが可能とする。

2. 県級人民委員会が土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を家族世帯、個人、住民共同体、ベトナムにおいて土地使用权に付けられる住宅を所有できる海外定住ベトナム人に交付する。

3.証明書、住宅所有権証明書、建設工事所有権証明書を交付された者が土地使用者、土地に定着する財産所有者の権限を行使し、又は証明書、住宅所有権証明書、建設工事所有権証明書を交換・再交付する場合は政府の規定に従って、資源環境機関により対応される。

## 第 106 条. 交付された証明書の訂正、回収

1. 交付された証明書に以下の誤りがある場合、証明書交付権限のある機関その証明書を訂正する責任を負う。

a) 証明書の交付時点に存在している土地使用者、土地に定着する財産所有者の法人証明書類あ或いは身分証明書類と異なる氏名・法人証明書類あ或いは身分証明書類・住所に関する誤り

b) 土地登記機関が確認した土地・土地に定着する財産登記申告書類と異なる土地ロット、土地に定着する財産に関する誤り

2. 以下の場合、国家が交付された証明書を回収する。

a) 交付された証明書の土地の全面積を回収する場合

b) 交付された証明書を交換する場合

c) 土地使用者、土地に定着する財産所有者が、土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書を新規交付する必要な土地・土地に定着する財産の変更を登記する場合

d) 交付された証明書に関する交付権限、土地使用対象、土地面積、交付条件、土地使用目的、土地使用期間、土地使用根拠が不正で、土地関連法令の規定を遵守していない場合（その証明書を交付された者が土地関連法令に従って土地使用权、土地に定着する財産所有権を譲り渡した場合を除く）

3. 同級の査察機関の結論、土地紛争の解決国家権限機関の有効な文書が発行された後、本法第 105 条に定められている土地使用权・土地に定着する住宅その他の財産所有権証明書の交付権限のある機関が本条第 2 項の d に規定されている場合に対する交付済みの証明書の回収を決定する。

## 第 8 条.

土地に関する財政、土地価格及び土地使用权のオークション

### 第 1 節. 土地に関する財政

## 第 107 条. 土地から徴収される財政的な金額

1. 土地から徴収される財政的な金額は以下のものを含む。

a) 国家が土地使用料を収納する形態で土地を交付する場合、土地使用料を納付する必要な土地使用目的変更の許可・土地使用権の公認の場合の土地使用料

b) 国家が土地を賃貸する場合の土地賃貸料

c) 土地使用税金

d) 土地使用権の譲渡から得た収入にかかる収入税金

d) 土地関連法令の違反処罰で徴収された金額

e) 土地の管理・使用において損害を与えた場合に国家に賠償する賠償金

g) 土地の管理・使用における料金及び手数料

2. 政府は土地使用料、土地賃貸料、土地関連法令の違反処罰金、土地の管理・使用において損害を与える場合の国家に対する賠償金の徴収を詳細に定める。

## 第 108 条. 土地使用料、土地賃貸料の計算の根拠、時点

1. 土地使用料の計算根拠

a) 交付・目的変更・土地使用権公認された土地面積

b) 土地使用目的

c) 本法第 114 条の規定に準拠する土地価格。土地使用権をオークションする場合、落札価格を土地価格にする。

2. 土地賃貸料の計算根拠

a) 賃貸される土地面積

b) 土地賃貸期間

c) 土地賃貸の単価。土地賃貸権をオークションする場合、落札単価を土地賃貸価格にする。

d) 国家の土地賃貸の形態：土地賃貸料を毎年に徴収する形態、又は賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する形態

3.土地使用料、土地賃貸料を計算する時点は、国家が土地の交付・賃貸、土地使用目的変更許可、土地使用権の公認を決定する時点とする。

### **第 109 条. 土地使用目的を変更し、土地使用期間を延長する際の土地使用料、土地賃貸料の納付**

1.本法第 57 条第 1 項の d、d、e、g に規定されている土地目的変更の場合、土地使用者は以下の規定に従って土地使用料、土地賃貸料を納付すること。

a) 土地使用目的変更後の土地種類に応じる土地使用料、土地賃貸料と土地使用目的変更前の土地種類に応じる土地使用料、土地賃貸料との差額と等しい賃貸期間全体に一回支払う土地使用料、土地賃貸料を納付する。

b) 土地使用目的変更後の土地種類に応じる土地賃貸料を毎年納付する。

2.土地使用期間を延長される土地使用者が土地使用料・土地賃貸料の支払対象に属する場合、延長期間に対する財政的義務を履行しなければならない。

3. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 110 条.土地使用料、土地賃貸料の減免**

1.土地使用料、土地賃貸料の減免は以下の場合に実施される。

a) 商売住宅を建設する投資案件除き、投資関連法令の規定に準拠する投資優遇分野或いは投資優遇地区に属する生産・経営の目的に土地を使用する場合

b) 革命への貢献者、貧乏な家族世帯、非常に困難な状況である経済・社会地域、境界地域、島に住む少数民族の家族世帯、個人に対する住宅・居住地政策を実施し、住宅に関する法令によって社会住宅を建設し、人の生命に影響を与える危機があるために国家が土地を回収する場合において移動する者に居住地を交付する目的で土地を使用する場合

c) 少数民族である家族世帯、個人が農業生産地を使用する場合

d) 公立事業組織の事業工事の建設に土地を使用する場合

d) 空港インフラ基盤の建設土地、航空サービスを提供する基礎、工事の建設土地の場合

e) 合作社が土地を使用し、事務所、干し庭、倉庫、農業・林業生産、水産物養殖、製塩に直接に使用されるサービス工事を建設する場合

g) 政府の規定に準拠する他の場合

2. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 111 条. 土地開発基金**

1. 地方の土地開発基金は省級人民委員会により、又は委嘱された地方の投資開発基金、その他の財政基金により成立され、国家権限機関が承認した土地使用企画・計画に従う賠償、立ち退き、土地基金作成向けの資金を供給する。

2. 土地開発基金の財政源は国家予算から割当てられ、法令の規定に従って他の源から調達される。

3. 政府は本条の詳細を定める。

## **第 2 節. 土地価格**

### **第 112 条. 土地価格の確定原則、方法**

1. 土地価格の確定は以下の原則を守ること。

a) 確定時点における合法的な土地使用目的に基づくこと。

b) 土地使用期間に基づくこと。

c) 同一の使用目的で譲渡された土地種類の市場上の一般的な土地価格、土地使用権をオークションする所の場合は土地使用権の落札価格、又は土地の使用から得る収入に適合すること。

d) 同一の時点で、同一の使用目的を持ち、土地使用から得られる利益・収入が同等の隣の土地ロットは同じ価格標準とする。

2. 政府が土地価格の確定方法を定める。

## 第 113 条. 土地価格の枠

政府は土地種類毎に、地域毎に土地価格の枠を 5 年毎定期的に発行する。ある土地価格の枠の適用期間において市場上の一般的な土地価格が、土地価格枠の最高価格より 20%以上上がり、又は最低価格より 20%以上下がる場合、政府が土地価格枠を合わせて調整する。

## 第 114 条. 土地価格表及び具体的な土地価格

1. 土地価格の確定原則・方法及び土地価格枠に基づき、省級人民委員会を土地価格表を作成し、発行する前に同級人民評議会に承認を申請する。土地価格表が 5 年毎定期的に作成され、初期の年の 1 月 1 日に公表・公開される。

土地価格表の適用期間において政府が土地価格枠を調整し、又は市場上の一般的な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合わせて調整する。

同級人民評議会に承認を申請する時より 60 日以上前、省級人民委員会が土地価格表の草案を土地価格枠を作成する機能を持つ機関に送付し、検討を申請する。各省・中央直轄都市間の隣接土地の価格の差分が大きい場合、政府の首相に報告し、決定を申請する。

2. 土地価格表は以下の場合、根拠として使用される。

a) 国家が限度を超えない面積分に対する家族世帯・個人の居住地使用権を公認し、家族世帯・個人に対して、居住地の交付限度を超えぬ、居住地ではない面積の農地・非農地から居住地への土地使用目的の変更を許可する時に土地使用料を計算する場合

b) 土地使用税金を計算する場合

c) 土地の管理、使用における料及び手数料を計算する場合

d) 土地分野における行政違反の処罰金を計算する場合

d) 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

e) 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・土地使用権公認された土地、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使用権の価値を計算する場合

3. 省級人民委員会が具体的な土地価格を決定する。省級土地管理機関が具体的な土地価格の確定実施において省級人民委員会を支援する責任を負う。実施過程において、省級土地管理機関が土地価格確定諮問機能を持つ組織を使って、具体的な土地価格を確定するために諮問を受けることが可能とする。

具体的な土地価格の確定はその土地ロットに関する情報の調査・収集、市場の土地価格及び土地データベースに存在している土地価格情報に基づき、適切な土地価格確定方法を適用しなければならない。土地価格確定の諮問結果を基にして、同級の人民委員会の決定を申請する前、省級土地管理機関が査定評議会に提示し、検討を申請する。

土地価格査定評議会は会長とする省級人民委員会会長及び関連の機関、組織の代表者、土地価格確定諮問機能を持つ組織からなる。

4. 具体的な土地価格は以下の場合に根拠として使用される。

a) 国家が限度を超えた面積分に対する家族世帯・個人の居住地使用権を公認し、家族世帯・個人に対して、居住地の交付限度を超え、居住地ではない面積の農地・非農地から居住地への土地使用目的の変更を許可する時に土地使用料を計算する場合、農地の交付限度、農地使用権の受譲限度を超えた農地に対する家族世帯・個人の土地賃貸料を計算する場合

b) 国家が土地使用権をオークションする形態ではなく、土地使用料を収納する形態で土地を交付し、土地使用権を公認し、土地使用目的変更を許可する場合において土地使用料を納付すべく組織に対する土地使用料を計算する場合

c) 国家が土地使用権をオークションする形態以外で土地を賃貸する場合に対する土地賃貸料を計算する場合

d) 国営企業を株式化する時、株式会社が使用する土地が国家から土地使用料を収納する形態で交付され、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もの場合に対する土地使用権の価値を計算する場合、株式化された国営企業が土地賃貸料を毎年徴収する形態で国家から土地を賃貸される場合に対する土地賃貸料を計算する場合

d) 国家が土地を回収する際の賠償金を計算する場合

5. 政府は本条の詳細を定める。

### **第 115 条. 土地価格確定の諮問**

1. 以下の場合、土地価格確定の諮問が実施される。

a) 土地価格枠の作成・調整、国家権限機関が求める土地価格表の作成・調整及び具体的な土地価格確定の場合

b) 国家権限機関、関係者の要求に応じる土地価格に関する不服申立を解決する場合

c) 当事者が求める具体的な土地価格に関する民事取引を実施する場合

2. 土地価格確定諮問の活動条件、土地価格確定諮問の経営は政府の規定に従うこと。

3. 土地価格確定諮問の土地価格確定は独立性、客観性、忠実性を確保し、本法第 112 条に規定されている土地価格確定原則・方法を遵守しなければならない。

4. 諮問が確定した土地価格は国家権限機関の土地価格の規定、決定の根拠の一つとする。

### **第 116 条. 土地価格確定諮問機能を持つ組織の権限及び義務**

1. 土地価格確定諮問機能を持つ組織の権限は以下のようとする。

a) 本法、価格法及び関連法令の規定に従って土地価格確定諮問を実施する。



b) 土地価格確定諮問に関する情報、資料の提供を被諮問者に求める。契約の合意に従ってサービス料を受ける。

c) 諮問を受ける者が契約で両方が合意した条件を違反する時、又は法令の規定に従って契約を一方的に契約を中止・破棄する。

d) 法令の規定に準拠する他の権限

2. 土地価格確定諮問機能を持つ組織の義務は以下のようとする。

a) 土地価格に関する諮問結果の正確性、忠実性、客観性について法的な責任を負う。

b) 土地価格確定諮問で諮問を受ける側と合意した事項を実施する。

c) 国家権限機関の査察、検査を受ける。突然の場合又は定期的に毎年組織、土地価格確定諮問の活動実績について国家権限機関に報告する。

d) 法令の規定に従って納税義務及び他の関連の財政的な義務を履行する。

d) 価格確定担当者一覧表及びその担当者一覧表の変更・追加を土地価格確定諮問組織の本事務所が配置される地区の国家権限機関に登録する。

e) 土地価格確定諮問の結果に関連する書類、資料を保管する。

g) 法令の規定に準拠する他の義務

### **第3節. 土地使用権のオークション**

#### **第117条. 土地使用権オークションの原則**

1. 土地使用権のオークションが公開的・連続的に実施され、客観性、忠実性、公平性を確保し、参加者の合法的な権限及び利益を保護する。

2. 土地使用権オークションが土地関連法令及び財産オークションに関する法令の規定に準拠する手順、手続きを遵守しなければならない。

**第118条. 土地使用権をオークションする場合及び土地使用権をオークションしない場合**

1. 本条第 2 項に定められている場合を除き、以下の場合、国家が土地使用権をオークションする形態で土地を交付・賃貸し、土地使用料を収納する。

a) 販売・賃貸・割賦販売用住宅を建設するための投資の場合

b) 譲渡・賃貸用インフラ基盤を建設するための投資の場合

c) 土地基金を使って、インフラ基盤建設への投資の資金を調達する場合

d) 商売・サービス用土地、非農業生産事業所の土地を使用する場合

d) 農業・林業の生産、水産物養殖、農業の共益的な目的に使用される農地基金に属する土地を賃貸する場合

e) 国家が、土地に定着する財産が国家所有に属する事務所、事業活動基礎、生産・経営事業所の再配置、処理により回収する土地を交付・賃貸する場合

g) 都会、農村にある居住地を家族世帯、個人に交付する場合

h) 土地使用料、土地賃貸料を削減される対象に土地を交付・賃貸する場合

2. 国家が土地を交付・賃貸する時に土地使用権をオークションしない場合は以下のものを含む。

a) 土地を交付するが土地使用料を収納しない場合

b) 本法の第 110 条に規定されている土地使用料、土地賃貸料を免除される土地を使用する場合

c) 本法第 56 条第 1 項の b、g 及び第 2 項に定められている土地を使用する場合

d) 鉱業活動の目的に土地を使用する場合

d) 再定居用住宅、社会住宅、公務住宅を建設する投資案件を実施するために土地を使用する場合

e) 権限のある機関の異動決定によって勤務場所を変更された幹部、公務員、職員に居住地を交付する場合

g) 市町村に常駐戸籍が登記済みで、かつ居住地を持たず、まだ国家に居住地を交付されない家族世帯、個人に居住地を交付する場合

h) 経済・社会が困難な状況の地域、経済・社会が非常に困難な状況の地域に属する市町村に常駐戸籍が登記済みで、かつ居住地を持たず、まだ国家に居住地を交付されない家族世帯、個人に居住地を交付する場合

i) 政府の首相が決定する他の場合

3.本条第 1 項の規定に従って開催される土地使用权のオークションに参加する者が一人もいない、又はオークションへの参加を登録する者が一人のみで、或いは 2 回以上オークションを開催するが成功しない場合、国家が土地使用权をオークションせずに土地を交付・賃貸する。

### **第 119 条. 土地使用权オークションの実施**

1. 国家が土地を交付・賃貸する際に土地使用权のオークションを実施する条件は以下の通り。

a) 県級の土地使用年次計画が国家権限機関により承認されること。

b) 立ち退き済みの土地、土地に定着する財産が国家の所有に属する土地であること。

c) 土地使用权のオークション提案が国家権限機関により承認されること。

2. 土地使用权のオークションに参加する組織、個人は以下の条件を全部満たすこと。

a) 本法第 55 条、第 56 条の規定に従って国家に土地を交付・賃貸される対象に属すること。

b) 投資案件実施のために土地を交付・賃貸される場合、本法第 58 条に規定されている投資案件の実施条件を満たすこと。

## **第 9 章.**

### **土地情報システム及び土地データベース**

## 第 120 条. 土地情報システム

1. 土地情報システムが全体的に設計され、全国範囲内における統一システムとして構築され、多目標に使用され、ベトナムで公認される国内・国際の標準、基準に基づく。

2. 土地情報システムは以下の基本要素を含む。

a) 土地情報の技術インフラ

b) オペレーティングシステム、システムソフトウェア、アプリケーションソフトウェアシステム

c) 国家土地データベース

## 第 121 条. 国家土地データベース

1. 国家土地データベースが全国範囲内において統一的に構築される。

2. 国家土地データベースは以下の要素を含む。

a) 土地に関する法的な文書、規範のデータベース

b) 土地管理データベース

c) 土地の基本調査に関するデータベース

d) 土地使用企画・計画データベース

d) 土地価格データベース

e) 土地の統計・棚卸データベース

g) 土地に関する査察、検査、紛争・不服申立・告訴解決データベース

h) 土地に関連する他のデータベース

3. 土地情報データベースの内容、構成及びデータ型は資源環境省の大臣の規定に従って実施されること。

## 第 122 条. 土地データベースの管理、開拓

1. 国家権限機関が提供した土地データベースの情報は紙上の書類と同じ法的な価値を持つ。

2. 国家の財産である土地データベースが厳密に安寧・安全を確保される。土地データベースへの不正アクセス行為、情報を破壊し、違わせる行為を全部禁止する。

3. 需要がある組織、個人は中央・地方にある土地情報ポータルを通して土地に関する情報・データを開拓・使用することが可能で、料金を納付しなければならない。土地に関する情報・データの開拓・使用は法令の規定を遵守すること。

### **第 123 条. 土地分野における電子公共サービス**

1. 実施可能な電子公共サービスは土地・土地に定着する財産の登記、土地・土地に定着する財産の取引実施、土地に関する情報・データの提供を含む。

2. 土地管理機関は本条第 1 項に規定されている公共サービスを実施し、ネットワーク環境において組織・個人に便利・簡単・安全なサービスを提供する責任を負う。

### **第 124 条. 土地情報システムの構築責任**

1. 国家は土地情報システム、土地データベースの構築投資政策を出し、土地情報システム、土地データベースの運用・維持用経費を確保する。

2. 資源環境省は、国家土地情報システム、データベースの構築・管理・開拓を実施する責任を負い、政府の規定に従って土地分野における電子公共サービスを実施する。

3. 関連の各省、業、機関は、資源環境省に国家土地データベース、土地情報システムに更新される基本調査結果及び土地に関するデータ、情報を提供する責任を持つ。

4. 省級人民委員会は地方における土地情報システム、データベースの構築・管理・開拓を実施し、国家土地データベースに統合される土地データを資源環境省に提供する責任を負う。

5. 資源環境省の大臣は土地情報システムの構築・管理・開拓、土地情報データベース、システムについて諮問する組織、個人の条件を詳細に規定する。

## 第 10 章. 土地各種の使用制度

### 第 1 節. 土地使用期間

#### 第 125 条. 長期的・安定的に使用される土地

以下の場合、土地使用者が長期的・安定的に土地を使用することが可能とする。

1. 家族世帯、個人が使用する居住地の場合
2. 本法第 131 条第 3 項に規定されている住民共同体により使用される農地の場合
3. 自然森林である保護森林地、特用森林地、生産森林地 の場合
4. 家族世帯、個人が安定的に使用している商売・サービス用土地、非農業生産事業の土地であり、かつ国家から期間付きで交付・賃貸されない土地の場合
5. 本法第 147 条第 1 項に規定されている機関の事務所の建設土地、本法第 147 条第 2 項に定められている財政的独立していない公立事業組織の事業工事の建設土地野場合
6. 国防・安寧目的に使用される土地の場合
7. 本法第 159 条に規定されている宗教拠点の土地の場合
8. 信仰用土地の場合
9. 交通・水利用土地、歴史・文化遺跡、観光名所のある土地、経営目的以外の公共工事の建設土地の場合
10. 霊園、霊地用土地の場合
11. 本法第 127 条第 3 項及び第 128 条第 2 項に規定されている経済組織により使用される土地の場合

## 第 126 条.期間付き使用される土地

1.本法第 129 条第 1 項、第 2 項、第 3 項の b、第 4 項、第 5 項に準拠する農業を直接生産する家族世帯、個人に対する農地の交付・土地所有権公認の期間は 50 年とする。期間が切れた時、農業を直接生産する家族世帯、個人の需要があれば本項に規定されている期間で土地を使用し続けることが可能とする。

2.家族世帯、個人に対する農地の賃貸期間は 50 年を超えてはいけない。賃貸期間が切れた時、家族世帯、個人の需要があれば、国家が土地賃貸の継続を検討する。

3.農業・林業生産、水産物養殖、製塩の目的で組織に、商売・サービス・非農業生産事業所の目的で組織、家族世帯、個人に、投資案件の実施で組織に、ベトナムにおける投資案件の実施で海外定住ベトナム人、外資系企業に土地を交付・賃貸する期間は、投資案件或いは交付・賃貸申請書に基づき検討・決定されるが、50 年を超えてはいけない。

投資資本が大きくてかつ資本の回収が遅い案件、経済・社会が困難な状況の地区、経済・社会が非常に困難な状況の地区に投資する案件がより長い期間を求める場合、土地交付・賃貸期間が 70 年を超えないものとする。

販売・賃貸・割賦用住宅を経営する案件の場合、投資家に対する土地交付期間は案件の期間に基づき確定される。土地所有権に付けられる住宅を購入する者は土地を長期的・安定的に使用することが可能とする。

期間が切れた時、土地使用者が引き続き土地を使用する必要がある場合、国家が土地使用期間の延長を検討するが、本法に規定されている期間を超えてはいけない。

4.外交機能を持つ海外組織の事務所を建設するために賃貸される土地の賃貸期間は 99 年を超えてはいけない。期間が切れた時、外交機能を持つ海外組織が引き続き土地を使用する必要がある場合、国家が賃貸期間の延長又は別の土地の賃貸を検討する。一回で延長される期間は本項が定められている期間を超えないものとする。

5.農地基金に属し、市町村の公益的な目的 2 使用される土地の賃貸期間は 5 年を超えてはいけない。

6.本法第 147 条第 2 項に規定されている、財政的独立している公立事業組織の事業工事及び経営目的がある公共工事の建設用土地の使用期間は 70 年を超えないものとする。

期間が切れた時、土地使用者が引き続き土地を使用する必要がある場合、国家が土地使用期間の延長を検討するが、本項に定められている期間を超えてはいけない。

7.複数の目的に使用される土地ロットの場合、土地使用期間は主な目的 2 使用される土地の種類に対する期間で確定される。

8.本条に規定されている土地の交付・賃貸期間は国家権限機関の土地交付・賃貸決定書の発行日から計算される。

#### **第 127 条. 土地使用目的変更の場合の土地使用期間**

1.土地使用目的を変更する時の家族世帯、個人に対する土地使用期間は以下のように定められる。

a) 使用中の保護森林地、特用森林地を他の使用目的に変更する場合、使用期間は使用目的変更後の土地種類の使用期間によって確定される。土地使用期間は土地使用目的変更を許可する決定書の発行時点から計算される。

b) 稲栽培地、他の毎年樹木栽培地、多年性樹木の植林地、生産森林地、水産物養殖地、製塩地を保護森林、特用森林の植林に変更する場合、家族世帯、個人が長期的・安定的に土地を使用することが可能とする。

c) 他の毎年樹木栽培地、多年性樹木の植林地、生産森林地、水産物養殖地、製塩地を含み、各土地種類間の使用目的の変更の場合、土地を使用する家族世帯、個人が引き続き交付・賃貸された期間でその土地を使用できること。

期間が切れた時、土地を使用する家族世帯、個人が引き続き土地を使用する必要がある場合、国家が土地使用期間の延長を検討するが、本法第 126 条第 1 項に規定されている期間を超えてはいけない。



d) 農地から非農業の目的に変更する場合、土地使用期間は使用目的変更後の土地書類に基づき確定される。土地使用期間は土地使用目的変更を許可する決定書の発行日から計算される。

d) 長期的・安定的に使用される非農地から使用期間付きの非農地に、使用期間付きの非農地から長期的・安定的に使用される非農地に使用目的を変更する場合、家族世帯、個人が長期的・安定的に土地を使用できる。

2.土地使用目的を変更する時、工業団地、工業地、輸出加工区、ハイテク地区に属しない投資案件を実施する組織、海外定住ベトナム人、外資系企業に対する土地使用期間は本法第 126 条第 3 項に規定されている投資案件に基づき確定される。

3.長期的・安定的に使用される非農地から使用期間付きの非農地に、使用期間付きの非農地から長期的・安定的に使用される非農地に使用目的を変更する経済組織はその土地を長期的・安定的に使用できる。

#### **第 128 条. 土地使用権の譲渡を受ける際の土地使用期間**

1. 土地使用権の譲渡を受ける時、期間が規定される土地種類に対する土地使用期間はその土地使用権の譲渡を受ける前の土地使用期間の残り土地使用期間とする。

2.長期的・安定的に使用できる土地種類に対する土地使用権の譲渡を受ける者はその土地を長期的・安定的に使用することが可能とする。

#### **第 2 節. 農地**

##### **第 129 条. 農地の交付限度**

1. 農業を直接生産する家族世帯、個人毎に交付される毎年樹木栽培地、水産物養殖地、製塩地の交付限度は以下の通り。

a) 東南部及びキュウロンデルタに属する省・中央直轄都市に対する各種の土地の交付限度は 3 ヘクタールを超えてはいけない。

b) 他の省・中央直轄都市に対する各種の土地の交付限度は 2 ヘクタールを超えてはいけない。

2. 平地にある市町村の場合、家族世帯、個人毎に対する多年性樹木の植林地の交付限度は 10 ヘクタールを超えないものとする。中部、山地にある市町村の場合、家族世帯、個人毎に対する多年性樹木の植林地の交付限度は 30 ヘクタールを超えてはいけない。

3.家族世帯、個人毎に対する以下の土地種類の交付限度は 30 ヘクタールを超えないものとする。

a) 保護森林地

b) 生産森林地

4.家族世帯、個人が毎年樹木栽培地、水産物養殖地、製塩地を含む複数の種類の土地を交付される場合、交付限度の合計が 5 ヘクタールを超えてはいけない。

家族世帯、個人が多年性樹木の植林地を追加交付される場合、多年性樹木の植林地の限度が平地にある市町村の場合に 5 ヘクタールを、中部、山地にある市町村の場合に 25 ヘクタールを超えないものとする。

家族世帯、個人が生産森林地を追加交付される場合、生産森林地 の交付限度が 25 ヘクタールを超えないものとする。

5.土地企画によって農業・林業生産、水産物養殖、製塩に使用されるために家族世帯、個人に交付される未使用土地組みに属する空地・禿げた丘山・水域のある土地の交付限度は本条第 1 項、第 2 項、第 3 項に規定されている交付限度を超えなく、本条第 1 項、第 2 項、第 3 項に規定されている家族世帯、個人に対する農地交付限度に計算すること。

省級人民委員会が国家権限機関が承認した土地使用企画・計画によって使用されるために家族世帯、個人に交付される未使用土地組みに属する空地・禿げた丘山・水域のある土地の交付限度を定める。

6.家族世帯、個人毎に交付される毎年樹木栽培地、長年樹木の植林地、植林地、特用森林地の周辺地域にある水産物養殖地、製塩地の交付限度は本条第 1、2、3、4、5 項の規定に従って実施される。

7.家族世帯、個人が常駐戸籍が登記されている市町村以外に使用している農地面積は引き続き使用できる。土地使用料を収納しない形態で交付される土地の場合、家族世帯、個人毎の農地交付限度に計算されること。

農地交付限度を計算するために、土地使用料を収納しない形態で家族世帯、個人に農地を交付した所の土地管理機関がその家族世帯、個人が常駐戸籍を登記している市町村の人民委員会に通知を送付する。

8. 土地所有権の譲渡・賃貸・転貸・相続・寄贈の受取、他の人から土地所有権による出資の受取、下請け、家族世帯、個人が国家から賃貸された農地が本条に規定される農地交付限度に計算されない。

### **第 130 条. 家族世帯、個人の土地所有権の譲渡限度**

1.家族世帯、個人の土地所有権の譲渡限度は本法第 129 条第 1 項、第 2 項、第 3 項に規定されている各種の土地に対する家族世帯、個人の農地交付限度の 10 倍を超えてはいけない。

2. 政府は家族世帯、個人の土地所有権の譲渡限度を各地方、各時期の具体的な条件に合わせて定める。

### **第 131 条. 家族世帯、個人、住民共同体の使用する農地**

1.家族世帯、個人の使用する農地は、国家による交付・賃貸・土地所有権の公認される農地、他の組織、家族世帯、個人から土地所有権を賃貸した農地、法令の規定によって変換、譲渡、相続、贈与を受けた農地を含む。

2.国家が家族世帯、個人に交付した農地の使用は、以下のように規定する。

a) 本法の発効日前に国家から土地を交付された家族世帯、個人は、本法の規定に従って使用を継続することができる。

b) 土地関連法令の規定に従って家族世帯、個人に土地を交付しない地方には、土地のある村級人民委員会が土地交付提案を立案し、県級人民委員会に土地交付の決定を申請する。

c) 1993年10月15日以前の土地政策、法令の施行過程において各級人民委員会が家族世帯、個人に対して家族世帯や個人間の土地調整交渉を指導し、土地が安定して使用されている地方には、使用を継続することができる。

3.住民共同体の使用する農地は以下のように規定する。

a) 各民族の風俗・習慣に付く民族的なアイデンティティを保存するために国家が住民共同体に土地を交付し、土地使用权を公認する。

b) 国家に土地を交付され、土地使用权を公認された住民共同体は交付された土地を保護する責任を負い、他の使用目的に変更せず、農業生産及び水産物養殖の目的と結合し土地を使用できること。

### 第132条. 公益的な目的に使用される農地

1.地方の土地基金、特徴、需要に基づき、各市町村が毎年樹木栽培地、多年性樹木の植林地、水産物養殖地の総面積の5%を超えない公益的な目的に使用される農地基金を成立し、地方の公益的な需要に使用することが可能とする。

組織、家族世帯、個人が国家に返還し、又は土地使用权を国家に贈与した農地、開墾された土地、回収された農地が、市町村の公益的な目的に使用される農地基金の成立・追加源になる。

5%を超えた公益的な目的に使用される農地基金を作った地方の場合、5%を超えた面積の分は、地方の公共工事の建設、又は公共工事の建設に別の土地を使用する場合に対する賠償に使用され、まだ土地を交付されない、或いは生産地が足りない農業直接生産・水産物養殖をする家族世帯、個人に交付されること。

2.公益的な目的に使用される市町村の農地基金は以下の目的に使用されること。

a) 公共の文化・体操体育・娯楽、医療・教育の工事、市場、霊園、霊地及び省級人民委員会の規定に準拠する他の公共工事を建設する目的

b) 本項の a に規定されている公共工事の建設に土地を使用された者に対する賠償の目的

c) 情義の家、人道の家を建設する目的

3.本条第 2 項に定められている目的に使用されていない土地面積に対して、農業生産、水産物養殖のために市町村級人民委員会が地方にある家族世帯、個人に賃貸用オークションの形態で賃貸する。一回の賃貸の土地使用期間は 5 年を超えてはいけない。

公益的な目的に使用される農地基金に属する土地の賃貸から得た金額を市町村級人民委員会が管理する国家予算に納付し、法令の規定に従って市町村の公益的な需要のみに使用しなければならない。

4. 市町村の公益的な目的に使用される農地基金は、国家権限機関が承認した土地使用企画・計画に基づき、その土地のある市町村の人民委員会により管理・使用されること。

### **第 133 条. 組織、海外定住ベトナム人、外資系企業が使用する農地**

1.農業・林業生産、水産物養殖、製塩のために土地を使用する需要がある経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業は、投資案件を実施するための土地賃貸を国家から検討される。

2.本法の発効日前に、農業・林業生産目的に使用される土地を国家に交付・賃貸された経済組織、公立事業組織は土地使用の現状を調査し、土地使用提案を立案する。土地使用提案に使用面積・境界、使用のために預かる各種の土地の面積、土地の使用期間、地方に渡す土地面積を明確に確定しなければならない。

省級人民委員会は、土地使用提案を調査・承認し、承認された土地使用提案によって土地を交付・賃貸し、使用されない又は不正の目的に使用され、法令違反で譲り渡し・賃貸・貸借され、侵入・占有された土地面積を回収し、組織・家族世帯・個人に対して交付・賃貸される土地基金を作成する責任を負う。土地の交付・賃貸では、地方において土地を持たず、又は生産地が足りない少数民族である家族世帯、個人を優先すること。

3.本法の発効日前に農業・林業生産、水産物養殖、製塩の目的で国家に土地使用料を収納しない形態で土地を交付された経済組織は土地賃貸に変更すること。

### **第 134 条. 稲栽培地**

1.国家は稲栽培地を保護し、稲栽培地を非農業の使用目的に限定する政策を出す。使用中の稲栽培地面積の一部を他の目的に変更する必要な場合、土地面積を追加し、又は稲栽培地の使用効果を高める措置を出すこと。

国家は、高生産性、高品質の稲の栽培地として企画される地区のためのインフラ基盤構築、先進的な科学・技術の適用に投資・支援する政策を出すこと。

2.稲栽培地の使用者は土地の地力を高め、改善する責任を負う。権限のある機関の許可がない場合、多年性樹木植栽、植林、水産物養殖、製塩の目的及び非農業の目的に土地を使用してはいけない。

3.非農業の使用目的で国家に専用稲栽培地からの土地を交付・賃貸された者が政府の規定に従って、国家がなくなった面積分の専用稲栽培地を補足し、又は稲栽培地の使用効果を向上させるために一定の金額を納付すること。

### **第 135 条. 生産森林地**

1. 国家は、森林の管理・保護・発展のために自然森林である生産森林地を森林管理組織に交付する。

2. 国家は以下の規定に従って、植林である 生産森林地を交付・賃貸する。

a) 林業生産目的のために、本法第 129 条第 3 項の b に規定されている限度に従って農業を直接生産する家族世帯、個人に土地を交付する。家族世帯、個人が使用している生産森林地が限度を超えた場合、その面積分を土地賃貸に変更しなければならない。

b) 植林投資案件を実施するために経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業に土地を賃貸する。

c) 本項の a、b の規定に従って国家に生産森林地を交付・賃貸される経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業は森林がない土地面積を使って、森林又は多年性樹木を植えることは可能とする。

3. 生産森林地を使用する経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業は森林の周辺でエコツーリズムを経営できる。

4. 森林の保護・発展を農業・林業生産、水産物養殖を同時に実施するために、国家は、住民地区に離れている所に集まり、家族世帯、個人に直接に交付できない生産森林地を組織に交付する。

### **第 136 条. 防護森林地**

1. 国家は、防護森林地管理組織に保護林地を交付し、森林の管理、保護、再生、国家権限機関の承認された土地使用企画計画に基づく植林をさせる。この組織は森林保護開発に関する法令に規定する他の目的に交付土地を使用することができる。

2. 防護森林管理組織は、防護森林地の所在に生活している世帯、個人に防護森林をその保護開発のためにを請負して交付する。県級人民委員会は当該家族世帯、個人に居住地、農地を交付して、使用させる。

3. 森林保護開発の需要や能力があり、保護森林地域に生活している組織、世帯、個人は、防護森林管理組織に属せず、防護森林の植林地域が企画していないときに国家から森林保護開発のために保護森林地を交付され、森林保護開発に関する法令に規定する他の目的に交付土地を使用することができる。

4. 省級人民委員会は経済組織に林冠の下で景観、環境・エコツーリズムの経営を認められる地域に属する保護森林地を賃貸する。

5. 森林保護開発法に従って国家に保護森林を交付された住民共同体は森林保護開発のために保護森林地を交付され、森林保護開発法に規定する権利及び義務がある。

### **第 137 条. 特用森林地**

1. 国家が特用森林地管理組織に特用森林地を交付して、森林の管理、保護、再生、国家権限機関の承認された土地使用企画計画に基づく植林をさせる。この組織は森林保護開発に関する法令に規定する他の目的に交付土地を使用することができる。

2. 特用森林管理組織は、森林保護開発のために厳格保護地区に所在する特用森林地を短期に当該地区から移転できていない家族世帯、個人に請負して交付する。

3. 特用森林管理組織は、森林保護開発のために生態系回復区画に属する特用森林地をその区画に安定して生活している家族世帯、個人に請負して交付する。

4. 権限のある級人民委員会は、組織、家族世帯、個人に特用森林のクッション地区土地の交付を決定して、クッション地区森林開発計画に基づいて林業の生産、研究、実験又は国防安全の目的と合わせて土地を使用させる。当該組織、家族世帯、個人は、森林保護開発に関する法令に規定する他の目的に交付土地を使用することができる。

5. 省級人民委員会は経済組織に対して林冠の下で景観、環境・エコツーリズムの経営を認められる地域に属する特用森林地の賃貸を決定する。

### **第 138 条. 塩生産地**

1. 国家は塩生産地を家族世帯、個人に対して現地における土地交付限度の範囲内に交付して、塩生産をさせる。土地交付限度を越えて使用する場合には、土地賃借をしなければならない。

国家が経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業に対して塩生産地を賃貸して、塩生産投資案件を実施させる。

2. 高品質、高能率の塩生産地域は保護され、塩生産に優先して使われる。

3. 国家は産業及び生活の需要にサービスする塩生産のために塩生産可能な地域の使用を激励する。

### **第 139 条. 国内水域のある土地**



1. 国家は池、湖、ラグーンを家族世帯、個人に交付して、水産物養殖栽培、農業生産の目的に使わせる。

国家が池、湖、ラグーンを経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業に交付して、水産物養殖栽培、農業生産、又は農業及び非農業目的を合わせた投資案件を実施させる。

2. 複数の村、町、小市に跨る池、ラグーンについては、県級人民委員会がその使用を決定する。複数の県、区、省直轄市に跨る池、ラグーンについては、県級人民委員会がその使用を決定する。服すの省、中央直轄市に跨る池、ラグーンについては、政府がその使用を決定する。

#### **第 140 条. 沿岸水域のある土地**

1. 国家が沿岸水域のある土地を経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業に交付して、水産物養殖栽培、農林塩生産、非農業生産のために使わせる。

2. 沿岸水域のある土地の使用は以下の規定に従う。

a) 国家権限機関に承認された土地使用企画計画に適合する。

b) 沿岸地の保護、堆積増加

c) 生態系、環境、景観の保護

d) 国家安全の保護及び海上通行を阻害しないこと。

#### **第 141 条. 沿河地、沿岸地**

1. 沿河地、沿岸地は、川沿の土地、川上の島、沿岸地及び海上の島を含む。

2. 村、町、小市に属する沿河地、沿岸地は当該の村級人民委員会によって管理される。

常に土砂の堆積又は崩れる沿河地、沿岸地は、県級人民委員会によって管理保護される。

3. 国家が沿河地、沿岸地を経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業に賃貸して、農業、非農業生産経営投資案件を実施させる。

4. 本法の発効日前に国家から沿河地、沿岸地を農業目的に交付された家族世帯、個人は、交付期間の残存期間に継続して使用することができる。交付期間が満了したときに、この需要が国家権限機関に承認された土地企画計画に適合する土地使用の需要があつて、土地関連法令に違反しない場合に、国家に土地賃貸を検討される。

5. 国家は経済組織、家族世帯、個人に対して沿河地、沿岸地の活用を激励する。

6. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 142 条. プラント経営に使われる土地**

1. 国家は、生産開発のために土地を効果的に開拓し、サービス、農産物の加工及び販売と繋がる農業・林業・水産物養殖・製塩に関する土地使用規模の拡大及び効果向上をするために家族世帯、個人によるプラント経営形態を激励する。

2. プラント経営に使われる土地は、国家が本法第 129 条に規定する農業・林業・水産物養殖・製塩を直接に生産する家族世帯、個人に対して土地使用料を収納せずに交付する土地、国家の賃貸土地、賃借土地、受譲土地、相続土地、贈与された土地、組織からの下請け土地、家族世帯・個人が出資する土地を含む。

3. プラント経営のために土地を使用する家族世帯、個人は、法律規定に従つて、各種土地の使用目的を変更することができる。

4. 国家権限機関に承認された土地企画、計画に適合して、紛争がなく、プラント経営のために土地を使用している家族世帯、個人は以下の規定に従つて継続して土地を使用することができる。

a) 本条第 54 条第 1 項に従って、農業・林業・水産物養殖・製塩を直接に生産する家族世帯、個人に対して土地使用料を収納せず交付される土地の場合は、本条第 126 条第 1 項の規定に従って継続して使用することができる。

b) 農業・林業・水産物養殖・製塩を直接に生産しない家族世帯、個人に対して土地使用料を収納せず交付される土地の場合は、交付期間が満了するときに土地賃借に切り替えられる。

c) 国家から賃借される土地、受譲土地、相続土地、贈与された土地、組織から下請け土地、家族世界、個人による出資土地の使用の場合は、本法の規定に従って継続して使用することができる。

5. プラント経営形態を乱用して、生産以外の目的で土地を占領し、収集することを厳禁する。

### **第 3 節 非農地**

#### **第 143 条. 農村居住地**

1. 家族世帯、個人が使用している農村居住地は住宅建設、生活のための施設建設地、農村共同体地域に属する居住区の敷地内の庭地、池を含め、国家権限機関に承認された土地使用計画、農村共同体建設計画に適合する。

2. 地方の土地ファンド及び国家権限機関に承認された農村開発計画を踏まえて、省級人民委員会は家族世帯、個人に交付する農村居住地の限度。地方の条件及び習慣に整合する居住地の分割の最低の土地面積を定める。

3. 土地使用企画、計画における農村地の配分は公共施設、事業施設の計画に合致し、生産、住民の生活の利便性、衛生、環境保護、農村の近代化に向けることである。

4. 国家は農村共同体地域の既存の土地を活用し、農業地における農村共同体地域の拡張を制限することによって農村に生活している人が居住地を取得できる条件の整備政策を講じる。

#### **第 144 条. 都市居住地**

1.都市居住地は住宅建設、生活のための施設建設地、農村共同体地域に属する居住区の敷地内の庭地、池を含め、国家権限機関に承認された土地使用計画、農村共同体地域の建設計画に適合する。

2.都市居住地は公共施設、事業施設建設地に適合し、環境衛生及び近代的な都市景観を確保しなければならない。

3. 国家は都市居住地建設地の使用計画を作成し、都市に生活している人が居住地を得るような条件の整備政策を講じる。

4. 省級人民委員会は土地使用計画、都市建設計画及び地方の土地ファンドを踏まえて、居住地建設投資プロジェクトに基づいて土地を交付する条件を満たしていないが、自ら住宅を建設する家族世帯、個人に交付する土地の限度。居住地を分割する最低の土地面積を定める。

5. 居住地を生産・経営地に移すには国家権限機関に承認された土地使用企画、計画、都市建設計画に一致し、都市の秩序、安全、環境保護についての規定を遵守しなければならない。

#### **第 145 条. 高層集合住宅建設地**

1. 高層集合住宅建設地は国家権限機関に承認された建設計画に基づく高層集合住宅建設地、高層集合住宅に住んでいる家族世帯の生活に直接関係する施設建設地及び公共のための施設建設地を含む。

2. 高層集合住宅建設地の計画は公共施設の計画に適合し、また環境を保護しなければならない。

3.政府は高層集合住宅建設地の使用制度の詳細を規定する。

#### **第 146 条. 都市再開発、開発及び農村共同体地域の開発**

1. 都市再開発、開発に使用される土地は都心部における現状の土地。新しく拡大する又は新土地開発の土地を含める。

農村共同体地域の開発、再開発土地は農村の現在の再開発土地、公益を目的とした農業地ファンドに属する土地、農村共同体拡張のために計画された土地を含める。

2. 都市、農村共同体地域の開発、再開発は国家権限機関に承認された土地使用計画、企画、都市建設計画、農村共同体地域建設計画に適合し、また国家権限機関に公布された建設規格、基準に達しなければならない。

3. 省級人民委員会は新都市、新農村共同体地域の再開発又は建設のために、プロジェクトを立案し、経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業にそのプロジェクトの実現を交付する。各プロジェクトの土地はインフラ整備の土地、居住地、公共・事業施設の建設地、商業、サービス地、非農業生産の基盤地を含める全地域の土地使用計画、企画に同等に分配される。

インフラ整備プロジェクト、都市・農村共同体地域の建設、再開発をする時に、国家は土地使用計画、企画に基づいてインフラ整備の土地及び近隣の土地を含める土地の回収を自主的に行う。

4. 住民の出資又は国による補助金で住民共同体が公共プロジェクトを建設・再建する場合、その土地使用権での出資、賠償又は補助については、住民共同体と土地使用者の合意で決定する。

#### **第 147 条. 機関本部、事業施設建設地**

1. 機関本部建設土地は国家機関、政治組織、政治・社会組織の本部の土地を含める。

2. 事業施設建設土地は経済、文化、社会、医療、教育・訓練、体操体育、科学技術、環境、外交に関する業種及び分野に属する事業施設及びたの事業施設の建設地を含める。

3. 本条第 1 項、第 2 項に定める土地の使用は国家権限機関に承認された土地使用計画、企画、都市建設計画、農村共同体地域建設計画に適合しなければならない。

4. 土地を交付、賃貸された機関、組織の長は交付、賃貸された土地面積を確保し、土地使用目的を正しく維持する責任を持つ。

機関本部建設地、事業施設建設地を他の目的に使用することが厳禁される。

5. 国家は文化、医療、教育訓練、体操体育、科学技術、環境開発目的に土地の使用を奨励する。

#### **第 148 条. 国防、安寧のために使用された土地**

1. 国防、安寧のために使用された土地は本法第 61 条に定める目的に使用される土地を含める。

2. 省級人民委員会は地方の行政管理地域に属する国防、安寧の目的に使用された土地に対する国家管理を実施する。

国防省、公安省は経済・社会開発ニーズ、国防、安寧の強化に適合するよう国防、安寧目的に使用される土地使用計画、企画設定。国防安寧の目的に使用される地界の確定。地方が管理、使用するに、使用ニーズがない、目的を正しく使用しない国防、安寧のための土地の位置、面積の確定を省級人民委員会で協力し実施する責任を持つ。

3. 国防、安寧のための土地使用企画に属するが、使用需要が無い土地については、使用している者は国家権限機関に土地回収決定を公布されるまでにその土地を引き続き使用できるが自然地形を変形させてはいけない。

4. 政府は本条の詳細を定める。

#### **第 149 条. 工業団地、加工輸出区、工業区、職業村**

1. 工業団地、加工輸出区、工業区、職業村の建設地の使用は国家権限機関に承認された土地使用計画、企画、建設の詳細計画に合致しなければならない。

工業区、加工輸出区の計画、設立する時、同時に工業区、加工輸出区に働く労働者の生活のために、工業区、加工輸出区外部の居住地、公共施設の計画設定、建設をしなければならない。

2. 国家は工業団地、工業区、加工輸出区のインフラ整備・運営に投資する経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業に土地を賃貸する。年次払いで借用する土地については、国家に土地を賃貸された者は年次払いで土地を転貸

できる。一括払いで借用する土地については、国家に土地を賃貸された者は借用する期間に一括払い又は年次払いで土地を転貸できる。

工業団地、工業区、加工輸出区における共同使用地の面積に対して、投資する者は賃貸料を免除される。

3. 工業団地、工業区、加工輸出区において生産・経営を投資する経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人はインフラ整備の建設・経営を投資した他の経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業のインフラ整備をされた土地の転貸できるし、以下の義務を有する。

a) 借用全期間に一括払いで土地を転貸する場合、本法第 174 条に定める各権利及び義務を有する。

b) 年次払いで土地の転貸をする場合、本法第 175 条に定める各権利及び義務を有する。

4. 工業団地、工業区、加工輸出区における土地を使用する者は確定された土地使用目的を正しく使用しなければならず、土地使用権証書、住宅及び土地に定着する他の資産の所有権証書を給付され、また本法の規則に定める各権利及び義務を有する。

5. 本法の発効以前にインフラ整備の建設・経営を投資した他の経済組織、海外定住ベトナム人、外資系企業のインフラが整備した土地の譲りをした国家に土地を交付された工業団地、工業区、加工輸出区のインフラ整備・経営に投資する経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人は土地の賃貸に移すこと無くプロジェクトの残りの期限内に引き続き土地を使用することができる。プロジェクトの実施期限が切れた場合、ニーズがあれば国家に本法に従って土地の賃貸を検討される。

6. 政府は本条の詳細を規定する。

#### **第 150 条. ハイテック地区に使用する土地**

1. 首相の決定によってハイテック地区に使用する土地は、異なる種類の土地を使用するハイテック生産・経営基盤地、ハイテック研究・応用基盤地、ハイテック人材開発基盤地を含める。

ハイテック地区の計画、設立する時に、同時にハイテック地区に働く専門家、労働者の生活のために、ハイテック地区外部に住宅、公共施設の計画設定、建設をしなければならない。

2. ハイテック地区管理委員会は省級人民委員会にハイテック地区の土地を交付される。ハイテック地区管理委員会は本法に従って、組織、個人、海外定住ベトナム人。ハイテック地区の土地を使用する外資系企業に対して、土地を賃貸することができる。

3. ハイテック地区管理委員会はハイテック地区の建設の詳細計画を策定し、土地を有する省級の人民委員会に承認してもらうために提出する。

省級人民委員会はハイテック地区が承認された計画に基づいて、ハイテック地区の建設を組織し開発するために土地を交付する。

4. ハイテック地区管理委員会にハイテック地区における土地を賃貸された土地使用者は本法の規定する国家に土地を賃貸されたような各権利及び義務を有する。

5. ハイテック地区開発企業、インフラ開発企業はハイテック地区管理委員会に土地を賃貸される。ハイテック地区に土地使用のニーズを有する人はハイテック地区開発器用、インフラ開発企業の土地を転貸できる。

6. ハイテック地区における土地使用者は土地借用契約とおりに目的を正しく使用し、本法に従って土地使用权、住宅及び土地に定着する田の資産の所有権の証書を給付され、また本法に従って各権利及び義務を有する。

ハイテック地区における土地使用权を譲渡する場合、譲渡された人は引き続き確定された目的を正しく使用しなければならない。



7. 国は組織、海外定住ベトナム人、外資系企業がハイテック地区におけるインフラ整備の投資を奨励し、また組織、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業による科学技術開発目的に土地使用を奨励する。

8. ハイテック地区における土地賃貸の価格確定及び土地借用料金の計算は本法の規定に従う。

### **第 151 条. 経済地区に使用する土地**

1. 首相の決定によって経済地区に使用する土地は、経済地区建設地、国境地帯経済地区建設地を含める。経済地区に使用する土地は非関税区、保税区、加工輸出区、工業団地、娯楽地、観光地、都市、住民地区、行政区及び他の機能地区を含める機能地区に使用する土地の面積であり、投資家に対する特別に円滑な投資及び経営環境の整備をするために各経済地区の特徴に適合する。

経済地区の建設、新規開設することは全国の経済地区システムのマスタープランに合致しなければならない。

2. 省級の人民委員会は、経済地区建設の詳細計画において承認された土地使用計画に基づいて経済地区建設を組織するために、経済地区管理委員会に土地を交付する。

3. 経済地区管理委員会は土地の再交付、賃貸をする前に、国家権限機関が回収し交付した土地の面積に対して賠償、土地収用をする責任を持つ。土地使用料金を収納する土地、納めない土地を交付された経済地区管理委員会は本法第 54 条、第 55 条及び第 56 条に従って経済地区の機能ゾーンにおける土地使用の需要を有する人に対して土地を賃貸する。

経済地区において生産・経営のための土地使用の期限は 70 年間以内とする。

4. 経済地区における土地使用者は住宅、インフラの建設・経営に投資、また生産、経営、サービス提供をでき、以下の通りに権利及び義務を有する。

a) 経済地区管理委員会に経済地区にある土地を交付された場合、本法に従って国家に土地を交付された同様の各権利及び義務を有する。

b) 経済地区管理委員会に経済地区にある土地を賃貸された場合、本法に従って国家に土地を賃貸されたような各権利及び義務を有する。

5. 国家は経済地区におけるインフラ整備・経営を投資すること、また経済発展を目的として土地を使用することを奨励する。

6. 経済地区における土地使用制度、土地使用者の権利及び義務は本法に従って土地の種類ごとに適用される。

7. 国家に土地を交付された経済地区において生産・経営を投資した経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人は本法の発行以前に他の経済組織、海外定住ベトナム人からの土地使用権の譲渡を受取りをした場合、土地の賃貸を移せず、プロジェクトの残りの期限に基づいて継続的に土地使用することができる。プロジェクト実施の期限が切れる時に需要があれば、経済地区管理委員会に本法に従って土地の賃貸を検討される。

8. 政府は本条の詳細を規定する。

#### **第 152 条. 開鉱事業のために使用する土地**

1. 開鉱事業のために使用する土地は、鉱物探査地、鉱物採掘地、鉱物生産地及び開鉱事業のためのサポート施設エリア及び開鉱事業における安全回路を含める。

2. 鉱物探査地、鉱物採掘地は鉱物探査・採掘プロジェクトを実現する許可証を付与された組織、個人、海外定住ベトナム人に対して国家に賃貸される。

非農地の生産・経営地に属する鉱物生産基盤の建設のための土地は、本法第153条に定める商業・サービス地、非農地のような使用土地制度を有する。

3. 開鉱事業に土地を使用する時は以下の規則を遵守しなければならない。

a) 政府の決定によって、国家権限機関による開鉱活動許可証、鉱物探

査・採掘のための土地賃貸決定書、あるいは鉱物生産のための土地賃貸決定書を持たなければならない。

b) また土地一帯とその周辺の土地使用者に損害を及ぼさないように、環境保護・廃物処理の対策及び他の対策を講じなければならない。

c) この土地の使用は、鉱物探査・採掘の進度に沿うようにおこない。土地使用者は土地借用の契約に定める、鉱物探査・採掘の進度及び土地の現状の通りに土地を返還する責任を持つ。

d) 土地を使用せず影響を及ぼさない鉱物探査・採掘の場合は、土地借用は必要ない。

### **第 153 条. 商業・サービス土地。非農業生産基盤建設地**

1. 商業・サービス土地は商業・サービス経営建設地とその生産・経営に努めるほかの施設の建設地を含める。

非農業生産基盤建設地は工業団地、工業区、加工輸出区外の非農業生産基盤建設地を含める。

2. 商業・サービス土地。非農業生産基盤建設地の使用は国家権限機関に承認された土地使用計画、企画、都市建設計画、農村共同体地域建設計画及び環境保護規則に適合しなければならない。

3. 経済組織、家族世帯、個人は商業・サービス土地。国家による土地の賃貸を通じる非農業生産基盤建設地の使用。土地使用権の譲り、土地借用、土地の転貸、他の経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人の土地使用権での出資の受取り。外資系企業のインフラに結びつく土地の転貸をする。

海外定住ベトナム人は国家による土地の賃貸を通じて、商業・サービス土地。非農業生産基盤建設地の使用。他の経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人の土地借用、土地の転貸。外資系企業のインフラに結びつく土地の転貸をする。本法第 186 条 1 項に定める海外定住ベトナム人は非農業生産、

商業・サービス基盤建設に使用する土地の使用権の相続権、献上権の受領もできる。

外資系企業は国家による土地の賃貸を通じて商業・サービス土地、非農業生産基盤建設地の使用。他の経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人の土地借用、土地の転貸。外資系企業のインフラに結びつく土地の転貸をする。

#### **第 154 条. 建設物資・陶器の生産地**

1. 建設物資・陶器の生産地は、原料採掘のための水面を有する土地及び建設物資・陶器の生産基盤の建設地を含める。

レンガ・瓦、陶器の生産の原料開拓には、山丘部、非農作の丘、空き地、河底部の土地又は浚渫必要な池、湖、農業生産しない川沿いの土地、使用しない堤防の土地、畑改造地を活用しなければならない。

2. 原料開拓をするための土地、水面のある内地は国家に建設物資、陶器の生産のための原料開拓の認可を得た家族世帯、個人。建設物資、陶器生産のための原料開拓投資プロジェクトを実現することの認可を得た経済組織、海外定住ベトナム人、外国資本のある企業に対して賃貸される。

非農業生産・経営土地に属する建設物資、陶器の生産基盤建設地は本法第 153 条に定める商業、サービス、非農業生産基盤建設地のような土地使用制度を有する。

3. 建設物資、陶器の生産に土地を使用する時、以下の規定を遵守しなければならない。

a) 国家権限機関による原料開拓、建設物資、陶器の加工・生産目的に土地の賃貸決定を有する。

b) 生産、生活に損害を与えない、また環境、流れ、交通に悪影響を与えないように必要な対策を実施する。

c) 土地使用者は土地借用契約に定める原料開拓の進捗及び土地の現状通りに土地を返す責任を持つ。

4. 瓦・レンガ、陶器の生産の原料開拓として以下の土地の使用を厳禁する。

a) 格付けされた歴史・文化的な遺跡地、景勝地又は省・中央直轄市の人民委員会による保護決定地。

b) 施設保全回路範囲にある土地。

5. 瓦・レンガ、陶器生産の原料開拓に土地を使用する過程において、土地使用者は合理的且つ節約に土地の採掘、使用のための適切な技術を導入しなければならない。周辺の土地使用者の生産、生活に被害を与えない、環境に悪影響を与えないように必要な対策を講じなければならない。

#### **第 155 条. 公共目的で使用される土地、建設・譲渡方式 (BT) のプロジェクト及び建設・経営・譲渡方式 (BOT) のプロジェクトを実現する土地**

1. 公共目的で使用される土地は、国家権限機関に承認された土地使用企画・計画、都市建設計画、農村共同体地域建設計画に適合しなければならない。

2. 公共目的で使用される土地については、経営目的でない公共目的に使用する機能ゾーン及び経営目的である公共目的に使用する機能ゾーンを明確に分布することを含める建設の詳細計画を作成しなければならない。

経営目的でない機能ゾーンに属する土地については、国家は本法第 54 条に従って土地使用料金を納めない土地を交付する。経営目的である場合、国家は本法第 56 条に従って土地を賃貸する。

3. 国家は投資家に対して、建設・譲渡方式 (BT) のプロジェクトを実現する土地を交付する。投資関連法令に従って、建設・経営・譲渡方式 (BOT) 及び他の方式のプロジェクトを実現するために投資家に対して土地を交付する又は賃貸する。

4. 政府は本条の詳細を規定する。

#### **第 156 条. 航空基地、民用空港地**

1. 航空基地、空港地における民用航空事業地は以下の土地を含める。

a) 航空地、空港において常時活動をする国家管理機関の本部建設地。

b) 航空地、空港のインフラ整備地は着陸帯、滑走路、駐機場、管制塔、航空安全保障、空港緊急事態、囲い壁、公務用道路、空港内部の道路、空港の他のサポート施設、エリアを含む。

c) 航空地、空港における航空サービス経営のための基盤、施設建設地。

d) 非空港サービス経営のための施設建設地。

2. 航空会社は国家権限機関に承認された土地使用計画及び航空地、空港地の企画を踏まえて省級人民委員会に土地を交付される。航空会社は航空地、空港における民用航空事業のための土地使用証書、住宅及び土地に定着する他の資産の所有権の証書を給付される。

3. 民用航空の国家管理機関に承認された土地使用の計画、企画を踏まえて、航空会社は以下の規則に従って土地使用料金、土地賃貸料金を納めない土地を交付する。

a) 本条第 1 項 a 号及び b 号に定める土地については、土地使用金を納めない土地を交付する。

b) 本条第 1 項の c 号及び d 号に定める土地については、土地借入金を年次払いで賃貸をする。土地の借用料金の計算及びその料金の納めは本法に従って実施される。

4. 航空地、空港における土地を使用する組織、個人は以下の権限及び義務を有する。

a) **土地使用目的正しい使用。土地使用権の移転・譲渡・向上・賃貸・土地使用権の抵当を設定し、土地使用権での出資をしてはならない。**

b) 借用土地に定着する自分の所有資産でベトナムにおいて事業を認可された金融組織に抵当できる。資産の販売、賃貸し、借用土地に定着する私有資産での出資ができる。

5. 政府は本条の詳細を規定する。

## 第 157 条. 安全回路を有する公共施設建設地

1. 安全回路を有する公共施設建設地は交通、灌漑、堤防システム、給水システム、排水システム、廃棄物処理システム、給電システム、給油、ガスシステム、情報通信システム及びこれらの施設の安全回路に属する土地を含む。

2. 安全回路を有する公共施設建設地の使用には、地上部及び地価部を合わせて利用することを確保し、土地の節約のために同じ地区に各種の施設を配置し、施設の安全防護に関する専門的な法律の規則を遵守しなければならない。

3. 施設の安全防護回路にある土地の法律に認められる土地使用者は既に確定した目的に基づいて正しく継続的に土地を使用でき、施設安全防護に支障をしてはいけない。

土地の使用が施設の安全防護に影響を与える場合、施設の所有者及び土地使用者は克服するための対策を講じなければならない、克服できない場合、国家は法律に従って土地を回収し、賠償しなければならない。

4. 安全防護回路を有する施設を直接管理する機関、組織は施設の安全防護回路の境界を公表し、施設の安全防護の主な責任を持つ。施設の安全防護回路が違法拡大、違法占拠、違法使用される場合、適時に報告し、施設の安全防護回路が違法拡大、違法占拠、違法使用された村級人民委員会による処理を求める。

5. 安全防護回路を有する施設のある各級人民委員会は施設の直接管理機関、組織と協力し、施設安全防護に関する法律の宣伝、普及。施設安全防護回廊における土地使用の境界の公表。施設安全防護回廊の違法拡大、違法占拠、違法使用の適時な処理をする責任を持つ。

6. 政府は本条の詳細を規定する。

## 第 158 条. 文化・歴史遺産、景勝地

1. 格付けられた、あるいは省級人民委員会に保護された歴史・文化的遺跡地、景勝地は以下のような規則に従って厳格に管理される。

a) 文化遺産の法律に基づいて組織、家族世帯、個人、住民共同体に直接に管理される歴史・文化的遺跡地、景勝地については、その組織、家族世帯、個人、住民共同体は歴史・文化的遺跡地、景勝地の使用について主な責任を持つ。

b) 本項 a 号に属しない歴史・文化遺跡地、景勝地については、歴史・文化遺跡地、景勝地を有する村級人民委員会は歴史・文化遺跡地、景勝地の面積を管理することにおいて主な責任を持つ。

c) 違法拡大、違法占拠、目的の正しくない使用、違法使用される歴史・文化遺跡地、景勝地については、土地のある村級人民委員会は発見、防止及び適時処理する責任を持つ。

2. 特別に歴史・文化遺跡地、景勝地の使用が他の目的に使用する必要な場合は、目的を変更することは権限のある機関に承認された土地使用計画、企画に適合し、またその歴史・文化遺跡、景勝地に対する各付けを決定する国家権限機関の許可文書を得なければならない。

### **第 159 条. 宗教団体の使用地**

1. 宗教団体のための使用地とは寺、教会、聖室、宗教学校用地、宗教団体オフィス建設地と、国家に宗教活動を許可されたその他の用地を含む。

2. 省級人民委員会は国家の宗教政策、承認する国家権限機関に承認された土地使用の計画、企画を踏まえて、宗教団体に交付する土地面積を決定する。

### **第 160 条. 宗教地**

1. 宗教地は、寺院、神社、ホール、家族の教会を含む。

2. 宗教地の使用は目的の正しい使用、また国家権限機関に承認された土地使用計画、企画、都市建設計画、農村共同体地域建設計画に適合しなければならない。

3. 公共の寺院、神社、ホール、家族の教会の建設、拡張は国家権限機関の認可を得なければならない。



## 第 161 条. 地下施設建設地

1. 地下施設建設地の使用は国家権限機関に承認された地下施設建設計画、土地使用計画、企画及び関係する他の計画に適合しなければならない。

2. 省級人民委員会は政府の規定に基づいて、地下施設建設のための土地の交付、賃貸を決定する。

## 第 162 条. 墓地・霊園

1. 墓地・霊園は居住区から遠く離れた、埋葬・礼拝の便宜、衛生、環境保護、土地制約を考慮した場所に集中的な地区として企画される。

2. 省級人民委員会は、土地限度の交付、土地の節約を確保する上で墓地・霊園における墓・像・記念碑建設の管理制度を決定し、火葬を奨励する政策を策定する。

3. 国家権限機関に承認された土地使用計画、企画に違反する墓地・霊園は厳禁される。

## 第 163 条. 川・運河・小川及び専用水面地

1. 確定された主な使用目的を踏まえて、川、運河、小川及び専用水面地は以下の規定に従って管理・使用される。

a) 国家は非農業又は水産養殖・利用に伴う非農業の目的に専用水面のある内地を使用、開発及び管理するために組織を交付する。

b) 国家は水産養殖のために、経済組織、家族世帯、個人に対して川、運河、小川及び専用水面のある内地を賃貸し、年次払いで土地使用料金を収納する。

c) 国家は水産養殖投資プロジェクトを実現するために、海外定住ベトナム人、外資系企業に対して、川、運河、小川及び専用水面のある内地を賃貸し、年次払いで土地使用料金を収納する。

2. 川、運河、小川及び専用水面のある内地の開発、使用は確定された主な使用目的に影響を与えない。関係業種、分野の技術に関する規則及び景観、

環境保護に関する規則を遵守。自然の流れの支障をしない。河川交通に支障をしない。

#### **第4節. 未使用土地**

##### **第164条. 未使用土地の管理**

1. 村級人民委員会は地方の未使用の土地を管理、保護し、地政書類に登録する責任を持つ。
2. 省級人民委員会は無人島の未使用の土地を管理する。
3. 未使用の土地の管理は政府の規則に従う。

##### **第165条. 未使用の土地の使用**

1. 国家権限機関に承認された土地使用計画、企画を踏まえて、各級の人民委員会は未使用の土地を使用できるように、土地の投資・開墾・復元・改造の計画を立てる。

2. **国家は、**国家権限機関に承認された土地使用計画、企画に基づいて、未使用の土地を使用できるように、**組織・家族世帯・個人に、土地の投資を奨励する。**

3. 農業目的で使用すると計画される土地の面積に関しては、土地を交付されない又は生産土地が不足している地方において、直接に農業、林業、水産養殖、塩作りをする家族世帯、個人に対して優先的に交付する。

### **第11章.**

#### **土地使用者の権利及び義務**

##### **第1節. 総則**

##### **第166条. 土地使用者の共通権利**

1. 土地所有権、住宅及び土地に関連する他の財産所有権の証書を給付される。

2. 土地における労働成果、投資結果を享受する。
3. 農地改造・保護についての国家プロジェクトの利益を享受する。
4. 農地改造・充足についての国家案内・補助される。
5. 土地に関する合法的な権利、利益を侵害されたとき国家により保護され。
6. 国家に土地を回収される時本法に従った賠償される。
7. 土地の合法的な使用权とその他の土地法に違反した行為に対する不服申し立て、告訴告発、提訴できる。

**第167条.** 移転・譲渡・賃貸・転貸・相続・贈与権、土地使用权での抵当、土地使用权での出資

1. 土地使用者は本法に従って移転・譲渡・賃貸・転貸・相続・贈与権、土地使用权での抵当、土地使用权での出資を実施できる。

2. 共通の土地使用权のある土地使用者のグループは 以下の権利及び義務を有する。

a) 家族世帯、個人を含める土地使用者のグループは本法に規定される家族世帯、個人の権利及び義務同様の権利及び義務を有する。

土地使用者グループの中に経済組織の構成員を有する場合、本法に規定される経済組織の権利及び義務同様の権利及び義務を有する。

b) 個々の構成員に対して、土地使用权が分割された土地使用者グループの構成員が自分の土地使用权を実施したい場合、規則に従って土地の分割手続きを行い、土地使用权及び住宅及び土地に関連する他財産所有権の証書の給付申請手続きを行い、本法に従って土地使用者の権利及び義務を実施できる。

分割できない土地使用者グループの土地使用权の場合、土地使用者グループの権利及び義務を実施するための代表者に委任する。

3. 契約書、土地使用者権利の実現文書の公証、証明は以下のように実施される。

a) 譲渡・贈与・土地使用权、土地及び土地に関連する財産の使用权での抵当、出資契約書は公証又は証明されなければならない。本項 b 号に定める不動産の経営はこの限りではない。

b) 土地使用权、土地及び土地に関連する財産の使用权の賃貸・転貸、農地使用权の移転契約。取引に参加する片側又は各関係者は不動産経営組織である場合の土地使用权、土地及び土地に関連する財産の使用权の譲渡契約は関係者の要求に基づいて公証又は証明される。

c) 土地使用权、土地及び土地に関連する財産の使用权の相続文書は民事に関する法律に従って公証又は証明される。

d) 公証については公証事業組織、証明については村級人民委員会に実施される。

### **第 168 条. 土地使用者の各権利を実施する時期**

1. 土地使用者は証書を有する時に譲渡、賃貸、転貸、贈与、土地使用权での抵当、出資の権利を実現できる。農地使用权を移転する場合、土地使用者は土地の交付、賃貸の決定を受けた後権利を実現できる。土地使用权の相続の場合、土地使用者は土地使用权、住宅及び土地に関連する他の財産使用权の証書を有する時、又は給付される十分な条件を満たす時に権利を実現できる。

土地使用者は財政義務の実現の見合わせ又は財政義務ができる場合、各権利を実現する前に財政義務を果たさなければならない。

2. 売却又は賃貸のための住宅建設経営投資プロジェクトにおける土地使用权の譲渡。譲渡又は賃貸のための土地使用权の譲渡と同時にインフラ整備投資プロジェクトの全体の譲渡を実施する時期は証書を取得し、本法第 194 条に定める十分な条件を満たす時である。

### **第 169 条. 土地使用权の受取り**

1. 土地使用权の受取り人は以下のように規定される。

a) 家族世帯、個人は本法第 179 条第 1 項 b 号に規定される土地所有権の移転を通じて農地の使用権を受取るできる。

b) 経済組織、家族世帯、個人は土地所有権の譲渡を通じて土地所有権を受取ることができるが、本法第 191 条に定める場合はこの限りではない。海外定住ベトナム人は工業団地、工業区、加工輸出区、ハイテック地区、経済地区における土地所有権の譲渡を通じて土地所有権を受取ることができる。外資系企業は政府の規定に従って土地所有権の価値である投資資金の譲渡を受取ることができる。

c) 組織、家族世帯、個人、住民共同体は本法第 174 条第 2 項 c 号及び第 179 条第 1 項 e 号に従って土地所有権の贈与を通じて土地所有権を受取ることができる。本法第 191 条に定める場合はこの限りではない。

d) 組織、家族世帯、個人、住民共同体は土地所有権の相続を通じて土地所有権を取得することができる。

d) 住宅関連法令に従ってベトナムにおける住宅所有者である海外定住ベトナム人は居住地使用権に関連する住宅の購入、購入の借用、相続の受取り、贈与の受取り又は住宅開発プロジェクトにおける土地所有権の受取りを通じて居住地使用権の移転を受取できる。

e) 経済組織、合弁企業は土地所有権での出資を通じて土地所有権の移転を受取できる。

g) 組織、家族世帯、個人、宗教拠点、海外定住ベトナム人は国家に土地を交付されることを通じて土地所有権を受取できる。外資系企業は売却又は売却に伴う賃貸のための住宅建設投資プロジェクトを実施するために国家に土地を交付されることを通じて土地所有権を受取できる。

h) 経済組織、財政自主公立事業組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業、外交機関は国家に土地を賃貸されることを通じて土地所有権を受取できる。

i) 組織、家族世帯、個人、住民共同体、宗教団体は国家に安定使用土地に対する土地所有権を承認されることを通じて土地所有権を受取できる。

k) 組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業は権限のある人民委員会に認められた土地紛争の和解成立結果。債権処理の抵当契約における合意。土地紛争、土地に関する不服申し立て、告訴告発争いに関する国家権限機関の決定、人民裁判官の決定又は判決、執行された執行機関の判決執行決定。合法的な土地使用权の競売結果を認める文書。共通土地使用权のある家族世帯又は土地使用权のあるグループに対する合法的な土地使用权の分割に関する文書に基づいて土地使用权を受取できる。

l) 住民共同体、宗教団体は権限のある人民委員会に認められた土地紛争の和解成立結果。土地紛争、土地に関する不服申し立て、告訴告発の解決に関する国家権限機関の決定、人民裁判所の決定又は判決、執行された執行機関の判決執行決定に基づいて土地使用权を受取できる。

m) 権限のある機関、組織の決定又は合法的な経済組織の分離又は合併に関する文書に基づく分離又は合併を通じて新しく形成された法人である組織は分離又は合併された法人である各組織からの土地使用权を受取できる。

2. 家族世帯、個人は居住地を問わず土地使用权の譲渡を受取できる。本法第 191 条及び第 192 条はこの限りではない。

### **第 170 条. 土地使用者の共通義務**

1. 土地使用目的・土地ラインの正しい使用、地下の深さ・建造物の高さの規定を正しく使用すること、地下における公共建物の保護とその他の規定を遵守することなどを有する。

2. 法に規定される土地の登録。土地使用权の移転・譲渡・賃貸・転貸・相続・贈与手続きをする。土地使用权での抵当、土地使用权での出資をする。

3. 法に規定される財政義務を実施する。

4. 土地保護対策を実施する。

5. 環境保護に関する規則を遵守し、関係する土地使用者の合法的な利益の損害をしない。

6.物品発掘の場合の法律遵守などを遂行する。

7. 国家の土地回収決定の公布、土地使用期限の完了であるが国家権限機関に延長されない時には、土地を返還する。

### **第 171 条. 境界壁を共有する土地に対する使用制限権**

1. 境界壁を共有する土地 に対する使用制限権は境界壁を共有する土地における合理的な通路。給排水。農業用給排水。ガス供給。送電、情報通信及び他の必要なニーズに関する権利を含める。

2. 境界壁を共有する土地に対する使用制限権は民事の法律に従って確立され、また本法第 95 条に従って登録をしなければならない。

### **第 172 条. 土地借用料支払い方法の選定権**

1. 本法第56条第1項に定める経済組織、財政自主公立事業組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業は借用期間に一括もしくは年次払いでの土地借用の方法の選択ができる。

2. 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貸された経済組織、財政自主公立事業組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業は一括払いで土地使用料を収納することに移転でき、本法に従って借用期間全体の一括払いに移転することを認可する決定を有する時点で土地借用料を計算するために、具体的な土地価格の再確定をしなければならない。

## **第 2 節. 土地使用組織の権利及び義務**

### **第 173 条. 土地使用料を収納しない形で、国家から土地を交付された組織の権利と義務**

1. 土地使用料を収納しない形で国家から土地を交付された組織は本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通な権利及び義務を有する。

2. 土地使用料を収納しない形で国家から土地を交付された組織は、土地使用権の移転権・譲渡権・贈与権・土地使用権の貸出権・土地使用権での抵当権・出資権を認められない。国家に回収される土地について賠償されない。

**第 174 条.土地使用料を収納する形で国家から土地を交付された組織、借用全期間の土地借用料を一括払いで国家から土地を賃貸された組織の権利と義務**

1. 土地使用料を収納する形で国家から土地を交付された組織、借用全期間の土地借用料の一括払いで国家から土地を賃貸された組織は本法第 166 条及び 170 条に規定する共通の権利及び義務を有する。

2. 土地使用料を収納する形で国家から土地を交付された組織、借用全期間の土地借用料の一括払いで国家から土地を賃貸された組織は、本条第 1 項に規定される権利及び義務の他に、以下の各権利を有する。

a) 土地使用権、土地に定着する私有財産を譲渡すること。

b) 土地使用料を収納する形で国家から土地を交付される場合、土地使用権、土地に定着する私有財産を賃貸すること。借用全期間の土地借用料の一括払いで国家から土地を賃貸される場合、土地使用権、土地に定着する私有財産を転貸すること。

c) 国家に土地使用権を贈与すること。コミュニティの共通利益のための施設建設のため住民共同体への土地使用権を贈与すること。法律に従って土地に関連する義務を贈与すること。

d) ベトナムに営業を認可された金融組織に土地使用権、土地に定着する私有財産の抵当を設定すること。

d) 法律に従って、組織、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業と生産、経営を協力するために、土地使用権、土地に定着する私有財産で出資すること。

3. 国家予算ではない借用期間に一括払いで土地借用料を収納した土地を国家に賃貸された財政自主公立事業組織は本条第 1 項、第 2 項に規定される権利及び義務を有する。各権利を実現するためには、権限のある国家の機関によって文書で認可されなければならない。



国家予算である借用期間に一括払いで土地借用料を収納した土地を国家に賃貸された財政自主公立事業組織は本法第 173 条に規定される権利及び義務を有する。

4. 国家に土地使用料を収納する土地を交付され、全借用期間に一括払いで土地の借用料を収納する土地を賃貸されが土地使用料、土地借用料の免除・削減された組織は以下の義務及び権利を有する。

a) 住宅経営建設プロジェクトを実現するために国家に土地を交付、賃貸されたが、土地使用料、土地借用料が免除・削減された場合、土地使用料、土地借用料の免除又は削減されない場合同様の土地関連法令に規定される権利及び義務を有する。

b) この項 a 号に規定される場合に該当しない利益目的で投資プロジェクトを実現するために国家に土地を交付、賃貸されたが、土地使用料、土地賃貸料を削減された場合は同様の使用目的を有する土地に対する土地使用料、土地賃貸料を免除されない又は削減されない場合のように土地関連法令に規定される権利及び義務を有する。

c) この項 a 号に該当しない利益目的で投資プロジェクトを実施するために、国家に土地を交付・賃貸されたが、土地使用料、土地賃貸料を免除された場合は、同様の目的を有する土地に対する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貸された場合のように土地関連法令に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 175 条. 年次払いで土地借用料を収納して、借用土地を使用する経済組織、公立事業組織の権利及び義務**

1. 年次払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を借用された経済組織、公立事業組織は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務を有する。

b) ベトナムにおいて営業を認可された金融組織に借用土地に定着する私有財産の抵当を設定する。

c) 本法第 189 条に規定される十分な条件を満たす時に、借用土地に関連する私有資産の売却をする。財産を購入した者は確定目的に基づいて引き続き国家に土地を賃貸される。

d) 借用土地に定着する私有財産での出資をする。財産での出資を受取った人は確定された目的にに基づいて引き続き国家に土地を賃貸される。

d) 工業団地、工業区、加工輸出区、ハイテック地区、経済地区の土地については、インフラ整備経営投資を認可された場合において、年次払いで土地借用料を収納するインフラが整備された土地使用权の転貸をする。

2.工業団地、工業区、加工輸出区外の組織、家族世帯、個人の借用土地を使用する経済組織、公立事業組織は民事に関する法律に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 176 条. 土地使用权の譲渡・土地使用目的の変更を受けた経済組織の義務と権利**

1. 土地使用权の譲渡・使用目的の変更を受けた経済組織は本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の義務と権利を有する。

2.支払った土地使用料、土地借用料は国家予算でない且つ土地使用料を収納した国家に交付され、又は借用全期間に事前に一括払いで土地借用料を収納した国家に賃貸された土地使用权の譲渡を受けた経済組織は本法第 174 条第 2 項に規定される権利及び義務を有する。

3. 法律に従って農地使用权の譲渡を受けた経済組織は以下の権利及び義務を有する。

a) 譲渡を受取り、土地使用目的を変更しない場合は本法第 174 条第 2 項に規定される権利及び義務を有する。

b) 土地使用料を収納する形で国家から交付された又は借用全期間に一括払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を賃貸された土地の譲渡を受け、使用目的を変更した場合は本法第 174 条 2 項に規定される権利及び義務を有する。

c) 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貸された土地の譲渡を受け、使用目的を変更した場合、本法第 175 条に規定される権利及び義務を有する。

4. 権限ある国家機関による、土地使用料又は土地賃貸料を納めない土地から収納する土地への目的変更の認可を受けた経済組織の権利及び義務は以下の通りに規定される。

a) 国家に土地使用料を収納する土地を交付された又は一括払いで借用料を収納する土地を賃貸された経済組織は本法第 174 条第 2 項に規定される権利及び義務を有する。

b) 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貸された経済組織は本法第 175 条 1 項に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 177 条. 土地使用权での出資を受けた経済組織の権利及び義務。解散、破産した経済組織の土地使用权**

1. 家族世帯、個人、他の組織の土地使用权出の出資を受けた経済組織は以下の場合において本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。

a) 土地使用料を収納する形で国家から交付された又は一括払いで土地借用料を収納する形で国家から賃貸された、土地使用权の譲渡を受けた経済組織による出資土地。

b) 年次払いで土地借用料を収納する形で国家から賃貸された土地ではない家族世帯、個人による出資土地。

2. 解散、破産した農協の土地使用权は以下の規定に従って実施される。

a) 土地使用料を収納しない形で国家から交付された土地。土地使用料、土地賃貸料、土地に関連する財産を購入する又は他人から合法的な土地使用权の譲渡を受けるが、土地使用料、土地借用料、土地に関連する財産の購入金、土地使用权の譲り金は国家予算である土地については、国家にその土地を回収される。

b) 借用全期間に一括払いで土地使用料、土地借用料を収納する形で国家から交付された土地、土地に関連する財産を購入する又は他人から合法的な土地使用権の譲渡を受けるが、土地使用料、土地借用料、土地に関連する財産の購入金、土地使用権の受譲り金は国家予算ではない土地。構成員が農協に土地使用権を贈与した土地については、国家に回収されず、その土地使用権は農協のものであり、農協の定款、総会の決議によって処理される。

3. 解散、破産した時の企業である経済組織の土地使用権は法律に従って処理される。

### **第 178 条. 地下施設建設用の土地借用ができる経済組織の権利及び義務**

地下施設建設投資のために国家に土地を賃貸された経済組織は以下の権利及び義務を有する。

1. 一括払いで土地借用料を収納する土地を借用する場合は本法第 174 条 1 項、2 項及び 4 項に規定される経済組織同様の権利及び義務を有する。

2. 年次払いで土地借用料を収納する土地を借用する場合は本法第 175 条 1 項に規定される経済組織同様の権利及び義務を有する。

### **第 3 節. 土地使用する家族世帯、個人、住民共同体の権利及び義務**

#### **第 179 条. 土地使用家族世帯、個人の権利及び義務**

1. 農地使用家族世帯、個人は国家に限度内に土地を交付される。土地使用料を収納する形で国家から交付された土地、一括払いで土地借用料を収納する形で国家から賃貸された土地、土地使用権を国家に認められる土地。移転・譲渡・贈与・相続を受けた土地は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務を有する。

b) 他の家族世帯、個人と同じ村、区、町にある農地の使用権の移転をする。

c) 法律に従って土地使用権の譲渡をする。

d) ベトナムに投資する他の組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人が土地使用権を借用させる。

d) 土地使用個人は遺言書又は法律に基づいて土地使用権を相続させることができる。

国家に土地を交付された家族世帯の構成員が亡くなった場合、その構成員の土地使用権は遺言書又は法律に基づいて相続される。

相続人は本法第 186 条第 1 項に規定される対象に該当する海外定住ベトナム人である場合、土地使用権の相続をすることができる。本法第 186 条第 1 項に該当しない場合はその相続分の価値を享受できる。

e) 本法第 174 条第 2 項 c 号に規定される土地使用権の贈与。本法第 186 条第 1 項に規定される対象に該当する家族世帯、個人又は海外定住ベトナム人に対して土地使用権の贈与をする。

g) 法律に従ってベトナムにおいて営業を許可された金融組織、他の経済組織又は個人に土地使用権での抵当をする。

h) 生産、経営を協力するために、組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人に土地使用権での出資をする。

i) プロジェクトを実現するために回収される土地である場合、自主的に土地における投資をする権利があり、又はプロジェクトの実施主体に土地使用権を賃貸し、政府の規定に従ってプロジェクトを実施するためにプロジェクトの実施主体に土地使用権での出資をする。

2. 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貸される家族世帯、個人は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び 170 条に規定される共通の権利及び義務。

b) 借用土地に定着する私有財産の売却。財産購入者は確定された目的に基づいて引き続き国家に土地を賃貸される。

c) 借用土地に定着する私有財産の相続をさせる・贈与する。財産の相続人、贈与を受けた人は確定された目的に基づいて引き続き国家に土地を賃貸される。

d) 民事に関する法律に従って借用土地に定着する私有財産の賃貸をする。

d) 法律に従ってベトナムに営業を認可された金融組織、他の経済組織又は個人に借用土地に定着する私有財産での抵当をする。

e) 生産、経営を協力するために、組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人と借用期間中における借用土地に定着する私有財産での出資をする。財産での出資を受けた人は確定された目的に基づいて国家に引き続き土地を賃貸される。

3. 工業団地、工業区、加工輸出区における土地を再借用する家族世帯、個人は以下の権利及び義務を有する。

a) 一括払いで土地借用料を収納する土地借用、土地再借用の場合は本条第 1 項に規定される権利及び義務を有する。

b) 年次払いで土地借用料を収納する土地借用、土地再借用の場合、本条第 2 項に規定される権利及び義務を有する。

4. 土地使用料、土地借用料が免除・削減された国家に土地を交付される家族世帯、個人は土地使用料、土地借用料が免除・削減されない場合同様の権利及び義務を有する。

5. 本条第 3 項に該当しない組織、家族世帯、個人の借用土地を使用する家族世帯、個人は民事に関する法律に規定される権利及び義務を有する。

**第 180 条. 土地使用料を納めない土地から土地使用料又は土地借用料を収納する土地への土地使用目的を変更する家族世帯、個人の権利及び義務**

1. 土地使用料を納めない土地から土地使用料又は土地借用料を収納する土地への土地使用目的を変更する家族世帯、個人は本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務を有する。

2. 権限のある国家期間に土地使用料を納めない土地から土地使用料又は土地借用料を収納する土地への土地使用目的の変更を認可された土地使用の家族世帯、個人の権利及び義務は以下のように規定される。

a) 国家に土地使用料を収納する土地を交付された又は一括払いで土地借用料を収納する土地を借用した場合は本法第 179 条第 1 項に規定される権利及び義務を有する。

b) 年次払いで土地借用料を収納する土地を国家に賃貸された場合は本法第 179 条 2 項に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 181 条. 土地使用宗教拠点、住民共同体の権利及び義務**

1. 土地使用宗教拠点、住民共同体は本法第 166 条及び 170 条に規定される共通の権利及び義務を有する。

b) 土地使用宗教拠点、住民共同体は土地所有権の移転・譲渡・賃貸・贈与。土地所有権での抵当権・出資権をしてはならない。

#### **第 4 節 土地使用海外定住ベトナム人、外交機関、外資系企業の権利及び義務**

##### **第 182 条. 外交機関の権利及び義務**

1. ベトナムにおいて土地を使用する外交機関は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通権利及び義務。

b) 権限のあるベトナムの国家機関の認可書に基づいて土地における施設の建設。

c) 土地借用期間内に借用土地における自ら建設した施設の所有。

2. ベトナム社会主義共和国は参加国である国際条約は別途の規則を有する場合、外交機関はその国際条約に基づく権利及び義務を有する。

##### **第 183 条. ベトナムに投資プロジェクトを実現するために土地を使用する海外定住ベトナム人、外資系企業の権利及び義務**

1. 土地使用料を収納するベトナム国家に土地を交付されたベトナムに投資する海外定住ベトナム人は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通権利及び義務。

b) 本法第 174 条第 2 項に規定される権利及び義務。

2. 年次払いで土地借用料を収納する土地を国家に賃貸された海外定住ベトナム人、外資系企業は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務を有する。

b) ベトナムに営業を認可された金融組織に借用土地に定着する私有財産での抵当。借用土地に定着する私有財産での出資、財産での出資を受けた人は残りの期限に確定された目的通りに国家に土地を賃貸される。

c) 本法第 189 条に定める十分な条件を満たす時、借用土地に定着する私有財産を売却する。

d) 住宅建設経営投資を認可された場合における住宅を賃貸する。

3. 海外定住ベトナム人、外資系企業は借用期間に一括払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を賃貸される。プロジェクトを実施するために土地使用料を収納するベトナム国家に土地を交付された外資系企業は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務。

b) 土地使用期間内に土地、土地に定着する私有財産の使用権の譲渡。

c) 土地使用期間内に土地、土地に定着する私有財産の使用権の賃貸、転貸。

d) 土地使用期間内にベトナムに営業を認可された金融組織に土地、土地に定着する私有財産の使用権での抵当。

d) 土地使用期間内に生産、経営の協力のために土地、土地に定着する私有財産使用権での出資。

4. ベトナム企業の株を購入することによって形成された土地使用をする外資系企業は以下の権利及び義務を有する。

a) 株の譲渡によつて形成された外資系企業は 100%の外資系企業又は外国投資家が企業に関する法律に基づいて支配する株を占める外資系企業である



場合、外資系企業は土地使用料、土地借用料を収納する形式相当の本条第 2 項、第 3 項に規定される権利及び義務を有する。

b) 株の譲渡によつて形成された外資系企業であるがベトナム側が企業に関する法律に基づいて支配する株の割合を占める場合、外資系企業は本法第 174 条及び第 175 条に規定される経済組織のような権利及び義務を有する。

5. 一括払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を交付・賃貸されたベトナムにおける投資プロジェクトを実施するための土地を使用するが土地使用料、借用料を免除・削減される海外定住ベトナム人、外資系企業は本法第 174 条第 4 項に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 184 条. 土地使用权での出資による土地使用の合弁企業。合弁企業から移転される 100%外資系企業の権利及び義務**

1. 外国組織、外国個人、海外定住ベトナム人と土地使用权での出資をする経済組織との間の合弁企業は以下の場合において本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。

a) 国家予算ではない土地使用料、土地借用料を一括払いで収納する形で国家から交付された経済組織の出資土地。

b) 年次払いで土地借用料を収納する形で国家から借用する土地ではない、譲渡を受けるために支払った金額は国家予算ではない、土地使用权の譲渡を受ける経済組織の出資土地。

2. 2004 年 7 月 1 日までに国家に土地を賃貸された国有企業、企業に支給する予算のように土地使用权の価値を使用できる、外国組織、外国個人との間の合弁企業へ出資するための土地関連法令に従って土地借用料の債務を確認する必要がなく、返済をしない場合、合弁企業は本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。土地使用权の価値は合弁企業に国家の出資分である。

3. 土地使用料を収納する形で国家から土地を交付され、借用期間に一括払いで借用料を収納する形で国家から土地を賃貸される海外定住ベトナム人は外国組織、外国個人との間の合弁企業に国内組織として土地使用权での出資する場合、合弁企業は本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。

4. ベトナム側による土地使用权での出資をする合弁企業は 100%外資系企業に移転する場合は以下のような権利及び義務を有する。

a) 以前に出資を受けたことによる土地使用权は売却するための住宅投資プロジェクトを実現するために使用されない場合については本法第 183 条 2 項に規定される権利及び義務、また 100%外資系企業は本法第 56 条第 1 項に従っ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貸される。

b) 以前に出資を受けたことによる土地使用权は売却するための住宅投資プロジェクトを実現するために使用されない場合については本法第 183 条第 2 項に規定される権利及び義務、また 100%外資系企業は本法第 56 条第 1 項に従って一括払いで土地借用料を収納する形で国家から土地を賃貸される。

c) 以前に出資を受けたことによる土地使用权は売却するための住宅投資プロジェクトを実現するために使用される場合については本法第 183 条第 3 項に規定される権利及び義務、また 100%外資系企業は本法第 55 条第 3 項に従って国家に土地を賃貸される。

#### **第 185 条. 工業団地、工業区、加工輸出区、ハイテック地区、経済地区における土地を使用する海外定住ベトナム人、外資系企業の権利及び義務**

1. 海外定住ベトナム人は業団地、工業区、加工輸出区、ハイテック地区、経済地区における土地使用权の譲渡を受けることができ、本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。

2. 工業団地、工業区、加工輸出区、ハイテック地区、経済地区における土地を借用、再借用する海外定住ベトナム人、外資系企業は以下の権利及び義務を有する。

a) 一括払いで土地借用料、土地再借用料を収納する場合、本法第 174 条に規定される権利及び義務を有する。

b) 年次払いで土地借用料、再借用料を収納する場合、本法第 175 条に規定される権利及び義務を有する。

**第 186 条.** ベトナムに住宅を所有できる海外定住ベトナム人の居住地使用権利及び義務。ベトナムにおける土地使用権に定着する住宅を購入する対象者に該当しない外国人又は海外定住ベトナム人は

1.住宅関連法令に従って住宅所有権を持つ対象に該当する海外定住ベトナム人はベトナムにおける土地使用権に定着する住宅所有権を持つ。

2. ベトナムにおける土地使用権に定着する住宅を所有できる海外定住ベトナム人は以下の権利及び義務を有する。

a) 本法第 166 条及び第 170 条に規定される共通の権利及び義務。

b) 居住するためのベトナムにおける住宅の所有対象に該当する国内組織、個人、海外定住ベトナム人に住宅を売却、贈与をする、相続させる、交換をする時の土地使用権の移転。国家、住民共同体に土地使用権に定着する住宅の贈与、本法第 174 条第 2 項 c 号に規定される義情住宅の贈与。ベトナムにおける住宅を所有する対象に該当しない対象に贈与する、相続させる場合、この対象は居住地使用権に関連する住宅の価値のみを享受できる。

c) ベトナムにおいて営業を認可される金融組織に土地使用権に定着する住宅での抵当。

d) 使用しない期間において住宅を賃貸し、管理の委任をする。

3. 土地使用権、住宅、土地に関連する他の財産所有権の相続をする全ての人には本条第 1 項に規定されるベトナムにおける居住地使用権に関連する住宅を購入できる対象に該当しない外国人又は海外定住ベトナム人である場合、相続人は土地使用権、住宅及び土地に関連する他の財産所有権の証書を給付されないが以下の規定に基づいて相続土地使用権の譲渡又は贈与ができる。

a) 土地使用権を譲渡する場合、相続人は土地使用権の譲渡契約における譲渡側になる。

b) 土地使用権を贈与する場合、贈与を受けた人は本法第 179 条第 1 項 e 号に規定される対象であり、また住宅関連法令に適合しなければならない。相続人は贈与契約又は約束文書において贈与側になる。

c) 土地使用权をまだ譲渡又は贈与していない場合、相続人又は規則に基づいて委任状を有する代表者は地政帳に更新するために土地登録機関へ相続をすることに關する書類を提出する。

4. 相続人の中にベトナムにおいて土地使用权に定着する住宅を購入する対象者に該当しない海外定住ベトナム人がいる、その他の人は土地関連法令に基づく土地使用权の相続をする対象であるが相続をするそれぞれの人に土地使用权の相続を配分しない場合、相続人又は規則に従って委任状を有する代表者は地政帳に更新するために土地登録機関において相続に關する書類を提出する。

相続の配分を解決した後、土地使用权、住宅及び土地に關連する他の財産使用权の証書を交付される対象に該当する人に土地使用权、住宅及び土地に關連する他の財産所有権証書を給付する。ベトナムにおける土地使用权に定着する住宅を購入できる対象に該当しない海外定住ベトナム人については、相続分は本条第3項に従って解決される。

5. 本条第3項及び4項c号に規定される場合における相続人は看護者又は暫定的に使用する人に対して文書で委任でき、土地関連法令及び関係法律の他の規定に基づいて義務を実施する。

#### **第 187 条. 地下施設建設のために土地を借用する海外定住ベトナム人、外資系企業の権利及び義務**

地下施設建設を投資するために、国家に土地を賃貸された海外定住ベトナム人、外資系企業は以下の権利及び義務を有する。

1. 借用前期間に土地借用料を一括払いで土地を借用する場合は本法第183条3項及び5項に規定される権利及び義務を有する。

2. 土地借用料を年次払いで土地を借用する場合は本法第183条2項及び5項に規定される権利及び義務を有する。

#### **第 5 節 土地使用者の権利を実現する条件**

**第188条. 移転権・譲渡権・賃貸権・転貸権・相続権・贈与権、土地使用权での抵当権。土地使用权での出資権を実現する条件**

1. 土地使用者は以下の条件を満たす時に、移転権・譲渡権・賃貸権・転貸権・相続権・贈与権、土地使用者での抵当権。土地使用者での出資権を実現できる。

a) 証書を有する。本法第 186 条第 3 項に定める場合及び第 168 条に規定される相続をする場合はこの限りではない。

b) 争いの無い土地。

c) 判決執行確保のために留置されない土地使用者。

d) 土地使用期間内である。

2. 本条第 1 項に規定される条件以外に、土地使用者は移転権・譲渡権・賃貸権・転貸権・相続権・贈与権、土地使用者での抵当権。土地使用者での出資権を実現する時に、本法第 189 条、第 190 条、第 191 条、第 192 条、第 193 条及び第 194 条に規定される条件を満たさなければならない。

3. 土地使用者の移転・譲渡・賃貸・転貸・相続・贈与、土地使用者での抵当、土地使用者での出資をするために、土地登録機関に登録しなければならない、地政帳に登録した時点から有効である。

### **第 189 条. 年次払いで土地借用料を収納する形で国家から賃貸された土地に関連する財産の売却、購入の条件**

1. 経済組織、家族世帯、個人、海外定住ベトナム人、外資系企業は以下の条件を満たす時に国家の借用土地に関連する財産を売却することができる。

a) 法律に従って合法的に形成される借用土地に関連する財産。

b) 承認、認可された詳細建設計画及び投資プロジェクト通りに建設を完了した。

2. 借用土地に関連する財産の購入者は以下条件を満たさなければならない。

a) 投資プロジェクトを実現するための財政能力を有する。

b) 投資プロジェクトに適切な経營業種を有する。

c) 以前のプロジェクトを実施するために国家に土地を交付・賃貸された場合、土地関連法令を違反しない。

3. 財産購入者は具体的な土地価格に基づいて国家に引き続き残りの土地使用期限に土地を賃貸され、プロジェクトに確定された目的で土地を正しく使用する。

4. インフラ整備経営プロジェクトを実施するために土地を借用する場合については、本法第 194 条に従う。

### **第 190 条. 農地使用権の移転条件**

国家に交付され、他人に合法的な土地使用権の移転され、譲渡・相続の受取り、贈与された農地を使用する家族世帯、個人は同じ村、区、町にある農地使用権を他の家族世帯、個人に農業生産のために移転でき、土地使用権による所得税及び所有税を納付しない。

### **第 191 条. 土地使用権の譲渡、贈与を受取ることができない**

1. 組織、家族世帯、個人、住民共同体、宗居拠点、海外定住ベトナム人、外資系企業は法律に土地使用権の譲渡、贈与を認められない場合、土地使用権の譲渡、贈与を受けることができない。

2. 経済組織は家族世帯、個人の稲作地、防護林地、特用林地の使用権の譲渡を受けるとできない。権限のある機関に承認された土地使用計画、企画に基づいて土地使用目的の変更ができる場合はこの限りではない。

3. 直接に農業生産をしない家族世帯、個人は稲作地の使用権の譲渡、贈与を受けることができない。

4. 防護林、特用林に生活していない家族世帯、個人は防護林、特用林に属する厳正保護地域、生態回復地域における居住地、農地の使用権の譲渡、贈与を受けることができない。

**第 192 条. 家族世帯、個人は条件付き土地使用権の譲渡、贈与をする場合**

1. 特用林に属する厳正保護地域、生態回復地域に生活しているがそれらの地域から移転する条件がまだ揃っていない家族世帯、個人はその地域に生活している家族世帯、個人に対して農業、林業、水産養殖伴う居住地、林地の使用権のみの譲渡、贈与をすることができる。

2. 防護林における居住地、農業生産地を国家に交付された家族世帯、個人はその防護林に生活している家族世帯、個人に対して居住地、農業生産地使用権のみの譲渡、贈与をすることができる。

3. 国家の支援政策に基づいて国家に交付された土地を使用する少数民族である家族世帯、個人は政府の規定に従って土地交付を決定された日から 10 年後に土地所有権の譲渡、贈与をすることができる。

#### **第 193 条. 生産投資プロジェクト、非農業経営を実施するために農地所有権の譲渡、農地所有権での出資の受取、農地所有権の賃貸条件**

経済組織、家族世帯、個人は以下の条件を満たす時に、生産投資プロジェクト、非農業経営を実施するために農地所有権の譲渡、農地所有権での出資の受取、農地所有権の借用ができる。

1. プロジェクトを実施するために農地所有権の譲渡、農地所有権での出資の受取、農地所有権の借用をする経済組織に対する国家権限機関による承認の文書を持つ。

2. 所有権の譲渡、所有権での出資の受取、所有権の借用をする土地の面積に対する使用目的は国家権限機関に承認された土地所有権の計画、企画に適合しなければならない。

3. 水田の稲作専用地については、本法第 134 条第 3 項に従って実施しなければならない。

#### **第 194 条. 住宅建設経営投資プロジェクト。譲渡又は賃貸のためのインフラ整備投資プロジェクトの実施における土地所有権の譲渡条件**

1. 住宅建設経営投資プロジェクトにおける土地所有権の譲渡は以下の規則に従って実施される。

a) 省級人民委員会は都市種類の条件に関する政府の規定に基づいて、住宅建設経営プロジェクト投資する実施主体がインフラ整備投資及び土地に関する財政義務を完了した後ロット分割形式を通じて土地使用权を譲渡することを認可する。

b) 住宅建設経営投資プロジェクトについては、証書があった時にプロジェクト全体又は一部の譲渡に伴う土地使用权の譲渡ができる。土地使用权の譲渡を受けた人は承認された進捗通りに投資プロジェクトを実施しなければならない。

2. 譲渡又は賃貸のためのプロジェクト全体又は一部の譲渡に伴う土地使用权の譲渡は以下の条件をみたさなければならない。

a) 本法第 188 条第 1 項に規定される条件を十分に満たす。

b) 承認されたプロジェクトの進捗に応じるプロジェクトのインフラ整備が完了した。

3. 政府は本条の詳細を規定する。

## 第 12 章.

### 土地に関する行政手続き

#### 第 195 条. 土地に関する行政手続き

1. 土地に関する行政手続きは以下の通りである。

a) 土地の回収、土地の交付、土地賃貸、土地使用目的の変更手続き。

b) 土地、土地に関連する財産の申請手続き、土地使用权、住宅及び土地に関連する他の財産の所有権の証明書の交付手続き。

c) 証明書、住宅所有権の証明書、建設施設所有権の証明書の更新、再交付、訂正、回収手続。

d) 土地使用者の各権利実現の手続き。



d) 強制的な土地検査決定実施の義務化、土地回収決定の実施の義務化の手続き。

e) 行政機関における土地紛争の和解手続、土地紛争の解決手続き。

g) 土地分野における行政違反の処罰手続。

2. 政府は本条詳細を規定する。

### **第 196 条. 土地に関する行政手続きの公表**

1. 土地に関する行政手続きの公表内容は以下の通りである。

a) 権限のある機関は申請書類を受理し、結果を返す。

b) 各行政手続きごとの解決の時間。

c) 各手続きごとの書類の内容。

d) 行政手続きごとの解決プロセス及び責任。

d) 行政手続ごとの財政義務、納付費用及び手数料。

2. 本条第 1 項に規定される各内容についての公表は申請書類の受理及び結果の返事をする機関の本部において常時に掲載する。行政手続きに関する国家データベースのウェブサイト、省級人民院会のホームページ、郡級人民委員会のホームページに掲載する形で行われる。

### **第 197 条. 土地に関する行政手続きの実施**

1. 省庁は自分の役割、任務、権限で土地に関する行政手続きの実施の指導、案内、検査において協力する責任があり、土地に関する行政手続きと関係する他の行政手続きの整合性を確保する。

2. 各級人民委員会は地元における行政手続きの実施について指導、案内、検査及び組織する。土地に関する行政手続き及び関係行政手続きの解決に関する関係機関間の協力について規定する責任を持つ。

3. 土地に関する行政手続き解決の権限のある機関は規則に従って順次、手続きを正しく実施する。

4. 土地使用者及び関係する他の人は法律に従って土地に関する行政の順次、手続き及び財政義務を実施する責任を持つ。

## **第 13 章. 土地に関する監督、監査、争い・不服申し立て・告訴告発の解決及び土地関連法令違反の処理**

### **第 1 節. 土地管理・使用についての監督、モニタリング及び評価**

#### **第 198 条. 土地管理及び使用についての国会、各級人民評議会、ベトナム祖国前線、ベトナム祖国前線の構成組織の監督**

1. 国会、各級人民評議会は憲法及び国会の監督活動法、人民評議会及び人民委員会の組織法の規則に従って土地管理及び使用に関する監督権を実施する。
2. ベトナム祖国前線、ベトナム祖国前線の構成組織は憲法、ベトナム祖国前線法及び関係法の他の規則に従って土地の管理及び使用に関する監督権を実施する。

#### **第 199 条. 土地管理・使用に関する公民の監督**

1. 公民は自ら又は代表組織を通じて土地の管理及び使用についての監督権を実施し、違反を報告する権限を有する。
2. 違反の監督及び報告は客観、誠実、合法でなければならない。監督権を利用し、社会秩序を乱す法律に従わない不服申し立て、告訴告発をしてはいけない。報告した情報の正確性について法律上の責任を負う。
3. 土地の管理及び使用における公民の監督内容は以下の通りである。
  - a) 土地使用の計画、企画の作成、調整、公表及び実施。
  - b) 土地の交付、賃貸、使用目的の変更の認可。
  - c) 土地回収、賠償、支援及び住民移転。
  - d) 土地、土地に関連する財産の登録、土地使用、住宅及び土地に関連する他の財産の所有権の証明書の給付。

d) 土地使用料、土地賃貸料、土地関係の租税の徴収、免除、削減。土地価格の規定。

e) 土地使用者の権限及び義務に係る行政手続きの実施。

#### 4. 土地管理及び使用における公民の監督形式

a) 解決の権限のある機関、権限を有する者に報告、建議書の送付を通じて直接に監督権を実施する。

b) 法律に認められる代表組織が監督を実施するために、この組織に建議書を送付する。

5. 公民及び住民の代表組織からの意見を受けた時の国家権限機関の責任は以下の通りである。

a) 権限に基づいて検査、処理し、文書で返事する。

b) 権限範囲内でない場合、解決のために、国家権限機関へ建議書を回す。

c) 報告をした組織、個人に対して結果を通知する。

### 第 200 条. 土地管理及び使用のモニタリング及び評価システム

1. 土地管理及び使用のモニタリング及び評価システムは土地に関する法律の施行、土地管理及び使用の効果、全国及び各地方省の経済・社会及び環境に対する土地に関する政策、法律の影響を評価するために使用される。

2. 土地の管理及び使用のモニタリング及び評価システムは全国範囲における土地情報システム及び土地に関する法律施行過程からの他の情報収集を踏まえて構築され、以下の通りである。

a) 土地使用の企画、計画。土地の統計、棚卸。土地価格及び土地税。土地の交付、土地の賃貸、土地の回収、土地使用目的変更の認可、土地使用権、住宅及び土地に関連する財産所有権の証明書の給付。土地を使用する投資プロジェクトの実施。土地に関する法律の執行。行政機関による土地に関する検査、監査及び違反の処理。

b) 土地に関する争い、提訴の解決情報。

c) 国会及び各級人民評議会。ベトナム祖国前線及び構成組織。関係する他の組織及び住民の土地に関する法律実施の監督過程からの情報。

d) 衛星、飛行機及び他の飛行手段からの地球撮影を含める技術的な方法。現地調査及び他の技術手段から収集する必要な情報。

d) 相違する研究、調査、視察活動による土地管理及び使用に関する社会学の調査データ及び必要に応じる追加社会学の調査実施からの必要な情報。

3. 資源・環境機関はモニタリング及び評価システムの管理。法律施行、土地管理及び使用の効果、全国及び各地方省範囲における経済・社会及び環境に対する土地に関する政策、法律の影響の評価を組織する責任を負う。評価結果は政府、国会へ定期的に送付される。

4. 本条第 2 項に定める情報を保管する国家機関はモニタリング及び評価システム管理機関に対して十分に適時に正確な情報を提供する責任を負う。

5. 法律に従って組織、個人が情報を調べるために、土地の管理及び使用のモニタリング及び評価システムは公表される。

6. 政府は土地管理及び使用のモニタリング及び評価システムの構築、運営の詳細を規定する。

## **第 2 節. 土地に関する監査、争い・不服申し立て・告訴告発の解決及び法律違反の処理**

### **第 201 条. 土地の専門監査**

1. 土地の専門監査とは土地に関する法律、土地分野における専門、技術、管理の規則の執行における機関、組織、個人に対する権限のある国家の機関の監査活動である。

天然資源環境省は全国の土地の専門監査の指導、実施の組織をする責任を負う。

地方省の土地管理機関は地方省における土地の専門監査の実施を組織する責任を負う。

2. 土地の専門監査内容は以下の通りである。

- a) 各級人民委員会の土地に関する法律執行の監査。
  - b) 土地使用者及び関係する他の組織、個人の土地に関する法律執行の監査。
  - c) 土地分野における専門、業務に関する規則執行の監査。
3. 土地の専門監査は以下の任務を有する。
- a) 土地管理及び使用における国家機関、土地使用者の法律執行の監査。
  - b) 土地関連法令違反の発見、防止及び権限に従って処理する又は権限のある機関に処理してもらうために要請する。
4. 監査団長、監査員、土地専門監査業務をする公務員の権利及び義務、土地専門監査実施プロセスは監査に関する法律に従って実施される。

## **第 202 条. 土地紛争の和解**

1. 国家は土地紛争関係者同士による和解又は現地和解を通じて土地紛争の解決を奨励する。
2. 関係者同士で和解が図れない土地の争いの場合、和解のために、土地紛争を有する村級人民委員会に解決の請求書を送付する。
3. 村級人民委員長は地元における土地紛争の和解を組織する責任を負う。実施を組織する際に、同級祖国前線、その他の構成員、社会団体と協力する。村級人民委員会による土地紛争の和解の期限は解決請求書を受けてから30日以内とする。
4. 和解は紛争者のサインを有する調書として作成され、村級人民委員会による和解成立又は不成立の確認を有する。和解調書は紛争者に送付され、争い土地を有する村級人民委員会に保管される。
5. 和解が成立したが土地の境の現状、土地使用者の変更を有する場合、村級人民委員会は家族世帯、個人、コミュニティ間土地紛争に関しては天然・環境課に、他の場合に関しては資源・環境局に和解調書を送付する。

資源・環境課、資源・環境局は同級の人民委員会に地界の変更認可の決定書を提出し、土地使用权、住宅及び土地に関連する他の財産の所有権の証明書を新規給付する。

### **第 203 条. 土地紛争解決の権限**

村級人民委員会における土地紛争の和解が不成立の場合、以下の通りに解決される。

1. 当事者が証明書又は本法第 100 条に定める各書類の一つを有する場合の土地紛争については人民裁判所に解決される。
2. 当事者が証明書又は本法第 100 条に定める各書類の一つを持っていない土地紛争の場合、当事者は以下のような規則に従う二つの土地紛争の解決方法の一つを選定できる。
  - a) 本条第 3 項に従って権限のある級の人民委員会に紛争解決請求書を提出する。
  - b) 民事訴訟に関する法律に従って権限のある人民裁判所に提訴する。
3. 当事者は権限のある級の人民委員会における争いの解決を選択する場合、土地紛争の解決は以下のように実施される。
  - a) 家族世帯、個人、コミュニティ間での紛争の場合、群級人民委員長が解決する。解決決定に合意しない場合、省級人民委員長に不服申し立て又は行政訴訟法に従って人民裁判所に起訴する。
  - b) 片方の争い者は組織、宗教団体、海外定住ベトナム人、外資系企業である場合、省級人民委員長が紛争の解決をする。解決の決定を合意しない場合、資源環境大臣に不服申し立てをする又は行政訴訟に関する法律に従って人民裁判所に提訴する権利を有する。
4. 本条第 3 項に定める土地紛争解決についての権限を有する者は紛争解決決定を出さなければならない。有効の紛争解決決定については争い者は厳正に遵守しなければならない。争い者が執行しない場合は強制的に施行される。

### **第 204 条. 土地に関する不服申し立て、訴訟の解決**

1. 土地使用者、土地使用についての権利及び義務を有する者は土地管理に関する行政決定又は行政行為について不服申し立てをする権利を有する。
2. 土地に関する行政決定、行政行為についての不服申し立ての解決順序、手続きは不服申し立てに関する法律に従う。土地に関する行政決定、行政行為についての訴訟解決順序、手続きは訴訟に関する法律に従う。

#### **第 205 条. 土地告訴告発の解決**

1. 個人は土地管理及び使用についての法律違反を告訴告発する権利を有する。
2. 土地管理及び使用についての法律違反の告訴告発の解決は告訴告発に関する法律に従う。

#### **第 206 条. 土地関連法令の違反者の処理**

1. 土地関連法令違反者は違反の性質、限度に応じて行政規律又は法によって刑事追求で処理される。
2. 土地法違反者は国家、他人に対して被害をもたらした場合、法律によって処理される以外に、国家又は被害者に対して、実際の被害に相当する金額を賠償しなければならない。

#### **第 207 条. 土地分野における公務を実施する時に土地関連法令の違反者の処理**

1. 公務を実施する時に土地関連法令の違反者については、違反性質、限度に応じて以下の違反行為に対して法律によって規律又は刑事追及を処理される。
  - a) 職権を利用し、土地交付、賃貸、土地使用目的の変更、回収、賠償、支援、住民移転、土地使用权の変更、土地使用企画、計画実施、土地に関する財政義務の確定、地政書類の管理、土地管理における行政決定に関する法律の規定を違反する。
  - b) 土地関連法令の違反を発生させる管理上の責任不足又は土地資源、土地使用者の権限及び義務に被害をもたらす他の行為を有する。
  - c) 意見照会、情報の公表、公示に関する規則の違反。行政順序、手続きの規則違反。土地管理における報告に関する規則の違反。

2. 政府は本条詳細を規定する。

#### **第 208 条. 土地管理・使用に関する法律の違反行為の発見、防止及び処理における各級の人民委員長の責任**

1. 各級人民委員長は地方の土地管理・使用に関する法律に違反した行為を発見、防止し、適時に処理する責任を負う。
2. 村級人民委員長は土地使用権変更違反、土地使用目的変更違反を発見、防止、適時処理。不法に拡大・占拠した土地、使用目的に違反した土地での工事建設を発見、防止及び適時処理し、違反者にその土地を復元させる。

#### **第 209 条. 行政手続きの実施順次の違反における各級土地管理機関の長、公務員、職員及び村級の地政員の責任の受入れ及び処理**

1. 各級土地管理機関の公務員、職員、村・区・町の地政員が、土地交付・土地賃貸、土地使用目的の変更の認可、土地の回収、土地使用者の権利実現手続きの実施、証書の給付において、行政手続き・順次・期限に違反した場合、それを見つけた組織・個人は、以下の規定に従って権限のある人に建議書を送る権利を有する。
  - a) 村・区・町の地政員の違反については、村の人民委員長に建議書を送る。
  - b) 各級土地管理機関公務員、職員の違反については同級各級土地管理機関の長に送る。
  - c) 土地管理機関の長の違反については同級人民委員長に送る。
2. 本条第1項に定める人民委員長又は土地管理機関の長は、建議書を受けてから30日以内での調査・解決および建議者への通告を遂行する。

### **第 14 章. 施行条項**

#### **第 210 条. 経過条項**



1. 2004年7月1日以前に国家に土地を賃貸された人は借用全期間に土地借用料を支払った又は事前に数年間分の借用料を支払い、また借用料を収納した土地の借用期限の残りが最低5年間である場合、経済組織は本法第174条に規定される権利及び義務を有する。家族世帯、個人は本法第179条第1項に規定される権利及び義務を有する。
2. 工業団地、工業区のインフラ整備・経営を投資するために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貸された投資家は本法の発行日以前に一括払いで土地借用料を収納した形でインフラ整備された土地を転貸した場合、政府の規定に従って国家に土地借用料を納めなければならない。土地再借用した人は投資家が国家予算に十分な土地借用料を収納した後、一括払いで国家に土地を賃貸されたような権利及び義務を有する。
3. 本法の発行日以前に、土地を交付され、土地使用権を承認され、農地使用権の移転を受けた直接に農業生産をする家族世帯、個人は土地の使用期限が切れた時ニーズがあれば本法第126条第1項に定める期限に基づいて引き続き土地を使用できる。土地使用期限は2003年の土地法に従って2013年10月15日に期限が切れた場合2013年10月15日から計算される。2013年10月15日以降に期限が切れた場合土地を交付する期限が切れた日から計算される。
4. 本法の発行日前に農地を使用する家族世帯、個人は証書を給付されない場合、証書を給付した時の土地使用期限は本法の有効日からとする。
5. プロジェクトに基づくインフラ整備の資金を造成するために経済組織に対する国家に交付された土地、経済組織の土地使用期限を確定しない2004年7月1日前に土地使用権の入札に落札した土地については、土地使用期限は政府の規定に従って実施される。
6. 本法の発行日以前に賠償、支援、住民移転が済んだプロジェクト、項目は本法の規定に適用しない。本法の発行日以前に賠償、支援、住民移転案が承認された又は承認された案に基づいて賠償、支援、住民移転を実施されているプロジェクト、項目については、承認された案に基づいて実施し、の法律の規則を適用しない。

7. 本法の発行日以前に土地を交付され、土地を借用し、土地使用目的を変更され、土地使用权を承認されたが土地使用者は財政義務を果たしていない場合、土地使用料、土地借用料を計算する時点は政府の規則に従う。
8. 本法の発行日以前に限度を超える交付された農地の面積を使用している家族世帯、個人は本法に従って土地借用に移転しなければならない。
9. 政府は本法の発行日以前に土地関連法令を違反する土地を使用している具体的な幾つかの具体例及び土地使用权での保証されたケースの処理を規定する。

### **第 211 条. 施行効力**

1. 本法は 2014 年 7 月 1 日に発効する。

本法の発行日以降、家族世帯、個人の毎年の植木栽培地、水産養殖地、製塩地使用期限の延長に関する土地法 13/2003/QH11 号及び 2013 年 6 月 21 日付き国会の決議 49/2013/QH13 が無効となる。

2. ベトナム民用航空法 66/2006/QH11 号の第 57 条。住宅法第 126 条及び土地法第 212 条の改正、補足する法律 34/2009/QH12 の第 2 条。基礎建設投資に関連する法律の一部の条項の改正、補足する法律 34/2009/QH12 の第 4 条。訴訟行政法 64/2010/QH1 号第 264 条。財産強制購入徴用法 15/2008/QH12 号における土地徴用規則を削除する。

### **第 212 条. 詳細規定**

政府は法律に交付される各条項の詳細を規定する。

本法は 2013 年 11 月 29 日にベトナム社会主義共和国第 XIII 期国会第 6 回会議に承認された。

グエン シン フン 国会議長