

政府

番号: 181/2004/NĐ-CP

ベトナム社会主義共和国  
独立・自由・幸福

ハノイ、2004年10月29日

土地法の施行に関する政令 (38/2011/NĐ-CP による改正前)

-----

2001年12月25日付けの政府組織法に基づき  
2003年11月26日付けの土地法に基づき  
資源及び環境省大臣の提言に基づき

政府は以下の政令を規定する。

第1章、総則

第1条、調整範囲及び適用対象

1. 本政令は、2003年11月6日に第4回の会議において第11期の国会によって通過された土地法の実施について規定する。
2. 土地価格確定方法、土地各種の価格枠、土地使用料徴収、土地賃貸料徴収、国が国防・安寧・国家利益・公益・経済開発の目的に使用するために土地を回収する場合の賠償金・最定住の援助金、土地の監査、土地分野における行政処罰に関する規定は、政府の他の政令の規定によって実施される。
3. 本政令の適用対象は以下通りである。
  - a) 土地について、全ての住民の所有者を代表する権限・責任及び一体的な国家管理を実施する政府機関；
  - b) 土地法の第9条に規定される土地使用者；
  - c) 土地の管理・使用に関連するその他対象。

第2条、土地使用に関する政府に対する責任者

- 土地の使用について、国家に対して責任を負う人は以下のように規定される。
1. 組織・外国組織の長は、その組織の土地使用について国家に対して責任を負う人である。
  2. 市町村の人民委員会会長は、農業地を公益の目的に使用すること、市町村の管理下に渡された非農業地を人民委員会の事務所建設及び文化・教育・医療・スポーツ・娯楽・市場・霊園、その他地方の公共的な工事に使用することについて国家に対して責任を負う。
  3. 住民共同体の代表者は、住民共同体に渡された土地の使用について国家に対して責任を負う。
  4. 宗教の長は、その宗教に渡された土地の使用について、国家に対して責任を負う。
  5. 家族世帯の長は、家族世帯に渡された土地の使用について、国家に対して責任を負う。
  6. 外国に定住するベトナム人・個人、外国人は、自分の土地の使用について、国家に対して責任を負う。
  7. 同一の土地を共同的に使用する且つ共同使用权を持つ人達の代表者は、その土地の使用について国家に対して責任を負う。

第3条、管轄の下に渡された土地に関する国家に対する責任者

1. 組織の長は、以下の各場合において、土地の管理について国家に責任を持つ。
  - a) 本政令の第91条3項に規定される公共工事を管理させられる組織；
  - b) 本政令第87条1項に規定される建設・譲渡 (BT) 形態による投資案件を実際するための土地面積を管理させられる経済組織；
  - c) 大きい川の水面のある土地及び専用水面のある土地を管理させられる組織；
  - d) 職能政府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た土地基金開発組織。
2. 市町村の人民委員会会長は、管理するために渡された公共目的用土地、土地法の第38条2項、3項、4項、5項、6項、7

- 項、8項、9項、10項、11項及び12項に規定される各場合における農村地区の回収された土地、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を管理することについて、国家に責任を負う。
3. 中央直轄省市の人民委員会会長は、土地に位置して人がまだいない島における未使用土地の管理について、国家に責任を負う。
4. 住民共同体の代表者は、森林保護・開発法の規定によって保護・開発のために住民共同体に渡された林業土地について、国家に責任を負う。

第4条、土地使用者に対して確保される項目

1. 以下の各場合には、1993年10月15日以前に土地政策によって他の人に渡した土地について、政府は、回収申請を認めない、回収に関する苦情を解決しない。
  - a) 北部の農地改革、南部の土地占有及び植民・封建搾取の削除政策を実施する時に押収・買収された土地；
  - b) 国、合作社及びその他組織、家族世帯・個人に寄付された土地；
  - c) 高級農業合作社の定款規定によって農業合作社に出資された土地；
  - d) 受託地として国の指示で他の人に渡された住宅地、耕作するように合作社に渡された住宅地及び栽培地、農地紛争解決する時に他の人に渡すために回収された農地；
  - d) 南部開放後、南部において農地のない又は農地が足りない人に渡すように自分の農地の一部分を貢献する運動時に他の人に渡した土地。
2. 土地に関する苦情・紛争の解決は、その苦情・紛争を及ぼす土地関係発生時点における土地に関する法令に基づかなければならない。それらの法令は以下のものを含まる。
  - a) ベトナム民主共和国の1053年12月4日に公布された農地改革法；；
  - b) 市内に置ける、個人に対する貸付土地、持主が欠けている土地、耕作されていない土地の管理に関するベトナム民主共和国首相の1062年7月7日付けの通達 73/TTg 号；
  - c) 1969年5月1日に公布された高級農業合作社定款；
  - d) 農地管理強化に関するベトナム民主共和国の政府委員会の1971年6月28日付けの議決 125/CP 号；
  - dd) 工事場所選択及び建設土地の管理に関する臨時条例として公布されたベトナム民主共和国政府委員会の1972年3月15日付けの政令 47/CP 号
  - e) 川底を開放するための住民移動に関するベトナム民主共和国政府委員会の1973年12月16日付けの議決 28/CP 号；
  - g) 中部地方及び山地区における農業・林業開発面積を拡大するための合作社に対する政策公布に関するベトナム民主共和国政府委員会の1974年5月25日付けの決定 129/CP 号；
  - h) 農地政策に関するベトナム南部共和臨時革命政府の1975年3月5日付けの政令 01/NĐ/75 号；
  - i) 南部における農地課題に関する政治部議決の実地に関するベトナム労働党中央施行部の1976年8月20日付けの指示 235-CT/TW 号；

k) ベトナム南部における農地占有及び殖民・封建の搾取を削除する政策に関するベトナム社会主義共和国の政府委員会の1976年9月25日付けの決定188/CP号；

l) 南部農村部における農地に関する資本主義搾取削除及び農地調整促進に関するベトナム社会主義共和国政府委員会の決定318/CP号；

m) 全国の農地管理の統一かつ強化活動に関するベトナム社会主義共和国政府委員会の1980年7月1日付けの決定201/CP号；

n) 1987年の土地法及び1987年の土地法の実施に関する省庁委員会の1989年3月23日付けの議決30/HDBT号；

o) 農地の緊急課題の解決に関するベトナム社会主義共和国省庁委員会の1989年2月1日付けの決定13/HDBT号。

3. 国家管理にあって、1991年7月1日以前に土地管理政策及び社会主義改革政策実施に使用される建設工事がある住宅地、非農産物の生産経営地を解決することは、国会の2003年11月26日付けの議決23/2003/QH11号及び同議決の実施案内法規文書によって実施される。

### 第5条. 土地の国家管理の経費

1. 国家予算は、土地に関するの国家管理活動の経費及び法令の規定による土地管理事業（考察、測定、土地に関する地図作成、土地評価、土地使用計画・企画の作成・査定・公布・調整、土地書類作成、土地使用権証書交付、土地の統計・棚卸及びその他土地管理事業活動）への投資経費を確保する。

2. 資源及び環境省は、主権とし、各関連省庁と連携して、土地管理事業活動の経済・技術制度・基準・規制を作成し、経費給付・管理の基盤にする。

3. 中央予算は、中央における土地に関する国家管理公務への支出を確保する。地方予算は、管理階級分類に関する規定によって地方における土地に関する国家管理公務への支出を確保する。

### 第6条. 土地の分類

1. 土地の種類・使用目的は、以下の各項目によって確定される。

a) 政府の職能機関が公布した土地引渡決定書、土地賃貸決定書、土地使用目的変更許可書；

b) 政府に土地の使用権を認められ、土地を使用している人に対して公布された土地使用権証書；

c) 土地使用目的変更許可が不要の場合における、土地使用企画・計画に適切な土地使用目的変更登記；

d) 政府の職能機関によって承認され、土地使用企画に適切に使用されている土地；

d) 本項のa点、b点、c点、d点の規定される場合以外、省に属する県・区・市・村の人民委員会は、安定的に使用されている現状に基づいてその土地の種類及び使用目的を確定する。

2. 本条1項の規定により確定される土地の主な使用目的以外、土地使用者は、他の目的にも土地を使用することが出来るが、主な私用目的に影響を与えない及び土地に関する法令の規定に違反しないようにしなければならない。

3. 土地は以下の各グループに分類される。

a) 農業地組み；

b) 非農業地組み；

c) 未使用地組み。

4. 農業地組みは以下の各サブグループに分類される。

a) 農業生産地：毎年樹木栽培地と多年性樹木の植林地を含める。毎年樹木栽培地は、稲を栽培する土地、飼育用芝地、その他毎年樹木栽培地を含める。

b) 林業地：生産森林地、保護森林地、特用森林地を含める。

c) 水産物養殖地

d) 製塩地

dd) その他農業地

その他農業地とは、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；農業・林業・製塩・水産の研究・研究施設の建設；農産物、植物・植物保護剤、肥料、農業機械・工具を保管する家族世帯の倉庫の建設に使用される農村にある土地のことである。

5. 非農業地組みは、以下の各サブグループに分けられる。

a) 住宅地：農村部と都会部の住宅地を含める。

b) 専用地：事務所、事業工場の建設用の土地、国防・安寧の目的に使用される土地、非農業の生産・経営地、公共目的に使用される土地を含める。

公共目的に使用される土地とは、交通工事、橋、下水道、歩道、水道港、フェリー、車の発着場、駐車場、鉄道の港、航空、給水システム、排水システム、水処理システム、堤防、配電システム、通信システム、ガス・石油システムのような工事建設に使用される土地；幼稚園、学校、病院、市場、公園、遊園地、広場、運動場、リゾート、老人ホーム、困難状況にある老人・子供の世話をする施設、スポーツ練習場、文化工事、郵便・社会所、記念碑、葬式場、クラブ、映画館、博物館、展示場、サーカス場、障害者の職能回復施設、麻薬中毒者整理所、職業訓練所、人品回復所の建設に使用される土地；歴史・文化遺跡のある土地、ランキングされた又は中央直属省市により保護すると決定された名所のある土地；廃棄物場、廃棄物の処理場の土地のことである。

c) 川・チャンネル、泉の土地及び専用水面

d) 宗教地、信教地：各宗教が使用している土地、神社、廟、備える施設である土地を含める。

dd) 霊園に使用される土地

e) その他非農業地

その他非農業地とは、参拝工事、博物館、保存所、芸術品の展示所、文化・芸術品の創作所その他非経営目的で、住宅地、労働者の宿泊所に添付しない個人の建設工事のある土地；都会にあって、温室その他栽培のための建物（地上直接栽培以外も含む）の建設、法令に許可される家畜・家禽その他動物の飼育施設の建設、農業・林業・水産物養殖所、農産物、植物保護剤、肥料、農業機械・工具を保管する家族世帯の倉庫の建設に使用される土地のことである。

6. 未使用地組みは以下の各サブグループに分類される。

a) 使用されていない平地

b) 使用されていない丘陵地

c) 林のない石山

### 第7条. 土地の確定

1. 以下の場合において、一つの使用目的がある土地は、確定される。

a) 土地使用過程において境界が確定される土地

b) 国が土地を交付・賃貸し、土地使用権を認める時に、境界が確定された土地

c) 管理の需要又は使用者の請求により、複数筆の土地から一筆の土地に合わせた（合筆と呼ぶ）時又は一筆の土地から複数筆の土地に分けた時（分筆と呼ぶ）に、境界が確定された土地。

2. 以下の場合において、複数の使用目的がある土地は、確定される。

a) 各使用目的による境界を確定される場合、その土地は、使用目的毎に確定される。

b) 年内のシーズン・収穫シーズンによる又は同時にメイン的な目的とサブ的な目的がある場合、その土地は、本条1項の規定と同様に確定され、また、本政令第45条2項及び3項に規定される場合を除き、メイン的な目的とサブ的な目的を確定しなければならない。

## 第2章. 土地管理組織及び土地の管理、使用に関するサービス

### 第8条. 土地管理機関

1. 土地の管理機関システムは、中央から実施機関まで統一的に設立され、資源及び環境管理に密接的につけられ、具体的な組織は以下とおりである。

a. 中央における土地の国家管理機関は、資源・環境省である。

b. 中央直属省市における土地管理機関は、資源・環境局である。

c. 省直属県・区・市・市における土地管理機関は資源・環境部である。

2. 市町村には、土地管理役員がいる。

3. 資源・環境省は、主権とし、内務省と連携して資源・環境局、資源・環境部の組織について具体的に案内し、市町村の土地管理役員の指名・免職について実施案内をし、市町村の土地管理役員の任務及び基準について規定をする。

4. 中央直属省市の人民委員会、省直属市町村の人民委員会は、

地方における土地管理機関を組織し、その任務を完成させるように市町村の土地管理役員を手配する。

#### 第9条. 土地使用権の登記事務所

1. 土地使用権の登記事務所は、公的な役務機関であり、土地使用権の登記及び土地使用変更に関する登記をし、土地管理書類を管理し、土地の管理・使用に関する行政的な手続きを実施するように資源・環境機関に手伝える。
2. 中央直轄省市の人民委員会は、資源・環境局の傘下にある土地使用権登記事務所の設立及び必要な地域におけるその事務所の支店設立を決定する。省直轄県区市の人民委員会は、地域の土地使用権登記需要に応じて資源・環境部の傘下にある土地使用権登記事務所の設立を決定する。
3. 資源・環境省は、内務省と連携して、土地使用権登記事務所の組織及び活動について実施案内をする。

#### 第10条. 土地基金開発組織

1. 土地基金開発組織は、土地使用企画・計画が公表された後、土地を回収されたが、投資案件がまだない場合に賠償、立ち退きを実施し、土地を回収される企画地域において国が土地の回収決定を出す前に、土地使用者が他の地域に移動する場合に、土地使用権譲渡を受け取り、回収した土地基金を管理して、国家の職能機関の決定によって管轄の土地面積に対して土地使用権の入札を行うために、中央直轄省市の人民委員会に設立された、収入のある事業企業又は公益任務を実施する国営企業の形態によって活動する。
2. 資源・環境省は、主催とし、内務省と連携して土地基金開発機関の組織及び活動について案内する。

#### 第11条. 土地の管理・使用におけるサービス活動

1. 収入のある事業機関、各経済セクターに属する企業は、本条第3項に規定される各要件を満たす場合、土地の管理・使用における役務活動を許可される又は登記される。
2. 土地の管理・使用における役務活動は、以下の各分野を含める。
  - a. 土地価格に関するコンサルティング
  - b. 土地使用企画・計画作成に関するコンサルティング
  - c. 土地測定及び土地地図・図面に関する役務
  - d. 土地情報に関する役務
3. 土地の管理・使用における役務活動の許可、登記に関する条件及び手続きを規定する責任については、以下とおりである。
  - a. 財務省は、土地価格に関するコンサルティング活動の許可・登記について条件及び手続きを規定する。
  - b. 資源・環境省は、土地使用企画・計画作成に関するコンサルティング、土地情報役務の要件、登記及び土地測定と土地管理の地図・図面作成の役務の要件、許可手続きを規定する。

### 第3章. 土地使用企画・計画

#### 第12条. 土地使用企画の内容

1. 企画をする地域における自然条件、経済社会条件について調査・研究・分析をし、結果をまとめる。
2. 各企画期において、水稲畑、その他毎年樹木栽培地、多年生樹木林地；生産林地、保護林地、特用林地；水産物養殖地；製塩地；その他農業地；農村部の住宅地、都会部の住宅地；事務所及び事業工事の建設地；国防・安寧の目的に使用される土地；非農業生産・経営地；公共目的に使用される土地；川・チャンネル・泉の土地及び専用水面；主教・信教の土地；霊園の土地；未使用平地、未使用石山、林のない石山の土地を含む使

用目的別に直前の企画期における土地使用の現状及び変動について評価する。

3. 以下の規定によって、土地の潜在力の評価及びその潜在力、経済社会開発傾向、科学技術開発傾向と比較して土地の使用現状の適切性の評価をする。
  - a. 使用中の土地に対しては、土地の潜在力の比較、総合企画・戦略、経済社会開発計画、土地使用における科学技術適用力の比較をして土地の使用現状の適切性及び非適切性を評価する。
  - b. 未使用土地に対しては、各目的別に使用の可能性を評価する。
4. 直前の企画期に決定・承認された土地使用企画の指標を実施する結果を評価する。
5. 企画期における土地の使用方向・目標を確定し、全国、各業界及び各地方の経済社会の開発全体企画・戦略に適切する次期の方向を確定する。
6. 経済社会開発、国防・安寧の需要に対応するため、企画期における土地各種の分配提案作成は、以下のように実施される。

a. 地図においては、使用目的を変更する時に職能機関の許可を獲なければならない農業用土地の使用地区については、土地使用現状を土地使用目的、土地種類によって、非農業用土地については、都会住民地、農村住民地、行政地、工業団地、ハイテク地区、経済地区、サービス地区、歴史・文化遺跡地区、名所、国防・安寧用地区及び土地使用規模が大きい工事・案件によって、使用されていない土地地域について表示する。

土地上の表示は、土地使用企画地図に表示できる土地の面積に対して実施される。

- b. 使用目的が変更されていない土地の面積、使用目的が変更された土地（中には工事・案件のために回収される予定の土地面積を含める）の面積を確定する。
7. 以下の各項目によって、それぞれの土地基金分配提案の経済・社会効率を分析する。
    - a) 経済効率性の分析は、土地交付、土地貸付、土地使用目的変更による収入源、土地に関する租税及び倍賞、立ち退き、再定住に関する費用を予測することを含める。
    - b) 社会への影響分析は、移動しなければならぬ世帯の数、土地回収により発生する仕事喪失労働者人数、土地使用構成変更によって生み出された新しい仕事に関する予測することを含める。
    - c) 土地基金の分配案件において、新しい土地使用目的による環境の影響を評価する。
  8. 合理的な土地基金分配提案の選択は、本条第7項において経済効果率・社会・環境の分析結果に基づいて実現される。
  9. 選択された土地使用企画は、土地使用企画の地図にそれを現す。
  10. 使用、保護、土地改善及び環境保護における必要な措置は、土地の種類及び企画地域別にそれを確定する。
  11. 土地の使用企画実施方法は、企画地域の特徴に適切にそれを確定する。

#### 第13条. 土地使用計画の内容

1. 前期の土地使用計画の実施結果を評価・分析
  - a. 土地種類別による土地使用指標の実施結果
  - b. 土地各種の変更指標の実施結果
  - c. 各目的に使用するため、土地を開墾して、土地の面積を拡大する結果
  - d. 土地使用計画における市場実施の品質
  - e. 土地渡し、土地賃貸、土地使用目的変更による収入、土地に関する各種の租税及び再定住の倍賞金・援助金の費用の実施

f. 土地使用計画の実施における問題点・課題の原因

2. 土地各種の回収計画を作成し、インフラ建設；工業・サービス開発；都会・農村部の住宅地区開発；国防・安寧のための建設需要に土地を分配する。投資家のある工事、案件に関しては、土地使用一覧表及び土地使用規模、場所、実施進度及び土地回収進度書類を作成する。

3. 水稻栽培専用土地及び林のある土地を他の目的に使用するように計画を作成し、以下の各事項によって農業地における土地使用構成を変更される地域を確定する。

a. 使用目的を変更される水稻畑、保護林地、特用林地、生産林地の専用土地については、場所、面積及び目的変更スケジュールを確定する。

b. 農業地組みにおける土地各種の使用構成変更を登録された土地の地域を確定する。

4. 未使用地を使用するように計画を作成することには、農業目的、非農業目的の未使用地を使用するために、土地開墾の場所、面積、スケジュールを確定することを含める。

5. 年毎の土地使用計画における土地各種の面積分配は、これを具体化する。

6. 土地渡し、土地賃貸、土地使用目的変更による収入、土地に関する各種租税及び再定住に関する賠償、援助の費用を見積もる。

7. 土地使用計画の実施方法は、これを確定し、計画のスケジュールを確保する。

**第14条. 土地使用詳細企画、市町村の土地使用計画、ハイテク地区、経済地区の土地使用計画の内容**

1. 土地使用詳細企画は、本政令第12条に規定される各事項を含める。選択された土地使用企画の提案は土地管理地区に現されなければならない。都会建設詳細企画、農村部における住宅地区建設計画は、承認された場合、これを土地管理地区に現さなければならない。

2. 土地使用詳細計画は、本政令第13条に規定される各事項を含め、その特定のな土地に添付される。

**第15条. 土地使用計画・企画作成責任**

1. 資源・環境省は、全国の土地使用計画・企画の作成について、政府に手伝える責任を負う。

各省庁、省庁同級機関、政府直属機関、中央直属省市の人民委員会は、資源・環境省と協力して、各省庁・業界・地方の土地使用需要を確定する。

2. 国防省は、国防目的に関する土地使用計画・企画を作成する。

国防省は、中央直属省市の人民委員会と協力して地方において国防目的に関する土地使用需要を確定する責任を負う。

3. 公安省は、安寧目的に関する土地使用計画・企画を作成する。

公安省は、中央直属省市の人民委員会と協力して、地方において安寧目的に関する土地使用需要を確定する責任を負う。

4. 中央直属省市の人民委員会は、中央直属省市の土地使用計画・企画を作成する。資源・環境局は、人民委員会と一緒に、土地使用計画・企画を作成する。

中央直属省市の各局・業界及び省に属する市町村の人民委員会は、資源・環境局と協力して、業界・地域における土地使用需要を確定する責任を負う。

5. 省に属する市町村の人民委員会は、その地区の土地使用計画・企画、都市開発計画地区に属する市町村の土地使用詳細企画、を作成する。資源・環境部は、土地使用計画・企画の作成を人民委員会に手伝える責任を負う。

省に属する県市区市の各部署及び市町村人民委員会、都会開発企画地区に属する村の人民委員会は、資源・環境部と協力して業界・地方の土地使用需要を確定する責任を持つ。

6. 都会開発企画地区に属していない村の人民委員会は、村の土地使用詳細企画、土地使用詳細計画を作成する責任と持つ。

7. ハイテク地区の管理委員会は、ハイテク地区全体の土地使用詳細企画、土地使用詳細企画を作成する責任と持つ。

8. 経済地区の管理委員会は、中央直属省市の土地使用企画において確定されて、経済地区の管理委員会に交付された土地の面積に関して、土地使用詳細企画・計画を作成する責任がある。残りの土地面積に関する土地使用企画・計画の作成は、省の直轄県市区市の土地使用企画・計画及び市町村の土地使用詳細

企画・計画において現れる。

9. 土地使用計画、土地使用企画、土地使用詳細企画、土地使用詳細計画を作成する責任を持つ各機関・組織は、土地使用計画・企画を作成する分野について活動許可を持っている機関に土地使用企画・計画を作成してもらうことができる。

10. 省に属する県市区市の土地使用計画・企画；次の土地使用企画期において変更のない場合の市町村の土地使用企画・計画を作成する必要がない。また、同一の土地組み内に使用目的の変更があったが、使用目的を変更された土地の面積が前企画期の10%以下の場合には、使用目的の変更される土地の面積調整について決定するだけで済む。

ハイテク地区の土地使用詳細企画は、地区全体に一回だけ作成され、土地使用需要の変更がある場合、土地使用詳細企画を調整する。

**第16条. 全国の土地使用企画の作成及び調整**

1. 全国の土地使用企画は、土地法第22条1項の規定に基づいて作成される。

2. 土地使用企画期が終了する18ヶ月前に、各省庁、省庁同級機関、政府機関、中央直属省市の人民委員会は、次の土地使用企画期の業界及び地方における土地使用需要を提案する文書を資源・環境省に送付する。

3. 資源・環境省は、各業界・地方から土地使用需要提案を受けとって5ヶ月以内に、以下の規定に従い、全国の土地使用企画を作成しなければならない。

a. 次の土地使用企画期における各業界・地方の土地使用需要を審査する。

b. 次の土地使用企画期にける土地基金分配提案を作成し、その時、全国の経済社会開発戦略・全体企画、国防・安寧を確保する必要がある。

c. 全国の土地使用企画を説明する報告書の草案は、各省庁、省庁同級機関にこれを送付し、これらの機関の意見を求める。

4. 各省庁、省庁同級機関、政府機関は、報告書草案を受取って営業日の30日を越えない期間以内に文面によって意見を資源・環境省に述べなければならない。

5. 資源・環境省は、条項の意見を受取って2ヶ月を超えない期間内に、各意見をまとめ、全国の都市使用企画を説明する報告書を完成させ、政府に送付しなければならない。

6. 全国の土地使用企画書類は以下のものを含める。

a. 全国の土地使用企画に関する政府に対する資源環境省の申請書

b. 全国の土地使用企画の説明書

c. 全国の土地使用現状地図

d. 全国の土地使用企画地図

7. 全国の土地使用企画調整は、経済社会開発企画の調整、国防・安寧、経済社会開発プロジェクトの目標調整、地区建設企画、都会建設企画の調整（その調整により土地使用構成の変更が発生する又は天災・戦争の影響で土地使用構成が変更される場合）がある場合に実施される。資源環境省は全国の土地使用企画の調整書類を作成し、政府に提出しなければならない。資源環境省は、土地使用企画調整書類を作成する時に、調整する必要のある土地種類に関して、各省庁、省庁同級機関、政府機関の意見を求めなければならない。全国の土地使用企画の調整書類は以下のものを含める。

a. 全国の土地使用企画調整に関する政府に対する資源環境省の申請書

b. 全国の土地使用企画調整を説明する報告書

c. 全国の土地使用企画の調整地図

**第17条. 全国の土地使用計画の作成及び調整**

1. 全国の土地使用計画は、土地法第22条2項の規定に基づきこれを作成する。

2. 土地使用企画期の初頭5年間（土地使用計画初期と呼ぶ）に対する、土地使用計画作成は、本政令第16条に規定される全国の土地使用企画作成と同時に実施される。土地使用計画初期の書類は、土地使用企画書類と一緒に作成される。土地使用計画の内容は、企画初頭5年間の土地使用計画の展開進度及び毎年の具体的な計画である、国の毎年及び5カ年の経済社会開発計画実施を確保する。

3. 土地使用企画の最後の5年間（土地使用計画最後期と呼ぶ）の全国土地使用計画作成は以下のように規定される。

- a. 土地使用計画最後期が始まる12ヶ月までに、資源環境省は、全国土地使用企画才帯本条1項の規定に基づき、土地使用計画最後期の土地基金分配提案を作成する。その時、国の毎年及び5ヵ年経済社会開発計画の実施を確保しなければならない。これと同時に、土地使用計画の説明書の草案を作成し、各省庁、省庁同級機関、政府機関に送付し、これらの機関から意見を求める。
- b. 各省庁、省庁同級機関、政府機関は、その説明書草案を受取って営業日の30日を越えない期間内に、文面にて資源環境省に意見を述べなければならない。
- c. 資源環境省は、b点の意見を受取って2ヶ月を越えない期間内に、送られた意見をまとめ、土地使用計画の説明書を完成させ、政府に提出しなければならない。
4. 土地使用計画最後期の書類は以下のものを含める。
  - a. 全国土地使用計画に関する政府に対する資源環境省の申請書
  - b. 全国土地使用計画の説明書
  - c. 全国土地使用現状地図
5. 全国土地使用計画の調整は、全国土地使用企画の調整、経済社会開発企画調整、地区建設企画・都会建設企画の調整がある又は土地使用計画の実施能力について変更がある場合に行われる。資源環境省は、全国土地使用計画の調整書類を作成し、政府に提出する責任を負う。資源環境省は、調整書類を作成する時に、調整される土地の種類について各省庁、省庁同級機関、政府機関の意見を求めなければならない。全国土地使用計画の調整書類は以下のものを含める。
  - a. 全国土地使用計画の調整に関する政府に対する資源環境省の申請書
  - b. 全国土地使用計画調整の説明書

#### 第18条. 土地使用詳細企画について住民の意見を求める

1. 土地法の第25条5項に規定される、市町村の土地使用詳細企画を作成する時に住民の意見を求めることは、以下のように実施される。
  - a. 土地使用詳細企画の草案は、各町・村およびその他住宅地区までこれを紹介すると共に、土地のある市町村の人民委員会事務局に公開的に掲示しなければならない。
  - b. 住民の意見は直接に聞かれる又は住宅地、ベトナム戦争前線及び地方の団体の代表に通じて求められる。土地のあり市町村の人民委員会常務の意見も求める。
2. 本条1項に規定される住民の意見を受け取る期間は、30日である。
3. 市町村の土地使用詳細企画を作成する機関は、住民の意見を纏めて、土地使用詳細企画の草案を完成させなければならない。

#### 第19条. 中央直轄省市の土地使用計画・企画の承認

1. 中央直轄省市の土地使用企画・計画の承認申請書類は、15部に作成され、資源環境省に提出して査定してもらう。その申請書類は以下のものを含める。
  - a. 土地使用企画・計画承認について、中央直轄省市の人民委員会の政府に対する申請書
  - b. 土地使用企画・計画の総合的な説明書
  - c. 土地使用現状地図
  - d. 土地使用企画承認の申請の場合における土地使用企画地図
2. 土地使用企画・計画の承認手順は以下通りである。
  - a. 資源環境省は、十分な書類を受けた日から3日間を越えない期間内に、土地使用企画・計画承認申請書類を各省庁、省庁同級機関、関係機関に送付してこれらの機関の意見を求めなければならない。各省庁、省庁同級機関、関連資格は、書類を受取って営業日の15日間を越えない期間内に、文書で意見を資源環境省に述べなければならない。資源環境省は、意見受取期限が切れた日から営業日の10日間を越えない期間内に、意見を纏めて、書類を完成させるため、中央直轄省市の人民委員会に査定意見を送付しなければならない。
  - b. 中央直轄省市の人民委員会は、書類を完成させ、同級人民代表会に提出して承認してもらう。また、人民代表会に承認された書類の5部と共に人民代表会の議決を資源環境省に送

付する。

- c. 資源環境省は、本項b点に規定される土地使用企画・計画の申請書類を受け取ってから営業日の10日を越えない期間内に、政府の承認をもらうため、政府に提出しなければならない。

#### 第20条. 省に属する市町村の土地使用企画・計画の承認

1. 省に属する県市区市の土地使用企画・計画承認申請書類はこれを10部に作成し、審査のために資源環境省に送付する。申請書類は以下のものを含める。
  - a. 土地使用企画・計画に関する中央直轄省市に対する省の属する県市区市の人民委員会の申請書
  - b. 土地使用企画・計画の総合的な説明書
  - c. 土地使用現状地図
  - d. 土地使用企画の申請書類の場合には、土地使用企画地図
2. 土地使用企画・計画の申請手順は以下とおりである。
  - a. 資源環境省は、十分な書類を受け取ってから営業日の10日を越えない期間内に、土地使用企画・計画の申請書類を関係機関に送付し意見を求めなければならない。関係機関は、書類を受け取ってから営業日の15日を越えない期間内に、文面で資源環境局に対して意見を述べなければならない。資源環境局は、意見を受け取ってから営業日の10日を越えない期間内に、意見をまとめ、査定意見を省に属する県市区市の人民委員会に送付しなければならない。
  - b. 省に属する県市区市の人民委員会は書類を完成させ、人民代表会に提出して、土地使用企画・計画を通過してもらう。人民代表会に承認された申請書類の3部は、これを人民代表会の議決と一緒に資源環境局に送付する。
  - c. 資源環境局は、本項b点に規定される土地使用企画・計画申請書類を受け取って営業日の10日間を越えない期間内に、中央直轄省市の人民委員会に申請し、承認してもらわなければならない。

#### 第21条. 都会開発企画地域に属する市町村の土地使用詳細計画・企画の承認

1. 都会開発企画地域に属する市町村の土地使用詳細企画・計画の申請書類は、これを10部に作成し、資源環境局に提出する。申請書類は以下のものを含める。
    - a. 土地使用詳細計画、土地使用詳細企画に関する中央直轄省市の人民委員会の省直轄県市区市の人民委員会に対する申請書
    - b. 土地使用詳細企画、土地使用詳細計画の総合的な説明書
    - c. 土地使用現状の地図
    - d. 土地使用詳細企画の申請の場合には土地使用企画の地図
  2. 土地支障詳細企画・計画の承認手順は以下通りである。
    - a. 資源環境省は、十分な書類を受け取ってから営業日の3日を越えない期間内に、土地使用詳細企画・計画の申請書類を関係のある機関に送付し、それらの機関から意見を求めなければならない。書類を受け取って営業日の15日以内に、各機関は、資源環境局に対して文面での意見を送付する責任がある。意見を求める期間が切れて営業日の10日以内に、資源環境局は、意見をまとめ、省の直轄県市区市の人民委員会に書類を完成するために、査定意見を送付する責任がある。
    - b. 省に属する県市区市の人民委員会は、書類を完成した後、同級人民代表会に提出し、土地使用詳細企画・計画の通過を申請する。人民代表会に通過された書類は、これ4部と人民代表会の議決を資源環境局に送付する。
    - c. 資源環境局は、本項b点に規定される土地使用詳細企画・計画の申請書類を受取って営業日の10日を越えない期間内に、中央直轄省市の人民委員会に提出し、承認を申請しなければならない。
  3. 都会開発企画地区に属する市町村の土地使用詳細企画・計画の承認申請書類は、本政令第20条に規定される省に属する県市区市の土地使用企画・計画の承認申請書類と一緒に提出される又は県市区市の書類より遅く提出することが出来るが、直前の土地使用企画・計画期の最後都市に承認される必要がある。
- #### 第22条. 都会開発地区に属していない村の土地使用詳細企画・計画の承認
1. 都会開発企画地区に属していない村の土地使用詳細企画・

計画の申請書類は、10部に作成され、資源環境部に提出される。申請書類は以下のものを含める。

- a) 土地使用詳細企画・計画について省に属する県市区の人民委員会に対する村の人民委員会の申請書
  - b) 土地使用詳細企画・計画の説明書
  - c) 土地使用現状の地図
  - d) 土地使用企画の申請の場合には、土地使用企画の地図
2. 土地使用詳細企画・計画の申請手順は以下通りである。
- a) 資源環境部は、十分な書類を受取って営業日の3日を越えない期間内に、関連のある機関に土地使用詳細企画・計画の承認申請書類を送付し、その意見を求めなければならない。関係のある機関は、書類を受取って営業日の15日を越えない期間内に資源環境部に文面で意見を述べなければならない。資源環境部は、意見を求める期間の終了日から営業日の10日を越えない期間内に意見をまとめ、村の人民委員会に査定意見を送付しなければならない。
  - b) 村の人民委員会は、書類を完成させた後、土地使用詳細企画・計画を通過してもらうために、村の人民代表会に提出しなければならない。村の人民代表会に通過された書類は、これを3部に作成し、村の人民代表会の議決と共に資源環境部に送付しなければならない。
  - c) 資源環境部は、本項b点に規定される土地使用詳細企画・計画の承認申請書類を受取って営業日の10日を越えない期間内に省に属する県市区の人民委員会に承認してもらうために、書類を提出しなければならない。

### 第23条. ハイテク地区、経済地区の土地使用企画・計画の承認

1. ハイテク地区、経済地区の土地使用企画・計画の承認申請書類は、これを10部に作成し、土地の位置する資源環境局に査定してもらうために、そこに提出しなければならない。申請書類は以下のものを含める。
  - a) 土地使用詳細企画・計画に関する中央直轄省市人民委員会に対するハイテク地区・経済地区の管理委員会の申請書
  - b) 土地使用詳細企画・計画の総合的な説明書
  - c) 土地使用現状の地図
  - d) 土地使用詳細企画の承認申請の場合には土地使用詳細企画の地図
2. ハイテク地区、経済地区の土地使用詳細企画・計画の承認進呈手順は以下のように規定される。
  - a) 資源環境局は、十分な書類を受取って営業日の3日を越えない期間内に、ハイテク地区・経済地区の土地使用詳細企画・計画の承認申請書類を関係機関に意見を求めるために送付しなければならない。関係機関は、書類を受取って営業日の3日を越えない期間内に、資源環境局に文面で意見を述べなければならない。資源環境局は、意見を求める期間の終了日から営業日の10日を越えない期間内に意見をまとめ、書類完成のためにハイテク地区・経済地区の管理委員会に査定意見を送付しなければならない。
  - b) ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、書類を完成させた後、書類の4部を資源環境局に送付しなければならない。
  - c) 資源環境局は、完成された書類を受け取って営業日の10日を越えない期間内に中央直轄省市人民委員会の承認をもらうため、そこに申請しなければならない。

### 第24条. 国防・安寧目的に土地を使用される企画・計画

1. 国防・安寧目的への土地使用企画・計画期は以下のように規定される。
  - a) 国防・安寧目的に土地を使用する企画期は、地方及び全国の土地使用企画期に適切で、10年間である。
  - b) 国防・安寧目的に土地を使用する計画期は、地方及び全国の土地使用計画期に適切で、5年間である。
2. 国防・安寧目的への土地使用企画の内容は以下の項目を含める。
  - a) 国防・安寧目的への土地使用・管理の評価
  - b) 土地使用企画期における土地の国防安寧への使用需要が国の国防・安寧・経済社会開発総合企画及び経済社会開発計画に適切であることを確認
  - c) 経済社会開発目的に使用するために地方に渡す安寧・国防土地の位置・面積の確定
  - d) 国防・安寧目的への土地使用企画を実施する措置・対策

3. 国防・安寧目的への土地使用計画の内容は以下の項目を含める。
  - a) 前期の国防・安寧土地の使用、管理に関する評価
  - b) 5ヵ年計画において国防・安寧目的に使用する土地の位置・面積を明確に確定し、毎年の計画を具体化する。
  - c) 5年間の間、地方に管理してもらうためにそこに渡す国防・安寧土地の位置・面積を具体的に確定する。
  - d) 国防・安寧目的への土地使用計画を実施する対策・措置。

### 第25条. 国防・安寧目的への土地使用企画・計画の承認

1. 国防・安寧目的への土地使用企画・計画の承認申請書類は、15部にこれを作成し、資源環境部に送付し、承認してもらう。申請書類は以下のものを含める。
  - a) 国防・案内目的への土地使用企画・計画に関する政府に対する国防省・公安省の申請書
  - b) 地方における国防・安寧目的への土地使用需要に関する中央直轄省市人民委員会の文面での意見
  - c) 国防・安寧目的への土地使用企画・計画の総合的な説明書
2. 国防・安寧目的への土地使用企画・計画の承認手順は以下のように規定される。
  - a) 資源環境省は、十分な書類を受取って営業日の3日間を越えない期間内に、関係省庁・業界に国防・安寧目的への土地使用企画・計画の申請書類を送付し、意見を求めなければならない。関係省庁・業界は、書類を受取って営業日の15日を越えない期間内に、資源環境省に文面で意見を述べなければならない。資源環境省は、意見を十分にもらった日から営業日の10日を越えない期間内に、意見をまとめ、書類を完成するため、国防省・公安省に審査意見を送付しなければならない。
  - b) 国防省、公安省は、書類を完成させた後、その書類を5部資源環境省に送付しなければならない。
  - c) 資源環境省は、完成された書類を受取ってから営業日の10日を越えない期間内に、政府の承認をもらうために、そこに提出しなければならない。

### 第26条. 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画の調整

1. 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画の調整内容は以下の項目を含める。
  - a) 企画・計画期における工事・案件の補足・調整又は取消
  - b) 農地組み内の土地種類構成の変更；非農業土地組内に職能別に確定された土地の位置・面積変更；未使用地を使用する指標変更
  - c) 承認された土地使用計画、土地使用詳細計画より3年も早い又は遅く実施スケジュールの変更
  - d) 土地使用企画・計画の調整実施対策・措置
2. 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画は、経済社会開発企画の変更、国防・安寧・経済社会開発プログラム・プロジェクトの目標変更、地域建設企画・都会建設企画調整があつて、その変更・調整により土地使用構成の変更が発生する場合は又は天災・戦争の影響により土地使用構成を変更させる場合には、これを実施する。
3. 土地使用企画・計画調整申請書類は審査してもらうために、中央直轄省市の場合にこれを15部作成し、資源環境に、省に属する県市区の申請書類の場合に、10部に作成し、資源環境局に、都会開発企画地域に属していない村の書類の場合に10部に作成し資源環境部に提出する。申請書類は以下のものを含める。
  - a) 土地使用企画・計画又は土地使用詳細企画・計画を作成する期間の同級人民委員会の政府職能機関に対する申請書
  - b) 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画の調整に関する説明書
  - c) 土地使用企画又は土地使用詳細企画の調整の場合には、調整する地域の土地使用企画地図
4. ハイテク地区、経済地区の土地使用詳細企画・計画調整の承認申請書は、これを10部に作成し、査定してもらうため、資源環境局に提出しなければならない。申請書類は以下のものを含める。
  - a) 土地使用詳細企画・計画の調整に関する中央直轄省市人民委員会に対するハイテク地区・経済地区の管理委員会の申請書
  - b) 土地使用詳細企画・計画調整の説明書
  - c) 土地使用詳細企画調整の場合には、調整する地域の土地使



#### 用詳細企画地図

5. 国防・安寧目的への土地使用企画・計画調整の承認申請書類は、これを15部に作成し、査定してもらうため、資源環境省に提出する。申請書類は以下のものを含める。

- a) 国防・安寧目的への土地使用企画・計画調整に関する政府に対する国防省・公安省の申請書
  - b) 地方における国防・安寧目的への土地使用需要調整に関する中央直轄省市人民委員会の文面による意見
  - c) 国防・安寧目的への土地使用企画・計画調整に関する説明書
6. 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画調整の申請手順は以下通りである。
- a) 中央直轄省市の土地使用企画・計画調整の承認手順は本政令第19条2項の規定に従う。
  - b) 省に属する県市区市の土地使用企画・計画調整の承認手順は、本政令第20条2項の規定に従う。
  - c) 都会開発企画地区に属する市町村の土地使用詳細企画・計画調整の承認手順は、本政令第21条2項の規定に従う。
  - d) 都会開発企画地区に属していない土地使用詳細企画・計画調整の承認手順は本政令第22条2項の規定に従う。
  - d) ハイテク地区、経済地区の土地使用詳細企画・計画調整の承認承認手順は、本政令第23条2項の規定に従う。
  - e) 国防・安寧目的への土地使用企画・計画調整の承認手順は、本政令第25条2項の規定に従う。
  - g) 土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画調整に関する意見求めは、調整されると地各種に関係のある機関だけに対して実施される。

#### 第27条. 土地使用企画・計画の公表

1. 資源環境省は、国会に決定された全国の土地使用企画・計画に関する全ての資料を省の事務所において土地使用企画・計画期に公表し；広報及び政府の国家管理情報ネットに全ての内容を、中央の日報新聞に省略内容を載せなければならない。
2. 資源環境局、資源環境部は、承認された土地使用企画・計画に関する全ての資料を事務所で土地使用企画・計画期に公開的に公表すると共に、中央直轄省市の国家管理情報ネットにすべての内容を、地方の新聞に省略内容を公表しなければならない。
3. 市町村人民委員会は、承認された土地使用詳細企画・計画及びプロジェクト・工事に関する全ての資料を土地使用企画・計画期に市町村人民委員会事務所に公開的に公表しなければならない。
4. ハイテク地区の管理委員会、経済地区の管理委員会は、承認された土地使用詳細企画・計画を土地の企画・計画期において、管理委員会の事務所において公開的に公表し、ハイテク地区、経済地区の管理委員会のホームページ及び業界の一つの新聞及びその企画がある地方の一つの新聞に公表する責任がある。
5. 承認された土地使用計画・企画、土地使用詳細企画・計画の調整に関する全ての資料は、本条1項、2項、3項及び4項に規程される土地使用企画・計画、土地使用詳細企画・計画の公表の同様に公開的に公表されなければならない。
6. 国防・安寧の目的への土地使用企画・計画及び土地使用企画・計画の調整書類は、秘密制度により管理される。

#### 第28条. 土地使用企画・計画の管理

1. 中央直轄省・市の人民委員会、省に属する県市区市の人民委員会は、承認された土地使用企画・計画に基づき、土地渡し、土地の賃貸、土地の回収、土地使用目的変更について決定を出す。中央直轄省市の人民委員会会長、省に属する県市区市の人民委員会会長は、地域における土地使用企画・計画違反を見つけ、遅滞なく処理する責任を持つ。
2. 市町村の人民委員会は、区域における土地使用企画・計画の実施を管理する責任を持つ。公表された企画・計画に従って土地を使用しないのを発見した時、職能・権限によって処理する又は政府の職能機関に処理するように請求する。市町村の人民委員会会長は、区域において承認された土地使用企画・計画通りに土地を使用しないことが発生するように、地帯なく処理・防止しないことについて責任を持つ。
3. 資源環境局、資源環境部及び市町村の土地管理役員は、区域において土地使用企画・計画の実施を検査・調査し、企画・

計画の違反行為を発見し、職能範囲内にその違反を処理する又は政府の職能機関に処理するように請求する。国防・安寧目的への土地使用企画・計画の実施については、違反行為を発見した場合、資源環境局は、国防省・公安省に公文を出し、処理してもらう。

土地使用企画・計画の調整を及ぼす実際の需要を発見した場合、その同級人民委員会に対してその需要について報告しなければならない。

4. 毎年、各級人民委員会は、自分の地域における土地使用計画の実施結果について12月31日までに報告しなければならない。報告書の提出する期限は以下のように規定される。

- a. 市町村の人民委員会は、省に属する県市区市に対して翌年の1月15日まで荷報告する。
- b. 省に属する県市区市の人民委員会は、中央直轄省市の人民委員会に対して翌年の1月31日までに報告する。
- c. 中央直轄省市の人民委員会は、資源環境省に対して翌年の1月31日までに報告する。

5. 国防大臣・公安大臣は、全国の国防・安寧目的への土地使用企画・計画を実施し、その実施を検査・調査する。毎年、国防省、公安省は、政府に対して国防・安寧目的への土地使用計画の実施結果を12月31日までに報告すると共に、資源環境省が結果をまとめるため、報告書の1部をそこに送付する責任を持つ。資源環境省に報告書を提出する期限は、翌年の1月31日である。

6. 資源環境省は、全国における毎年の土地使用計画の実施結果をまとめ、政府に報告する責任を持つ。この報告書の提出期限は翌年の3月15日である。

7. 土地使用計画初期の最後年の場合には、毎年土地使用計画の実施結果に関する報告書には、土地使用計画全期の実施結果をまとめる報告書を添付しなければならない。

土地使用企画期の最後年の場合には、毎年土地使用計画の実施結果報告書は、土地使用計画最後期の実施報告書及び土地使用計画期全期の実施結果をまとめる報告書を添付しなければならない。

#### 第29条. 土地使用計画において回収又は使用目的変更を確定され、公表されたが、3年後でも実現されていない土地の処理

1. 政府の職能機関は、以下の場合には、土地使用計画において回収又は使用目的変更と確定され、公表されたが、3年経ってもまだ実現されていない土地について、今期又は次期の土地使用企画・計画を調整できる。国防・安寧・国家利益・公益目的

- a) 国防・安寧・国家利益・公益目的のための工事・プロジェクトを実施するための土地であるが、まだ経費が十分にそろっていない。
  - b) 経済開発目的の投資工事・プロジェクトの実施用土地であり、土地法第29条3項に規定される土地使用計画の訂正又は取消を公表しなければならない3年間の最後年において投資家が確定された。
2. 本条1項に規定される場合以外には、土地使用計画・企画を承認する職能機関は、回収される又は使用目的が変更されると確定された土地の面積に対して使用計画の取消を公表しなければならない。

#### 第4章. 土地交付・土地賃貸・土地使用目的の変更・土地回収・土地徴用

#### 第30条. 土地の交付・賃貸・使用目的の根拠

土地の交付・賃貸・使用目的変更の根拠は以下のものをふくめる。

1. 以下の各文書において表示される土地使用需要。
  - a) 国家予算からの資金を使用し、職能機関に承認された組織の投資案件又は外国投資資金があり、職能機関に投資許可書を交付された案件
  - b) 国家予算の資金を使用しない又は外国資金を使用しない、経済組織の投資案件を実施するための土地使用需要に関する査定文書。資源環境局は、主催として、関連する局・部・業界と協力して、投資に関する法律の規定により投資プロジェクトの書類を検討する上に土地使用の需要を査定する。

c) 中央直轄省市の人民委員会に承認された宗教組織を建設する案件;

d) 土地交付上限面積又は住宅用土地の交付上限限度内に農業用土地を交付してくれるように申請する場合に対して、土地使用需要に関する市町村の人民委員会の確認がある、家族世帯・個人の土地交付・土地使用目的変更の申請書

dd) 土地使用需要について土地のある市町村の人民委員会の確認がある、住民共同体の土地交付申請書。

2. 生産・経営・サービス投資案件を実施するために以前に国から土地を公布・賃貸された場合において、土地交付・賃貸申請者の以前の土地に関する法律を厳守すること。国に以前に交付・賃貸された土地の面積、土地使用状況及び土地に関する法律規定の厳守状況に関する申請者の申告書に基づき、手続きをしている土地のある資源環境局は、以前に国がその申告者に交付した土地のある資源環境局に連絡して、国に土地を交付・賃貸された案件を実施する時において、その土地使用者が土地に関する法律を厳守したか確認する責任がある。

3. 政府の職能機関により承認された土地使用詳細企画又は都会建設企画又は農村部の住民地区建設企画  
土地使用詳細企画又は詳細計画がまだない場合には、政府の職能機関に承認された土地使用企画・計画に基づく。

### 第31条. 土地の交付・賃貸・使用目的変更・回収の権限

1. 土地の交付・賃貸・使用目的変更に関する権限は、土地法第37条の規定により実施される。

中央直轄省市の人民委員会は、土地基金開発組織に土地を管理してもらうために、土地を交付する。

2. 土地回収に関する権限は土地法第44条の規定により実施される。

組織、宗教組織、外国に定住するベトナム人、外国の組織・個人に交付・賃貸するために土地を回収し、その回収される土地の上に家族世帯・個人が使用している又は組織、家族世帯・個人共使用している場合には、中央直轄省市の人民印会は、土地全体を回収するように決定する。中央直轄省市の人民委員会の土地全体回収決定に基づき、省の直轄県市区の人民委員会は家族世帯・個人ごとに具体的な土地回収決定を出す。

3. 外国定住のベトナム人、外国組織・個人が投資案件の実施に当って、政府の職能機関に承認された投資案件の調整の理由で、土地使用目的を変更しなければならない場合には、中央直轄省市の人民委員会は、土地使用目的を変更できるように許可する。

### 第32条. 土地法が有効力する以前に渡された又は賃貸された土地に対する土地交付・賃貸調整の権限

土地法第37条に規定される、土地の交付・賃貸に関する政府の職能機関は、土地法の有効力日（2004年7月1日）以前に交付・賃貸の決定を持っている土地使用者に対する、調整の職能機関である。

### 第33条. 国から渡された・賃貸された土地の使用期間

1. 国から渡された又は借りた土地の場合、土地使用期間は、政府の職能機関の交付・賃貸の決定がある日から計算される。土地を1993年10月15日以前に交付・賃貸し、土地交付・賃貸の契約書において土地使用期間が書かれていない場合には、土地の交付・賃貸機関は、本政令第6条2項及び3行、第71条、第78条、第84条5項、第86条3行、第87条1項の規定に従って実施され、1993年1月15日から計算される。

2. 土地の使用者は、土地交付・賃貸契約に記載される使用期間の残りの期間において土地を引き続き使用することが出来る。

### 第34条. 使用期間が切れた時において農地の継続交付・賃貸、土地使用期間延長又は土地回収

1. 土地使用期間が終了した時、農業・林業、水産物養殖、製塩を直接に生産し、国から農地を交付・賃貸され、土地使用権・使用権譲渡を認められた家族世帯、個人は、国が土地法第38条1項、4項、7項、8行に規定される土地回収決定がある場合を除き、土地法第67条1項に規定される土地使用期間で引き続き土地を使用することが出来る。

2. 本条1項に規定されない土地使用期間の延長は以下の規定に従う。

a) 土地使用期間の終了日の6ヶ月前には、土地使用者は、土地交付・賃貸の職能機関に対して、申請書を出し、土地法第

67条1項、3項及び4項の規定により検討・解決してもらおう。  
b) 農地を賃貸している家族世帯・個人の土地使用期間は、土地法第67条1項の規定に従う。

c) 農業・林業・水産物養殖・製塩の目的に使用する経済組織；生産・経営所の建設に土地を使用する経済組織・家族世帯・個人；投資案件に土地を使用する経済組織；ベトナムでの投資案件の実施に土地を使用する外国定住ベトナム人・外国人・外国組織の場合、土地使用期間の延長期間は、政府の職能機関に承認した補足案件・プロジェクトによって確定されるが、国の土地交付・賃貸期間を超えないこと。

3. 土地使用者は継続に土地使用需要がない又は本条2項に規定される土地使用期間延長をしない又は職能機関に使用期間延長の許可をしない場合、国は、土地法第38条10項の規定により土地を回収する。

4. 毎年、土地回収権限を持つ人民委員会は、本条3項に規定される場合に対して土地を回収するように、土地使用期間について資源環境機関に指導する。

### 第35条. 土地法第38条2項、3項、5項、8項、9項、11項及び12項に規定される土地回収の場合における土地使用料、土地賃貸料、土地上の投資資産の処理

1. 土地上の土地使用料・土地賃貸料・投資金の起源が国家予算でない場合には、土地の回収権限を持つ人民委員会は、定価委員会を設立し、土地使用料、賃貸料、土地上の投資資産の残っている価値を確定する。

国の交付・賃貸土地は毎年の賃貸料を徴収しない場合には、国が毎年土地賃貸料を支払う又は国が賃貸期間全期間の賃貸料を支払う又は多数の賃貸料を支払うために土地使用料、賃貸料の起源が国家予算であれば、国家予算から来ていない土地上の投資資産の残存価値だけは、土地を回収される人の所有にある。

2. 土地使用料、土地賃貸料、土地を回収される人の所有にある土地上の投資資産の残っている価値は、以下の規定に従って解決される。

a) 回収土地は、都会地区又は都会開発企画地区に属し、土地基金開発組織に交付された場合には、土地基金開発組織は、土地を回収される人に支払わなければならない。土地基金開発組織のない地域においては、回収地を管理する機関の予算から、土地を回収される人に支払う責任を持つ。

b) 回収される土地は農損部にあり、市町村の人民委員会に交付される又は公益土地基金に補足される場合には、市町村の人民委員会は、土地を回収される人に支払う責任を持つ。

c) 回収される土地は国から他の人に交付又は賃貸される場合には、土地の交付・賃貸された人は、土地を回収される人に支払う責任を持つ。

3. 回収される土地は非農業土地組みにあり、不動産市場に参加できる場合には、土地回収の権限を持つ人民委員会は、土地使用権・土地上の投資資産についてオークションを行うことができ、土地使用料・賃貸料、土地回収された人の所有にある土地上の投資資産の残っている価値については以下の規定により解決する。

a) オークションの後に回収出来る金額からオークションを行う費用を差し引いた後の金額は、土地を回収される人の所有にある残存価値より低ければ、土地を回収される人はこの全額をもらえる。

b) オークションの後に回収出来る金額からオークションを行う費用を差し引いた後の金額は、土地を回収される人の所有にある残存価値より高い又は同額である場合、土地を回収される人は、自分の所有にある残存価値をもらえる。差額は国家予算に納付される。

4. 土地使用権を譲渡されることによる土地回収の場合、譲渡金、土地上の投資資産の残存価値は、本条1項、2項及び3項に規定される国が土地を交付し、土地使用料を徴収する土地の回収場合と同様に解決される。

5. 回収土地は土地を回収される人によりリース・抵当・保証をされた又は土地使用権で出資された場合、その土地の賃貸・抵当・保証・出資を受取った人の権利は、本政令第65条の規定に従って解決される。

### 第36条. 土地回収及び回収された土地の管理

1. 以下の場合には、国は国防・安寧・国家利益・公益の目的



に使用するため、土地を回収する。

- a) 国防・安寧の目的に土地を使用する。
  - b) 国が土地を交付し土地の使用料を徴収しない事務所・事業工事の建設に土地を使用する。
  - c) 外交職能がある外国組織の事務所建設に土地を使用する。
  - d) 非経営目的の公共工事の建設に土地を使用する。
  - dd) 都会地区及び農村部の住宅地区の整理・開発に土地を使用する。
  - e) 保護森林・特用森林の開発に土地を使用する。
  - g) 宗教に土地を使用する。
  - h) 霊園建設に土地を使用する。
2. 以下の場合には、国は経済開発の目的使用するため、土地を回収する。

- a) 土地法第 90 条に規定される工業団地、土地法第 91 条に規定されるハイテク地区、土地法第 92 条に規定される経済地区を建設・投資するように土地を使用する。
- b) 投資に関する法令の規定による A グループに属する生産・経営・サービス・観光分野の投資案件で、政府の職能機関に承認された又は投資の許可を交付されたが、工業団地、ハイテク地区、経済地区において投資できないのを実施するために土地を使用する。

- c) ODA 資金のある投資プロジェクトに土地を使用する。
  - d) 100% 外国資本金で、職能機関に承認された又は投資許可を交付された投資案件で、工業団地、ハイテク地区、経済地区において投資出来ないのを実施するため、土地を使用する。 —
3. 本条 1 項及び 2 項に規定される土地回収は、国の職能機関に承認された土地使用詳細企画・計画、都会建設詳細企画又は農村部の住民地区建設企画に入っていないなければならない。

4. 本条 1 項 dd 点及び 2 項に規定される回収土地面積は、土地使用企画・計画が公表された後でも投資案件がまだない場合に、土地基金開発組織に交付され、投資案件がある場合に投資家に交付される。投資家は、交付・賃貸目的通りに土地を使用しなければならない。

5. 国は、土地法第 38 条 2 項、3 項、4 項、5 項、6 項、7 項、8 項、9 項、10 項、11 項及び 12 項に規定される場合に土地を回収し、回収された時が農村地区にあるのであれば村の人民委員会に管理するように交付し、回収された土地が都会部及び都会開企画のある地区にあるのであれば土地基金開発組織に管理するように交付する。

6. 国は、本条 2 項に規定されない案件に対する又は、投資家が土地使用者から土地使用権の譲渡・土地使用権賃貸・使用権での出資を受取った場合に、経済開発目的に土地を使用しない。土地使用権譲渡の受取又は土地使用権での出資を受取って土地を生産・経営目的に使用することにより土地使用目的を変更させた場合には、土地使用権を受取った人は、土地法第 36 条 1 項に規定される土地使用目的変更の許可をもらう又は土地法第 36 条 2 項に規定される土地使用目的変更の登記をしなければならない。

土地使用者から土地を借りた場合には、土地使用目的を変更してはいけない。

7. 国防・安寧・国家利益・公益の目的、工業地区の建設、非農業の生産経営所の建設への使用目的は、販売用住宅建設目的に変更してはいけない。

8. 本条 1 項及び 2 項に規定される場合の土地に関する苦情解決は、本政令第 162 条、第 163 条及び第 164 条の規定に従う。本条 6 項に規定される場合における土地使用権に関する紛争解決は、民事法の規定に従う。

### 第 37 条. 一定期間の土地徴用

1. 国は緊急状況に関する法律の規定による国の緊急状況に関する公表がある場合、戦争・天災・火災の緊急の場合、又は国・そしきの資産、住民の生命に嚴重的に影響のある緊急場合において土地を使用する必要がある時には、政府、中央直厲省市人民委員会、省に属する県市区市の人民委員会は、土地を徴用することが出来る。

土地の徴用決定には、土地の徴用目的、徴用期間をはっきりに記載しなければならない。

2. 土地徴用期間が終了したが、徴用目的が終わっていない場合には、土地徴用をした政府機関は、土地徴用期間の延長決定をする。徴用期間の延長期間は、土地徴用期間を超えないこと。
3. 土地を徴用した政府機関は、土地徴用目的が終わった又は

徴用期間が終了した後、土地を返却し、徴用により発生した損害を土地徴用された人に賠償する責任を持つ。損害賠償は、徴用期間の狩猟日から 6 ヶ月を超えない期間内に実施しなければならない。

土地徴用は土地を徴用される人の生活を確保する収入に影響を与えた場合、土地徴用による損害の賠償は、3 ヶ月を超えない期間に一回しなければならない。

### 第 5 章. 土地使用権登記、土地管理職の作成及び管理、土地使用権証明の交付、土地に関する統計、柵御

#### 第 38 条. 土地地用権の登記

1. 土地使用権の登記は、初期登記と土地使用に関する変更登記を含める。
2. 土地使用権初期登記は、以下の時に実現される。
  - a) 使用のために国から土地を交付・賃貸される。
  - b) 土地を使用しているが、土地使用権証書を交付されていない。
3. 土地使用の変更登記は、以下の場合、土地使用権証書を交付されたが、土地使用に関する変更がある時に実施される。
  - a) 土地使用者は、土地使用権の交換・譲渡・リース・再リース・継承・寄贈、土地使用権での抵当・保証・出資する。
  - b) 土地使用者は、名前を変更する。
  - c) 土地の形、サイズ、面積の変更がある。
  - d) 土地使用目的の変更がある。
  - dd) 土地使用期間の変更がある。
  - e) 国が土地を貸す形態から国が土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更する。
  - g) 土地使用者の権限制限に関する変更がある。
  - h) 国が土地を回収する。

#### 第 39 条. 土地使用権登記の責任者

1. 土地使用権を登記する責任を負う人は、本政令第 2 条に規定される土地使用について国に対して責任を負う人である。土地を使用する人民武装力に属する機関の場合には、土地使用権を登記する責任を持つ人は、本政令第 83 条 3 項により土地使用者であることを確認される人民武装力機関の長である。
2. 本条 1 項に規定される土地使用権登記の責任者は、民事法の規定により、土地使用権登記を他の人に委任することが出来る。

#### 第 40 条. 土地管理書類

1. 土地管理書類は、市町村の行政単位別に一筆の土地ごとに詳細的に作成される。土地毎には、全国範囲における他の土地と重ねない地番を付けられる。
2. 土地管理書類の内容は、情報を十分に現れ、土地使用過程において法律の規定によって変更・変動について通常に更新されなければならない。
3. 土地管理書類は、原本 1 部及び原本からの写し 2 部から成立ち、原本は、資源環境局に属する土地使用権登記事務所に保管され、写しの 1 部は資源環境部に属する土地使用権登記事務所に保管され、写しの 1 部は市町村の人民委員会に保管される。土地管理書類の原本は、土地使用に関する変更がある時に、これを遅滞なく更新しなければならない。土地管理書類の写しは、原本に適切に調整しなければならない。
4. 土地管理地図は、以下の規定により作成される。
  - a) 土地管理地図は、全国座標システムにおいて統一的な技術基準によって作成される。
  - b) 土地管理地図の内容は、土地、水利システム、交通システム、境界及び各級行政境界、工事安全ライン、土地管理座標、地名及び説明・備考を表す。
  - c) 土地は、境界について正確に示し、土地の角は正確な座標が無ければならない。土地毎には、地番、面積及び土地種類の記号をつけなければならない。
  - d) 土地管理地図は、地図測定業の許可を交付された又は登記された会社により作成される必要がある。
5. 土地管理書類は、紙の書類の状態これを保管・管理し、パソコンで管理するために一歩ずつ電子化をしなければならない。中央直厲省市の人民委員会は、土地管理書類の系統化のための技術投資をする責任を負う。
6. 資源環境省は、紙及び電子の土地管理書類作成に関する基

準、技術基準、経済水準を公表し、紙及び電子の土地管理書類の作成・整理・管理について案内し、紙管理書類から電子管理書類に変更する路程を定める。

#### 第41条. 土地使用権証書

1. 土地使用権証書は、全国で土地各種に共用での様式により作成される。尚、この様式は、資源環境省に発行される。土地使用者は、本条2項に規定される場合を除き、誰でも土地使用権証書を交付される。
2. 国は、以下の場合において、土地使用権証書を交付しない。
  - a) 本政令第3条に規定される、管理のために国に交付された土地
  - b) 市町村の人民委員会が管理している土地基金に属する農業土地
  - c) 本条5項d点に規定される工業団体における賃貸・最賃貸土地ではなく、他の人から土地を賃貸・最賃貸する人。
  - d) 土地を使用しているが、土地法第50条及び第51条に規定される土地使用権証書交付条件を揃っていない人。
  - d) 農場・林場において土地を交付された人。
3. 土地使用権証書は、土地一筆毎に2部に交付される。その売り、1部は土地使用者に交付され、1部は土地使用権登記事務所に保管される。アパートがある土地の使用権証書を交付する場合、本政令第46条2項、3項、4項及び5項の規定に従って実施する。
4. 土地使用中においては、以下の変動がある時、その内容を土地使用権証書に記載される必要がある。
  - a) 土地使用者は土地使用権の交換、譲渡、継承、寄贈又は土地使用権で出資をすることにより、土地の新しい法人が成立した時、土地使用権をリース・再賃貸（本条5項に規定される工業団地の土地をリース・再賃貸する場合を除く）又は土地使用権で抵当・保証又は出資をすることにより一筆の土地の全部又は一部に対して新しい法人が成立しない時
  - b) 土地紛争を解決し、職能機関人民委員会に認められた結果を実施する時に土地全体に対する変動；組織の分割・合併に関する職能機関・組織の決定実施；法律の規定に適切な経済組織の分割又は合併に関する文書の実施；担保・保証契約における合意により債務処理の実施；土地に関する苦情・告訴解決行政決定の実施、人民裁判所の判決又は決定、案件施行機関の施行決定の実施；法律に適切な土地使用権オークション結果の実施；家族世帯又は共通土地使用権を持っている使用者グループに対する法律に適切な文書による土地使用権の転轄
  - c) 土地使用者は名前を変更する許可をもらった。
  - d) 自然沈落による土地の面積が減った。
  - d) 測定上のミスにより土地の面積が増加又は減少する。
  - e) 土地の地番、土地がある行政機関の名前の変更がある。
  - g) 土地使用目的を変更する。
  - h) 土地使用期間に変更がある。
  - i) 国から賃貸する形態から国が土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更する。
  - k) 土地使用者の権限に変更がある。
  - l) 土地使用者が実施しなければならない財政義務に変更がある。
5. 土地使用中において、以下の場合には、土地使用権証書を新規に交付しなければならない。
  - a) 国に交付・賃貸された新しい土地
  - b) 二筆以上の土地をあわせて新しい一筆の土地を作った。
  - c) 土地の一部の使用権を譲渡すること、土地の一部の使用目的を変更すること、国が土地の一部を回収すること、土地使用者が土地の分筆を申請したことにより新しい土地に成立した。
  - d) 土地使用者は工業団地にある土地の使用権を貸付・再貸付をする時；ハイテク地区における工場・建物が既にある土地又は工場・建物を建設するための土地の使用権を貸付・再貸する時、非開税地区、工業団体、特別娯楽地、経済地区の開税地における観光地における土地の使用権の賃貸・再賃貸の時（工業団地における土地の使用権の賃貸・再賃貸と呼ぶ）
  - dd) 職能人民委員会に認められた土地紛争に関する和解成立結果の実施する時；組織の分割又は合併に関する職能機関・組織の決定を実施する時；法律に適切な組織分割又は合併に関する文書を実施する時；担保・保証契約における合意により債務処理を実施する時；土地に関する苦情・告訴の解決行政決定の実施、人民裁判所の判決・決定、判決実施期間の判決実施決定の

実施をする時；法律に適切な土地使用権オークション結果を認める文書の実施をする時；家族世帯又は共通使用権を持っている使用者グループに対する法律に適切な文書により、土地使用権の分割を実施する時に、土地の協会が変更された。

- e) 土地使用者の土地使用権証書が汚れ、破れ、壊れ又はなくなった。
6. 1987年の土地法、1993年の土地法の規定により交付された土地使用権証書；都会における土地使用権及び住宅所有権に関する政府の1994年7月5日付の政令06/CP号の規程により土地使用権及び住宅所有権の証書は、土地法の規定により交付された土地使用権証書と同じ法務価値を持ち、土地使用権証書を共通に呼ばれる。本条5項に規程される土地使用に関する変動がある時、土地使用権証書を交付する職能人民委員会の直轄資源環境機関は、交付した土地使用権証書を回収し、土地法の規定により、土地使用者に新たな土地使用権証書を交付する責任がある。
7. 土地使用権に関する証書が本政令の有効日以前に交付されて、本条6項に規程される場合に属しない場合には、土地使用者は、本政令第135条、136条、137条、138条、139条及び140条の規程により、土地使用権証書の交付申請手続きをしなければならない。

8. 土地使用権証書を交付する時、土地使用者が法律の規定により、財務的な義務を遅れて実施することが出来る場合には、実施していない財務的な義務を土地使用権証書及び土地管理書類に記載しなければならない。

#### 第42条. 土地使用権証書の訂正・回収

1. 土地使用権証書に記載される誤りの内容を発見した時、資源環境局は、中央直轄省市の人民委員会が交付した土地使用権証書を訂正し、資源環境部は、省に属する県区市の人民委員会が交付した土地使用権証書を訂正する。
2. 交付された土地使用権証書の回収は、以下の規定により実施される。
  - a. 土地使用権証書を新しい証書と交換する場合及び土地全体が沈落された又は土地の境界の変更があったため、土地使用権証書を新しく交付しなければならない場合において、土地使用権証書を回収する。
  - b. 土地法第38条の規定による土地回収の場合に、土地使用権証書を回収する。
  - c. 土地使用権証書を回収できない場合、土地が位置する市町村の土地使用権登記事務所及び人民委員会にそのことを報告する。
  - d. 本項a点及びb点に規定される場合においては、資源環境局は、中央直轄省市の人民委員会が交付する土地使用権証書を回収する責任を持つ、資源環境部は、省に属する県区市の人民委員会が交付する土地使用権証書を回収する責任を持つ。
3. 安定的に土地を使用して国に土地使用権を認められる人に土地使用権証書を交付した場合には、土地使用権証書の回収は、本条2項に規定される場合を除く、人民裁判所の判決又は決定がある時だけに実施される。

#### 第43条. 土地使用権証書に使用者の名前を記入

1. 組織、外国組織である土地使用者の場合には、設立の決定、経営登記簿、投資許可書によって組織の名前を記入する。国防・安寧の目的に土地を使用する人民武装機関の場合には、土地使用機関の名前は本政令第83条3項に規定される。
2. 宗教組織の場合には、その宗教組織の名前を記入する。
3. 土地を使用する家族世帯の場合には、以下の規定により実施する。
  - a. 国が土地を交付し、土地使用料を徴収しない又は土地使用権が夫婦の共通資産である家族世帯の場合には、妻及び夫の名字・名前を記載する。家族世帯は妻又は夫の名前だけを記載する請求をした場合、市町村の人民委員会の公証のある夫婦の合意書がなければならない。
  - b. a項に規定される土地ではない、家族世帯の共通資産である土地を使用する家族世帯の場合には、その世帯主の名字・名前を記載する。
  - c. 土地法第121条に規定される場合以外で、妻又は夫が外国人或いは外国定住ベトナム人である土地使用家族世帯の場合には、土地使用権証書に記載される名前は、本項a点及びb点の規定により実施される。

4. 土地使用住民共同の場合には、その住民共同の名前を記載する。

5. 土地を使用する外国定住ベトナム人・個人、外国個人の場合には、その個人の名字・名前を記載する。

6. 複数の人が一筆の土地に対して共同使用权を持っている場合には、アパートの場合を除き、土地を使用するすべての人の名義を記載する。

アパートの場合には、土地使用権証書に記載される名義は、本政令第46条の規定に従う。

7. 2004年7月1日以前に土地使用権証書を交付され、その土地使用権証書へ名義記載が本条1項、2項、3項、4項、5項及び6項の規定に適切ではない場合には、土地使用者は、需要があれば、交付された土地使用権証書の名義訂正手続きをすることができる。

#### 第44条. 土地に付けられる資産がある場合の土地使用権証書

1. 土地に付けられる住宅その他建築物、林、多年生樹木がある場合には、その住宅、建築物、林、多年生樹木は、土地使用権証書及び土地管理書類に記載される。土地に付けられる資産の所有権登記は、不動産登記に関する法律の規定によって実施される。

2. 国防・安寧目的に使用される土地に添付される工事・建物がある場合には、その土地の境界だけを測定し、土地使用権証書にそれを表す。

#### 第45条. 池のある土地の場合の家族世帯・個人に対する土地使用権証書交付

1. 本政令が有効になる前に土地使用権証書を交付される家族世帯・個人の土地の面積は、以下の規定により確定される。

a. 住宅地の面積は、交付された土地使用権証書に記載される面積である。

b. 使用者は池の土地から住宅地に目的変更したい場合、土地の面積は、土地法第87条2項、3項及び4項、本政令第80条2項、3項の規定により確定される。再確定された土地の面積及び土地使用権証書に記載される土地の面積の差については、家族世帯・個人は、その差の土地使用料を払わなくて良い。

c. 国が国防・安寧・国家利益、公益、経済開発のため、土地を回収する場合には、住宅地の面積は、本項b点の規定により確定され、土地を回収される人は、再確定された土地の面積に対する土地価格により賠償される。

2. 住民地区にあり、住宅と池ともがある土地で、1980年12月18日以前に使用され、土地管理書類又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類において住宅用土地の境界を明確に記載される場合に、その土地の面積全体は、土地法第87条2項の規定により住宅と確定され、土地の境界が土地管理書類又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される各書類において確定されていない場合に、住宅用土地の面積は土地法第83条2項及び第84条5項に規定される中央直属省市の交付された土地の上限面積の5倍を超えないように確定されるが、合計面積は家族世帯・個人が使用している土地の面積を超えないことをし、住宅用土地を確定した後の残りの土地の面積は土地使用現状により確定される。

3. 同一土地の上に住宅及び池があり、土地が1980年12月18日以降、2004年7月1日以前に使用された場合、住宅用土地の面積は、土地法第87条3項、4項及び5項の規定により確定される。

#### 第46条. アパート・マンションの建設における土地使用権証書交付

1. アパート及びアパートに直接にサービスを提供する工事を建設するための土地は、アパートの各部屋を所有する人の共同所有にあり、アパート及びアパート用の工事が賃貸される場合には土地使用権はアパートの所有者にある。

2. アパートに対する土地使用権証書交付は以下の規定により実施される。

a. アパートの建設・経営プロジェクトを実施するために土地を使用する投資家は、土地使用権証書を交付される。

b. アパート全体は一人の所有者又は経済組織、家族世帯、外国定住ベトナム人、外国個人・組織である所有者グループの所有権にある場合、土地使用権証書はその所有者又は所有者グループに新規交付される又は調整される。

c. 投資家又はアパート所有者がアパートの部屋を販売する

場合、部屋を購入した人は土地使用権証書をアパート使用である土地使用の形で交付され、投資家又はアパート所有者に交付された土地使用権証書は、土地使用が共同使用の形態に適切に訂正される。

3. アパート又は複数のアパートに直接にサービスを提供する工事を建設するための土地に対する土地使用権証書交付は、工事の所有者又は工事管理組織だけに交付される。工事の所有者又は管理組織がない場合には、工事のある土地面積を管理する市町村の人民委員会に交付される。

4. コーポ建設地に対する土地使用権証書交付は以下のよう

に規定される。

a. コーポ建設地は、コーポを建設する土地、庭・園の土地及びコーポに住む人の生活のための工事の土地を含む。

b. 経済組織の所有にあり、労働者の宿泊を手配するためのコーポ又は訓練・研究活動組織の所有にあり、学者の宿泊を手配するためのコーポの場合には、土地使用権証書はその組織に対して交付される。

c. 党及び政府の機関・組織の公務住宅で、幹部・公務員の住宅を手配するもの場合には、土地使用権証書はその機関・組織に交付される。

d. 公共の庭、娯楽園又は複数のアパート、コーポ、公務住宅のための公共工事に使用される土地は、土地使用権証書を交付せずに、土地のある市町村の人民委員会に管理するように交付される。

#### 第47条. 共同所有住宅の所有者に対する土地使用権証書交付

1. 住宅が共同所有の住宅であるが、各所有者の合意により、土地面積全体を個別使用のために複数の土地に分筆される土地の場合には、土地使用権証書は、分筆された土地ごとに交付される。

2. 住宅が共同所有の住宅であるが、各所有者の合意により、土地面積全体を個別使用のために複数の土地及び共同使用の土地に分筆される土地の場合には、土地使用権証書は、所有者ごとに交付され、土地使用権証書の中には、共同使用土地の面積及び個別使用土地の面積を記載しなければならない。

3. 共同所有の住宅であるが、各所有者は個別使用の土地に分筆するように合意することができない場合には、土地使用権証書は、所有者ごとに交付され、土地使用権証書の中に共同使用土地の面積を記載しなければならない。

#### 第48条. 土地を使用する家族世帯・個人に対する土地使用権証書交付

土地使用の家族世帯・個人に対する土地使用権証書交付は、以下の規定により実施される。

1. 家族世帯・個人が使用している土地全体又は一部については、土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類のいずれのものがあり、土地に関する紛争がない場合は、土地使用権証書を交付される（政府の職能機関の土地回収決定があり、企画による回収される地区にある土地を除く）

2. 家族世帯・個人が使用している土地の全部又は一部については、土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類のいずれのものもない場合には、以下の各条件を満たす時、書類のない土地の面積に対して土地使用権証書を交付される。

a. 土地に関する紛争がない。

b. 土地は、土地使用企画・計画又は都会建設詳細企画又は農村部の住民地区建設企画が承認される前に使用される。土地は、土地使用企画・計画又は都会建設詳細企画又は農村部の住民地区建設企画が承認される後に使用される場合には、その使用はその企画又は計画に適切でなければならない。土地使用時点は、土地のある市町村の人民委員会により確認される。

c. 土地を1993年10月15日以降且つ2004年7月1日以前に使用される場合、土地使用料は、土地使用料徴収に関する政府規定によりこれを納付しなければならない。

3. 家族世帯・個人が使用している土地は、以前に国の土地政策実施過程において国が管理するという決定があったが、実際には国がまだ管理していない場合、その家族世帯・個人は引き続き使用することができ、土地使用権証書を交付され、土地使用料を納付しなくて良い。

#### 第49条. 農業用土地を使用している事業組織、国営企業への 土地使用権証書交付

1. 事業組織、国営企業（以下、本条において「組織」と呼ぶ）は、土地使用について自ら確認し、土地が位置する中央直轄省市の人民委員会及び省庁、省庁同級機関、政府機関、国営総会社に報告する。
2. 事業組織、国営企業は、土地使用現状を確認する結果、政府の規定による国営企業の革新・開発提案、承認された途方の土地使用企画・計画、業界開発企画に基づき、土地使用詳細企画を作成する責任を持つ。土地使用詳細企画の内容は、使用のために預かる土地の種類ごとに面積、土地の使用提案、土地使用機関、地方に交付する土地の面積を明確に確定しなければならない。
3. 中央直轄省市の人民委員会は、区域に位置する土地の使用組織の土地使用詳細企画を検討し、承認する。
4. 中央直轄省市の人民委員会は、承認された土地使用詳細企画に基づき、組織が使用のために預かる土地の面積に対して、土地に関する法令の規定により、土地の交付・賃貸を決定する。
5. 侵食・占有した又は侵食・占有された又は紛争されている土地については、中央直轄省市の人民委員会は、使用者を確定するように解決しなければならない。
6. 中央直轄省市の人民委員会は、土地の境界、土地使用の境を明確に画定し、土地管理書類の作成及び土地使用組織に対する土地使用権証書の交付をする責任を持つ。
7. 農業用土地を使用する事業組織、国営企業の土地使用詳細企画に属する土地及び解体されて組織の農業用土地以外の土地の処理は、政府の規定により実施される。

#### 第50条. 農牧地に使用される土地の場合の土地使用権証書交付

1. 農牧地に使用され、まだ土地使用権証書を交付されていない土地については、市町村の人民委員会は、土地使用の現状を確認し、市町村の人民委員会に対して以下の事項により報告する。
  - a. 土地管理書類及び承認された土地使用詳細企画と比較する土地使用の現状
  - b. 農牧地の生産・経営への投資結果及び農業生産・林業・水産物養殖・製塩のためのサービスの投資結果
  - c. 国の交付・賃貸された土地、譲渡・継承・寄贈された土地、他の家族世帯・個人から出資を受け取った土地、組織に任せられた土地の面積
2. 省に属する県市区市の人民委員会は、市町村の人民委員会の報告書及び承認された土地使用詳細企画に基づき、以下の規定により、土地使用権証書を処理・交付する。
  - a. 家族世帯・個人は農牧地を正しい目的に使用していない、又は認可を得ずに住宅或いは非農業経営の目的に使用する建物その他建築物を建設した場合、確定された目的通りに使用するよう自ら克服し、工事を切り離さなければならない。自ら克服する又は工事を切り離さない場合、省に属する県市区市の人民委員会は、強制的な措置を適用する又は土地を回収する。
  - b. 農業・林業・水産物養殖・製塩を直接的にする家族世帯・個人で、国から土地を交付され、その土地を農牧地経営に使用しているのは、土地法第70条に規定される上限土地面積を超えない土地面積に対しては、残りの期間において引き続き使用でき、上限土地面積を超えた土地面積に対しては、土地法第67条の規定により処理する。
  - c. 農業・林業・水産物養殖・製塩を直接にしない家族世帯・個人で、国から土地を交付され、その土地を農牧地経営に使用しているのは、土地を賃貸する形に変更しなければならない。賃貸期間は土地交付期間の残存期間である。
  - d. 国から土地を交付された又は組織から土地を経営に任せられた又は他の家族世帯・個人に出資されたことによって、農牧地事業に土地を使用している家族世帯・個人は、締結された契約に従い、引き続き土地を使用することができる。
  - dd. 土地の譲渡・継承・寄贈を受け取ったことによって土地を農牧地事業に使用している家族世帯・個人は、土地法第71条3項の規定により処理される。
3. 本条2項b点、c点、d点の規定される土地の面積は、市町村の人民委員会により紛争のないと確認されたのであれば、

土地使用権証書を交付することができる。

#### 第51条. 機関・事業工事の建設地に対する土地使用権証書交付

1. 国から機関事務所、事業工事の建設のために交付された土地を使用しているが、土地使用権証書を交付されていない組織は、土地使用について確認・申告し、土地が位置する中央直轄省市の人民委員会及び直轄機関に報告しなければならない。
2. 中央直轄省市の人民委員会は、組織の報告に基づき、実際の土地使用を検査し、以下の規定により具体的なケースごとに土地使用権証書を交付する。
  - a. 国に交付された土地で、正しい目的に使用しているのであれば、引き続き使用することができ、土地使用権証書を交付される。
  - b. 使用していない、又は正しい目的に使用されていない土地、無責任により土地を侵食・占有された土地、他の組織・家族世帯・個人に貸している土地、違法的に合弁・連携されている土地は、中央直轄省市の人民委員会に回収される。
  - c. 住宅用土地は、省に属する県市区市の人民委員会に管理するように交付される。承認された土地使用企画・計画に適切である住宅用土地使用者の場合、土地使用権証書を交付され、土地使用料徴収に関する政府の規定により財政義務を実施しなければならない。
  - d. 侵食・占有した土地、紛争がある土地は、土地使用者を確定するために、中央直轄省市の人民委員会に徹底的に処理される。

#### 第52条. 企業が生産・経営根拠の建設に使用されている土地に対する土地使用権証書

1. 土地を生産・経営根拠に使用しているが、土地使用権証書を交付されている企業は、土地使用について自ら確認・申告し、土地が位置している中央直轄省市の人民委員会に報告しなければならない。
2. 中央直轄省市の人民委員会は、企業の報告に基づき、実際に検査し、以下の規定により、具体的なケースごとに土地使用権証書を処理・交付する。
  - a. 国から賃貸される又は他の人から合法的に使用権を譲渡された又は国から交付され、土地使用料を徴収される且つ譲渡受け取りにより支払ったお金又は国に納付した土地使用料が国家予算からではなく、正しい目的に使用されている土地の場合、引き続きしようする事ができ、土地使用権証書を交付される。
  - b. 国に交付され、土地使用料を徴収されない又は他の人から合法的に土地使用権を譲渡された又は国に交付され、土地使用料を徴収される且つ譲渡によって支払ったお金又は国に納付した土地使用料が国家予算から来ていなく、正しい目的に使用されているが、まだ土地賃貸形態に変更されていない土地の場合、土地賃貸に変更しなければならない。土地を交付し、土地使用料を徴収する形態を選択する場合、土地使用料を納付しなければならない。
  - c. 使用されていない又は正しい目的に使用されていない土地、無責任により侵食・占有される土地、他の組織・個人に貸した又は違法的に合弁・連携する土地は、中央直轄省市の人民委員会に回収される。
  - d. 住宅用土地については、省に属する県市区市の人民委員会に管理するように交付され、承認された土地使用企画に適切である土地の場合、住宅用土地の使用者は、土地使用権証書を交付され、土地使用料徴収に関する政府の規定により財政的な義務を実施しなければならない。
  - dd. 侵食・占有された又は紛争のある土地については、中央直轄省市の人民委員会は、土地使用者を確定するために、徹底的に解決する。
3. 本条2項b点に規定される土地の面積については、企業は生産・経営提案を作成し、中央直轄省市の人民委員会に承認の申請をしなければならない。土地の使用目的、使用期間は、その生産・経営提案に確定されること。企業は、生産・経営提案が承認された後、土地使用権証書を交付される。

#### 第53条. 合作社が使用している土地に対する土地使用権証書交付

1. 土地を使用しているが、土地使用権証書を交付されている合作社は、土地使用について自ら確認・申告して、土地が位

置している中央直轄省市の人民委員会に報告しなければならない。

2. 中央直轄省市の人民委員会は、合作社の報告に基づき、実際の土地使用を検査し、以下の各規定により、具体的なケースごとに土地使用権証書を処理・交付する。

a. 国に賃貸された又は使用権を他の人から合法的に譲渡された又は国に交付されて土地使用料を徴収される且つ譲渡金又は国に納付した土地使用料が国家予算から来ていなく、社員が合作社に出資した土地が目的を正しく使われている土地については、引き続き使用することができ、土地使用権を交付される。

b. 国から交付されて土地使用料を徴収されない又は他の人から合法的に土地使用権を譲渡された又は国に交付されて土地使用料を徴収される且つ譲渡金又は国に納付した使用料が国家予算から来て、正しい目的に使用されているが、土地賃貸形態に変更されていない土地については、土地賃貸形態を選択する場合、土地使用料を納付しなければならない。合作社が事務所・倉庫・干し庭の建設又は農業・林業・水産物養殖・製塩のための建物建設に使用している土地については、国が土地を交付し、土地使用料を徴収しない。

c. 使用されていない又は正しい目的に使用されていない土地又は無責任により侵食・占有された土地、又は他の組織・個人に貸した土地、違法的に合併・連携された土地については、中央直轄省市の人民委員会が回収する。

d. 住宅用土地は、省に属する県市区市の人民委員会に管理するようにこれを交付し、承認された土地使用企画に適切である土地の場合においては、住宅用土地の利用者は土地使用権証書を交付され、土地使用料に関する政府の規定により財政的な義務を実施しなければならない。

dd. 侵食・占有された又は紛争中の土地については、中央直轄省市の人民委員会は、土地使用者を確定するために徹底的に解決すること。

3. 本条2項b点に規定される土地の面積は、合作社はこれについて土地使用提案を作成して、資源環境局が査定するようにそこに提案を提出し、中央直轄省市の人民委員会は資源環境局の査定に基づき、土地使用目的、土地使用機関について決定し、土地使用権証書を交付する。

#### 第54条. 歴史・文化奇跡、名所がある土地に対する土地使用権証書交付

ランキングされた又は中央直轄省市の人民委員会が保護の決定を出された歴史・文化遺跡、名所のある土地に対する土地使用権証書交付は、以下の規定により実施される。

1. 独立的な歴史・文化遺跡、名所がある土地については、土地使用権証書は、その歴史・文化遺跡、名所を直接に管理する組織に対して交付される。

2. 個人の所有にある歴史・文化遺跡がある土地については、土地使用権証書は、個人所有者に対して交付される。

3. 住民共同体の歴史・文化遺跡がある土地については、土地使用権証書は、住民共同体に対して交付される。

4. 歴史・文化遺跡、名所が広い地区にあり、その地区に他の土地の種類が混じっている場合には、その歴史・文化遺跡、名所の全体に関する土地使用権証書を交付せず、地区において種類ごとの土地を使用している人に対して土地使用権証書を交付する。

土地使用者は歴史・文化遺跡、名所の保護に関する各規定を厳守しなければならない。

#### 第55条. 宗教組織が使用している土地に対する土地使用権証書交付

1. お寺、教会、聖堂、修道院、宗教用の教育学校、宗教組織の事務所その他国に許可される宗教の根拠がある土地を使用していて、土地使用権証書を交付されていない宗教組織は、土地使用状況を確認・申告し、中央直轄省市の人民委員会に以下の事項により報告しなければならない。

a. 使用現状による土地の合計面積及び土地の境界

b. 宗教組織が組織・家族世帯・個人に貸した土地の面積

c. 宗教組織が組織・家族世帯・個人から借りている土地の面積

d. 他の人に侵食・占有された土地の面積

dd. 宗教組織を拡大するために国から交付された土地の面積  
e. 政府の職能機関に許可されない宗教組織の拡大のための土地の面積

2. 土地が位置している中央直轄省市の人民に委員会は、土地の実際的な使用状況を検査し、具体的な境界を画定し、以下の規定により処理する。

a. 1993年10月15日以前に組織・家族世帯・個人が安定的に使用していた土地の面積については、各側の土地使用に関する権利を実際的な状況に適切にすることを確保するために、宗教組織及び組織・家族世帯・個人の土地使用需要に基づき、解決する。

b. 組織・家族世帯・個人が1993年10月15日から2004年7月1日までの間に使用していた土地については、本政令第113条に規定される、他の家族世帯・個人から土地を借りている家族世帯・個人と同様に解決する。

c. 宗教組織を拡大するために使用されたが、政府の職能機関に許可されなかった土地又は侵食・占有・紛争されている土地については、中央直轄省市の人民委員会は土地使用者を確定するために徹底的に解決すること。

3. 宗教組織の土地については、本条2項の規定により処理された後、土地法大51条4項に規定される各条件を満たす場合、その宗教組織は、土地使用権証書を交付される。

#### 第56条. 土地使用権証書交付の委任

中央直轄省市の人民委員会は、以下の場合において、組織、宗教組織、外国に定住しているベトナム人、外国の組織・個人に対する土地使用権証書交付を資源環境局に委任する。

1. 土地使用者は、すでに、職能機関の土地交付・賃貸決定を持ち、土地使用権証書を交付されていない土地使用者、ハイテク地区・は経済地区の管理委員会の土地再交付又は土地賃貸契約を持っている使用者、土地使用件のオークション結果に関する合法的な文書を持つ使用者、中央直轄省市の人民委員会によって認められる土地紛争解決結果、組織分割・合併に関する職能機関の決定、経済組織の分割・合併決定、抵当・保証された土地に関する法律規定による債権回収に関する合意、土地に関する紛争・苦情解決に関する行政的な決定、人民裁判所の判決又は決定、判決施行機関の施行された決定を持っている。

2. 土地使用者は、本政令第7条1項c点に規定される土地の合筆、分筆をする時の土地使用に関する変動登記をし、合筆、分筆前の土地は土地使用権証書を交付された。

3. 土地使用者は、本政令第41条5項e点に規定される場合に属する土地使用権証書を再度発行又は交換される。

4. 本政令第41条6項に規定される、2004年7月1日以前の土地に関する法律によって交付された土地使用権証書各種に対する土地使用権証書を交換する。

#### 第57条. 土地使用権証書において土地使用に関する変動の整理権限

本政令第41条4項に規定される土地使用に関する変動を整理する権限は以下のように規定される。

1. 変動の訂正をした後の土地使用者が組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人になる場合においては、資源環境局は、本政令第41条4項のb点、c点、d点、dd点、e点、g点、h点、i点、k点及びl点に規定される各場合に対して、土地使用権証書上の土地使用に関する変動を訂正する。

2. 変動の訂正をした後の土地使用者が家族世帯・個人、住民共同体、外国に定住して住宅用土地に付けられている住宅を購入できるベトナム人になる場合においては、資源環境部は、本政令第41条4項のb点、c点、d点、dd点、e点、g点、h点、i点、k点及びl点に規定される各場合に対して、交付された土地使用権証書の中の土地使用に関する変動を訂正する。

3. 変動の訂正をした後の土地使用者は組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人になる場合においては、資源環境局に属する土地使用権登記事務所は、本政令第41条4項a点に規定される場合に対して、交付された土地使用権証書の中の土地使用に関する変動を訂正する。

4. 変動の訂正をした後の土地使用者は家族世帯・個人、住民共同体、外国に定住して土地使用権に付けられた住宅を購入できるベトナム人になる場合においては、資源環境部に属する土地使用権登記事務所は、本政令第41条4項a点に規定される場合に対して交付された土地使用権証書の中の土地使用に

関する変動を訂正する。

#### 第58条. 土地の統計・棚卸

1. 土地の統計・棚卸のデータは以下の目的に使用される。
  - a. 土地使用企画・計画の作成、土地使用企画・計画の実施検査をするために、土地使用現状を評価する。
  - b. 総合的な戦略・企画、全国及び各業界・地方の国防、安寧、経済社会開発計画を作成するために、土地資源に関する基本調査資料にする。
  - c. 国家統計アンニュアルレポートに公表される。
  - d. 科学研究、教育その他需要において土地に関するデータを使用する。
2. 土地に関する統計・棚卸は、土地法第53条1項の規定により実施され、土地統計を実施した年においては、土地の棚卸を実施しない。
3. 資源環境省は、土地統計・棚卸事務の内容、土地の統計・棚卸に使用される様式、土地棚卸データを表す土地使用現状地図の内容を規定する。
4. 土地の統計・棚卸の期間は、以下のように規定される。
  - a. 毎年の土地統計時期は、翌年の1月1日である。
  - b. 土地の棚卸時期は、土地使用計画期の最後年の1月1日である。
5. 土地の統計・棚卸データの完成及びそれに関する報告書提出機関は以下のように規定される。
  - a. 市町村の人民委員会は、良く土地の1月15日までに、区域の土地統計を完成して、統計結果の報告書を直接上級人民委員会に提出しなければならない。
  - b. 省に属する県市区市の人民委員会は、翌年の1月31日までに、区域の土地統計を完成し、直接上級人民委員会に統計結果の報告書を提出しなければならない。
  - c. 中央直属省市の人民委員会は、翌年の2月15日までに、土地の統計を完成し、統計結果の報告書を資源環境省に提出しなければならない。
  - d. 資源環境省は、翌年の3月15日までに、全国の土地統計を完成し、政府に統計結果の報告書を提出しなければならない。
6. 土地棚卸の完成及び結果報告時期は以下のように規定される。
  - a. 市町村の人民委員会は、4月30日までに、区域の土地の棚卸を完成し、棚卸結果の報告書を直接上級人民委員会に提出しなければならない。
  - b. 省に属する県市区市の人民委員会は、6月30日までに、区域の土地棚卸を完成し、棚卸結果の報告書を直接上級人民委員会に提出しなければならない。
  - c. 中央直属省市の人民委員会は、8月15日までに、区域の土地棚卸を完成し、棚卸結果の報告書を資源環境省に提出しなければならない。
  - d. 資源環境省は、10月31日までに、全国の土地棚卸を完成し、政府に棚卸結果の報告書を提出しなければならない。

#### 第6章. 不動産市場における土地使用権

##### 第59条. 不動産市場に傘下できる土地

1. 土地に付けられている資産及び土地使用権が不動産市場に参加できる土地は、以下のものを含める。
  - a. 農業生産用土地、自然林地ではない生産用林地で、国に家族世帯・個人に交付され、土地使用料を徴収されない土地
  - b. 家族世帯・個人が農業・林業・水産物養殖・製塩の目的に安定的に使用され、国に土地使用権を求められた農業用土地
  - c. 国が経済組織、外国定住のベトナム人に対して交付して土地使用料を徴収される農業用土地
  - d. 国が外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対して賃貸し、賃貸期間全体に一回土地賃貸料を徴収する農業用土地
  - dd. 国が家族世帯・個人に住宅建設のために交付した住宅用土地、国が経済組織、外国定住のベトナム人に対して住宅経営・建設投資のために交付された住宅用土地、国が外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対して住宅建設経営のために賃貸し、賃貸期間全体に一回賃貸料を徴収する住宅用土地
  - e. 家族世帯・個人が住宅の目的に使用され、国に土地使用権を認められた住宅用土地
  - g. 非農業生産・経営用土地、経営目的のある公共目的に使用される土地で、国が経済組織・家族世帯・個人、外国定住の

ベトナム人に対して交付し、土地使用料を徴収するもの

- h. 非農業の生産・経営用土地、経営目的のある公共目的に使用される土地で、国が外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対して賃貸し、賃貸期間全体に一回賃貸料を徴収するもの
- i. 非農業の生産・経営用土地、経営目的のある公共目的に使用されている土地で、家族世帯・個人、経済組織に使用され、国に土地使用権を求められたもの
2. 国から賃貸し、毎年賃貸料を収納される土地で、土地に付けられている資産が不動産に参加できるのは以下のものを含める。
  - a. 木園のある多年生樹木地、林のある生産林地、インフラを投資された製塩地及び水産物養殖地
  - b. 非農業生産・経営用土地、インフラを投資された又は土地に付けられる建物がある経営目的のある公共目的に使用される土地
3. 本条2項に規定される場合に属する土地に付けられた資産を受け取る人は、締結された土地賃貸契約の残存期間において、国に土地を引き続き賃貸される。
4. 土地使用期間が終了した後、国に土地を交付・他引退・土地使用権の認めされた人、本条1項の規定による人以外の人から土地使用権を受け取った人、国の賃貸土地に付けられる資産を本条2項の規定による人以外の人から受け取った人は、土地使用期間の延長に関する需要があれば、本政令第34条2項の規定により期間延長を検討される。

##### 第60条. 不動産市場における土地使用権市場の活動内容

不動産市場における土地使用権市場の活動内容は以下のものを含める。

1. 国が家族世帯・個人に対して農業用土地を交付し、土地使用料を徴収しない。
2. 国が国家规定による入札又はオークションを通じて土地を交付し土地使用料を徴収する又は土地を賃貸する。
3. 家族世帯・個人は、土地使用権を交換、譲渡、賃貸、再賃貸、継承、寄贈する又は土地使用権で抵当・保証・出資する。
4. 経済組織、外国定住のベトナム人は、土地使用権の譲渡・賃貸・再賃貸する又は土地使用権で抵当、保証・出資する。
5. 外国組織、外国人は土地使用権の賃貸・再賃貸する又は土地使用権で抵当・保証・出資する。
6. 経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織、外国人は、住宅の建設・経営、経営根拠、インフラの建設に投資する。
7. 家族世帯・個人、経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人は、土地に付けられる資産の販売、リース、寄贈をする、又は土地に付けられる資産で抵当・保証・出資する又は外国定住のベトナム人、外国個人は、土地に付けられる資産を継承させる。
8. 土地法第121条1項に規定される外国定住のベトナム人は、住宅用土地の使用権に付けられる住宅を購入する又は土地使用権及び土地に付けられる資産を寄贈・継承された。
9. 事業組織、経済組織は土地使用権登記、確保取引登記、土地管理地図の測定・作成に関する不動産市場にサポートするサービス；土地に関する情報提供、投資場所の紹介；土地価格・不動産価格の定価及び審査；土地使用権、不動産の使用権での担保・保証の受取り；土地・不動産の使用権に関する取引所の運営；土地・不動産の使用権オークション、土地使用権のある案件の入札；不動産証券のサービスを許可される。

##### 第61条. 土地使用権のオークション及びオークションをしないケース

1. 土地使用権のオークションは、本条2項に規定される場合を除き、国が土地を交付し土地使用料を徴収する時、土地賃貸又は判決実施、土地使用権に関する債務回収の時に適用される。
2. 土地使用権のオークションを行わないことは、国が土地を交付し使用料を徴収する又は土地の賃貸又は判決実施、土地使用権に関する債務回収をする時、以下の場合に適用される。
  - a. 土地法第60条1項に規定される土地使用の場合
  - b. 経済組織は、土地賃借形態から土地を交付して土地使用料を徴収する形態に変更する場合
  - c. 土地使用者は政府の職能機関に土地使用目的を変更するように許可された場合
  - d. 土地がオークションに出されたが、オークションの参加



者がいない又はオークションを行われなかった場合

**第62条. インフラ建設投資の資金に使用される土地基金に対する土地所有権のオークション、土地所有のあるプロジェクトの入札**

1. インフラ建設投資の資金を作るための土地基金の使用は、以下のいずれかの形態により実施される。

a. インフラ建設投資に直接使用される現金の投資資金を作るために、土地所有権のオークションを行う。

b. 同一の入札における工事建設の資金を作るために、工事建設入札及び土地所有権のオークションを行う。

2. インフラ建設投資に直接使用される現金での資金を作るために土地所有権のオークションは、以下の原則により実施される。

a. 土地所有権のオークション及び工事建設入札は独立に行われる。

b. 中央直轄省市の人民委員会は、オークションに出される土地について、土地の使用目的及び使用構成を明確に確定しなければならない。

3. 同一の入札における工事建設の資金を作るために、工事建設の入札及び土地所有権のオークションを行う場合は、以下の原則により実施される。

a. 工事建設の入札の採点基準及び土地所有権のオークションの採点基準は別々に作成される。

b. 中央直轄省市の人民委員会は、土地に出される土地について、土地使用の目的及び構成を明確に確定しなければならない。

c. 落札土地を使用する時、落札社は、プロジェクトを作成し、そのプロジェクトが中央直轄省市の人民委員会に承認されなければならない。

4. 土地所有権のオークション、土地の使用がある工事の入札の手順・手続きは、政府の首相が交付された規制により実施される。

5. 毎年、中央直轄省市の人民委員会は、土地基金を資金創出に使用できるインフラ建設投資案件の一覧表及びそれらのプロジェクト実施資金を作るためにし得る土地の面積一覧表を作成し、その一覧表を同級人民代表会に申請しなければならない。

**第63条. 株式化の時の国営企業の土地所有権**

1. 国に土地を交付・賃貸され、土地所有権を企業における国の資産として受け取った国営企業の土地所有権は、企業の株式化の時に、企業の資産価値に計算されなければならない。

2. 株式化の時に企業の資産価値に計算するために確定される土地所有権の価値は、市場の実際的な土地所有権譲渡価格に近くなければならないが、株式化の時点で中央直轄省市の人民委員会に規定される土地価格より低くないこと。

3. 国営企業を株式化する時、中央直轄省市の人民委員会は、企業が使用している土地基金を確認し、本政令第49条及び大52条の規定により土地所有権証書処理・交付する責任を持つ。

**第64条. 土地所有権に関する確保取引の登記**

1. 土地所有権に関する確保取引の登記は、以下の各場合を含める。

a. 土地所有権での担保・保証の登記

b. 土地所有権での担保・保証を登記した内容の変更登記

c. 土地所有権での担保・保証を登記した内容における不良の訂正登記

d. 土地所有権での担保・保証を登記した結果の消す又は取消の登記

dd. 土地所有権での担保・保証資産の処理結果の登記

2. 登記の申込者は以下のいずれの対象である。

a. 土地所有権での担保をする側又は担保を受け取る側

b. 土地所有権での保証をする側又は保証を受け取る側

c. 本項 a 点に規定されるいずれの側が変更した場合における新しい担保側又は新しく担保を受け取る側

d. 本項 b 点に規定されるいずれの側が変更した場合の新しい保証者又は保証の新しい受取側

dd. 担保・保証契約のいずれの契約者に民事に関する法律により委任される人

3. 土地所有権に関する確保取引の登記機関は、土地所有権

登記事務所である。

4. 土地所有権に関する確保取引の登記原則は以下のように規定される。

a. 土地所有権に関する取引の登記は、登記申請書における内容及び担保契約又は保証計画に基づき登記される。

担保契約又は保証契約の各契約者は、登記内容について責任を持たなければならない。

b. 登記機関は、申請書及び担保契約又は保証契約の内容に正しく登記されなければならない。

c. 土地所有権に関する確保取引の登記は、土地管理書類及び土地所有権証書に記載される。確保取引登記に関する他の証明書は、これを交付しないこと。

d. 土地所有権に関する確保取引に関する情報は、請求のあるすべての組織・個人に提供される。

dd. 土地所有権に関する確保取引の登記は、民事に関する法令の規定により法務価値を有する。

5. 確保取引における土地所有権の価値は、以下の規定により確定される。

a. 国に土地の交付をされ、土地使用料を徴収されない家族世帯、個人の場合における土地所有権の価値は、中央直轄省市の人民委員会が規定する土地価格により確定され、使用済みの期間に応じる土地所有権の価値を控除されない。

b. 本項 a 点に規定される場合以外の土地所有権価値は、確保取引の各参加者に合意される。

6. 土地所有権に関する確保取引登記について、登記請求者、情報供給の請求者は、法令の規定により手数料及び料を支払わなければならない。

**第65条. 国に回収される時の、賃貸・担保・保証・出資されている土地所有権の処理**

1. 賃貸・担保・保証・出資されている土地で、国に土地法第38条1項の規定により回収される場合には、土地賃貸契約、土地所有権での担保契約、保証契約、出資契約は、解約になる。

土地の借手、担保・保証・出資を受け取った側は、土地を回収される人に、民事に関する法令の規定により損害賠償をされる。

2. 土地が賃貸されている又は土地所有権で出資されているが、新しい法人が成り立たず、土地法第38条3項、4項、9項、11項及び12項に規定される土地回収の場合には、土地賃貸契約、土地所有権での出資契約は、有効力が中止になり、土地回収が以下の規定により実施される。

a. 土地の借手、土地所有権での出資を受け取る側は、土地に関する法令に違反する行為を起こした人である場合には、国がその土地を回収する。土地の貸手、土地所有権で出資した側が土地の借手、出資の受取側に対して民事に関する法令の規定により損害賠償をする。

b. 土地の借手、土地所有権での出資受取側が土地に関する法令に違反する行為を起こした人である場合、国は、土地を回収しなく、土地所有権の価値を回収する。土地の借手、出資の受取側は、中央直轄省市の人民委員会が納付時点で規定した土地価格によって計算される土地所有権の価値に相当する金額を国に納付し、土地の貸手、土地所有権での出資側に民事に関する法令の規定により損害賠償をしなければならない。

3. 土地所有権で担保・保証されている土地で、土地法第38条3項、4項、9項、11項及び12項の規定により回収される場合、国は土地を回収する。土地所有権での担保・保障契約は有効力が中止になり、債務返却は以下の規定により処理される。

a. 担保の場合には、担保した側は、担保を受け取った側に対して民事に関する法令により、債務を返却しなければならない。

b. 保証の場合には、保証される側は、保証する側に対して締結した信用契約により債務を返却しなければならない。保証される側が債務の支払能力が名譽場合、保証側が保証の受取側に対して民事に関する法令の規定により債務を返却しなければならない。

4. 個人である土地使用者が土地所有権の賃貸・担保・保証・出資した土地で、そのことにより新しい法人が成り立たない、その個人の使用者が死んだが、継承者がいない場合には、国は土地を回収し、土地賃貸契約、土地所有権での担保・保証・出資契約は有効力が中止され、土地所有権については以下のように処理される。

- a. 土地の賃貸の場合には、借手は締結した土地賃貸契約の残存期間において国に土地を賃貸される。
- b. 土地使用権での出資の場合には、出資の受取側は、締結された出資契約の残存期間において、引き続き土地を使用することができる。
- c. 土地使用権での抵当の場合には、土地使用権証書を交付した人民委員会は、締結した抵当契約により、抵当の受け取り側に債務を返却するために、土地使用権のオークションを行う。オークションに通じて確定された土地使用権の価値が債務額より低い場合、抵当の受取側は抵当した土地使用権の価値に相当する金額しかもらえない。
- d. 土地使用権での保証の場合には、保証される側は、保証の受取側に信用契約により債務を返却しなければならない。保証される側は債務の支払能力がない場合、土地使用権証書を交付した人民委員会は、締結した保証契約により保証の受取側に債務を返却するために、土地使用権のオークションを行う。オークションに通じて確定された土地使用権の価値は、債務額より低い場合、保証の受取側は、保証に出した土地使用権の価値に相当する金額しかもらえない。

#### 第66条. 土地使用権、土地に付けられる資産に関する取引所

1. 土地使用権、土地に付けられる資産に関する取引所とは、以下の各活動を実現するところのことである。
  - a. 土地使用権、土地に付けられる資産を譲渡又は譲渡受取る需要者を紹介する。
  - b. 土地使用権・土地に付けられる資産を賃借・賃貸・再賃貸する需要を持っている人或いは土地使用権・土地に付けられる資産で抵当・保障・出資する需要を持っている人を紹介する。
  - c. 投資場所の紹介、土地使用計画・企画、土地価格、土地使用権及び土地に付けられる資産の法務的な状況、土地及び土地に付けられる資産に関するその他情報に関する情報提供をする。
  - d. 土地使用権、土地に付けられる資産に関する取引を行う。
- dd. 要求に応じて土地使用権、土地に付けられる資産のオークションを行う。

2. 不動産経営・土地の管理・使用に関するサービスのコンサルティング、不動産オークションサービスを登記したすべての経済セクターの企業は、土地使用権、土地に付けられる資産に関する取引所を行うことができる。

#### 第67条. 土地に関する情報の提供サービス管理

1. 土地に関する情報は、一筆の土地に関する情報、土地使用権、土地に付けられる資産及び土地使用者の権限実施実状に関する情報で、請求者に対して公開的に公表されるものである。
2. 土地使用権登記事務所は、土地及び土地使用者に関する法務的な価値のある情報を提供できる唯一の機関である。
3. 資源環境省は、土地情報の提供サービスの管理について案内する。

### 第7章. 農業用土地の使用制度

#### 第68条. 他の農業用土地の使用制度

1. 本政令第6条4項dd点に規定されるその他農業用土地は、家族世帯、個人に対しては国がこれを賃貸し、土地が位置する市町村において農業を直接に生産する家族世帯、個人に対しては国がこれを交付し、土地使用料を徴収しない、農業生産の経済組織に対しては国が土地を交付し、土地使用料を徴収する又は土地を賃貸する。

水稲栽培地ではない多年生樹木地、多年生樹木地、生産林地の使用者は、その他農業用土地上の生産提案を提出して、その他農業用土地に土地使用目的を変更する登記をできる。

2. その他農業用土地の交付・賃貸期間は、以下のように規定される。
  - a. 家族世帯、個人に対する土地交付期間は50年間である。
  - b. 家族世帯、個人に対する土地賃貸期間は、50年を越えない期間である。
  - c. 経済組織に対する土地交付又は賃貸期間は、プロジェクトにおいて確定されるが、土地法第67条3項に規定される期間を超えないこと。
3. 毎年の樹木地、多年生樹木地、生産林地から使用目的を変更されたその他農業用土地の試用期間は、使用目的を変更する前の土地種類の使用期間である。
4. 家族世帯、個人に対するその他農業用土地の交付上限は、

土地法第70条4項及び本政令第69条に規定される土地交付上限に計算される。

#### 第69条. 農業用土地の交付上限

1. 家族世帯、個人ごとに対する毎年の樹木地、水産物養殖地、製塩地の交付上限は、東南部及びメコンデルタ地区に属する中央直轄省市における土地種類にそれぞれ3ヘクタを越えない、その他中央直轄省市における土地各種にそれぞれ2ヘクタを越えない面積である。
2. 家族世帯、個人ごとに対する特用林地の周辺地域にある毎年樹木地、多年生樹木地、林地、水産物養殖地、製塩地の交付上限は、土地法第70条及び本条1項の規定により実施される。
3. 家族世帯、個人は常駐戸籍登記所の市町村以外地区に使用している農業用地の面積については、家族世帯、個人は、引き続き使用することができ、交付されて土地使用料を徴収されない土地の場合に、家族世帯、個人ごとの農業用土地の交付上限に計算される。

家族世帯、個人に土地を交付して土地使用料を徴収しない区の資源環境部は、家族世帯、個人が常駐戸籍を登記した市町村の人民委員会に通知して農業用土地の交付上限を計算する。

4. 中央直轄省市の人民委員会は、空き地、空き山、未使用の水面のある土地の家族世帯、個人に対する交付上限を規定するが、土地法第70条5項に規定される土地交付上限を超えないこと。
5. 土地使用権譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈の受取又は他の人からの土地使用権での出資の受取又は国に土地を賃貸された家族世帯、個人の農業用土地の面積は、本条1項及び2項に規定される農業用土地の交付上限に計算されない。

#### 第70条. 家族世帯、個人に対する農業生産・林業、水産物養殖、製塩のための土地交付

1. 国に2004年7月1日以前に農業用土地を交付された家族世帯、個人は、残存の交付期間において引き続き土地を使用することができる。
2. 土地法に関する法令の規定により、家族世帯、個人に対して農業生産、林業、水産物養殖、製塩のために土地を交付していない地域については、土地のある市町村の人民委員会は、提案を作成して、軍事義務をしている人をふくめ、地区に常駐して農業生産、林業、水産物養殖、製塩を生活のための本業にしている人に対して農業用土地を交付するように、省に属する県区市の人民委員会に申請する。

市町村の人民委員会は検討し、土地交付提案に、以下の対象者であり、農業用土地を生産に使用する需要を持っている家族世帯、個人を入れる。

- a. 農業生産、林業、水産物養殖、製塩から主な収入を得て、市町村の人民委員会に地区において長期に居住するが、常駐戸籍がまだないと確認される人
- b. 以前に非農業業種を活動して、地区において常駐戸籍を持っているが、現在仕事がない人
- c. 公務員、国営企業の授業印、工員及び健康がないために休んでいる軍人又は生産再構築、一回援助金をもらう退職対象者または複数の年間の援助金をもらう対象者で土地に常駐している軍人
- d. 区域に住んでいるがまだ仕事がない幹部・公務員の子孫、工員

3. 家族世帯・個人の農業・林業・水産物養殖・製塩の生産用土地の交付は、以下の規定により実施される。

- a. 現状に基づき、生産開発促進、農村安定に向かうこと
- b. 正しい対象、平等の確保、農地を細かく分断されることを避けること

#### 第71条. 上限を超えて農業用土地を交付した場合の解決

土地法第70条及び本政令第69条に規定される農業用土地の交付上限に基づき、市町村の人民委員会は、上限を超えた土地を交付された家族世帯・個人を確認して、一覧表を作成し、省に属する県区市の人民委員会に報告し、省に属する県区市の人民委員会は、以下の規定により土地を賃貸する。

1. 1999年1月1日以前に上限を越えた農業用土地を交付されて使用している家族世帯は、土地法第67条1項に規定される土地交付期間の2分の1に相当する期間において引き続き土地を使用することができ、その後、土地賃貸の形に変更する。
2. 1999年1月1日から2004年7月1日までの間に、上限

を超えた農業用土地を交付されて、土地賃貸に変更した家族世帯は、土地賃貸契約に記載される土地賃貸期間の残存期間において引き続き土地を賃貸することができ、土地賃貸に変更していない場合には、2004年7月1日から土地賃貸に変更しなければならず、土地賃貸期間は、土地交付期間の残存期間である。

32004年7月1日以前に上限度を超えた農業用土地を交付されて使用している個人は、2004年7月1日から土地賃貸に変更しなければならず、土地賃貸期間は、土地交付期間の残存期間である。

#### 第72条. 保護林地、特用林地の使用

1. 保護林地の管理組織、特用林地の管理組織は、その組織が職能機関に承認された土地使用企画・計画により土地の管理、保護、森林再生、植林のために、国に土地を交付されて土地使用料を徴収されない。

保護林地の管理組織、特用林地の管理組織は、保護、森林再生のために、特用林地・保護林地の Giao Khoan、を政府の規定により実施する。

2. 保護林地・特用林地の管理組織は、以下の権限及び義務を持つ。

a. 土地法第105条及び107条に規定される権限及び義務  
b. 森林保護及び開発に関する法令の規定により他の目的と合わせて、土地を使用することができる。

3. 保護林地の管理組織がまだない地域における保護林地及び保護林地企画の土地を心理の保護・開発のために、国から交付された組織・家族世帯・個人は、本条2項に規定される権限及び義務を持つ。

4. 特用林地の周辺土地を、周辺地の森林保護・開発企画により、林業に関する生産・研究・実験又は国防・安寧目的とあわせた目的で、国から交付・賃貸された組織、家族世帯、個人は、本条2項に規定される権限及び義務を持つ。

5. 森林保護及び開発法の規定により、森林の保護・開発のために、国に保護林地を交付された住民共同体は、森林保護及び開発法の規定による権限及び義務を持つ。

#### 第73条. 国営企業における農業生産・林業・水産物養殖・製塩の目的に使用する土地の請負

農業生産・林業・水産物養殖・製塩の目的に使用するために土地の請負を交付することは以下のように規定される。

1. 請負交付側は、農業生産・林業・水産物養殖・製塩の目的に使用される土地の交付・賃貸された国営企業である。

2. 請負の受取側は、農業生産・林業・水産物養殖・製塩の目的に使用するために、請負を受け取る組織、家族世帯、個人である。

3. 請負交付側・受取側は、政府の規定により実施される。

#### 第74条. 市町村の公益目的に使用される農業用地

1. 市町村の公益目的に使用される農業土地基金は以下の目的に使用される。

a. 文化、スポーツ、娯楽、医療、教育、市場、霊園その他公共工事を含める市町村の公共工事の建設目的

b. 本項 a 点に規定される公共工事を建設するためにしようされる土地を持っている人に賠償する目的

c. 情義家建設の目的

2. 本条1項に規定される目的にまだ使用されていない土地の面積については、市町村の人民委員会は、農業、水産物養殖を生産するために、オークションにより地方の家族世帯、個人にこれを貸す。一回の賃貸に関する土地使用期間は、5年を超えないこと。

#### 第75条. 農牧地経済に使用される土地

1. 土地法第82条に規定される家族世帯・個人の農牧地経済に使用される土地は以下のものを含める。

a. 毎年の樹木地、多年生樹木地、生産林地、水産物養殖地、製塩地、家畜・家禽その他法律に許可される動物の移植施設建設の土地、温室及びその他栽培目的のための各種の工事の建設地（地上直接に栽培する形態を含める）、子木を栽培する土地  
b. 農牧地内部における道路・チャンネルを建設するための土地

c. 餌製造所、農業商品加工・林業・漁業・製塩の施設、干し場、倉庫を建設するための土地、農業生産・林業・水産物養殖、製塩のための施設用土地、農牧地の労働者及びガードマンの宿泊用土地

2. 農牧地経済のために農業用土地を使用する家族世帯・個人は、確定された使用目的に正しく使用しなければならない。土地各種の使用目的を変更する場合には、土地使用に付けられる生産・経営の提案の作成、省の直轄県市区市の人民委員会に対する承認申請、土地使用変更の登記及び土地使用料の納付を法律の規定に従ってしなければならない。

#### 第76条. 住民共同体が使用する農業用土地

1. 農業用土地を慣習に適切に使用している少数民族に属する住民共同体は、土地を引き続き使用することができる。

2. 農業用土地を使用して民族アイデンティティを保存する需要を持っている少数民族に属する住民共同体は、省の直轄県市区市の人民委員会に土地を交付し、土地使用料を徴収しないことについて検討される。

3. 農業用土地の交付機関は、土地法第67条1項の規定により実施される。

4. 本条1項及び2項に規定される農業用土地を使用する住民共同体は、土地使用権証書を交付される。

5. 農業用土地を使用する少数民族に属する住民共同体は、交付された土地を保護する責任を持ち、農業生産・林業・水産物養殖のためにも合わせて使用することができ、他の目的に使用することができない。

#### 第77条. 複数の中央直轄省市の区域に位置し、内地水面のある土地

1. 水産省は、複数の中央直轄省市の区域にある池・湖を管理するために管理委員会を設立させる。

2. 中央直轄少子の人民委員会は、区域に位置する池・湖の水面のある土地を管理委員会に交付するように決定する。

3. 管理委員会は、経済組織、家族世帯、個人が水産物養殖・開拓する又はエコツアールを合わせて開発するために、経済組織、家族世帯、個人に水面の面積を交付することができる。

4. 水面面積を水産物養殖及び利益開拓に使用する人は、環境・風景を保護しなければならない。

#### 第8章. 非農業用土地の使用制度

##### 第78条. その他非農業用土地の使用期間

本政令第6条5項e点に規定されるその他非農業用土地の使用期間は、以下のように規定される。

1. 以下の場合においては、期間が安定且つ長期である。

a. 参拝工事、博物館、保存所、芸術品の展示所、芸術文化創作所及びその他民間が経営目的以外に建設して、住宅に付けられない工事がある土地

b. 本条2項に規定される土地であり、国が公的事業機関に交付したもの

2. 以下の場合には、機関が土地法第67条3項の規定による。

a. 農村における農牧地の労働者の宿泊所を建設する土地

b. 温室及びその他栽培のための各種施設（地上直接に栽培しない場合も含む）、家畜、家禽その他法律に許可された動物を移植する施設建設用土地、農業・林業・水産の実験所、倉庫、農産・植物保護剤・肥料・機会・生産工具の置き場の建設用の土地であり、国が公的な事業機関に交付する土地ではないもの。

##### 第79条. 家族世帯、個人に対する土地交付水準

土地法第83条2項及び第84条5項に規定される家族世帯、個人に対して土地を交付する水準は、国が家族世帯・個人に対して2004年7月1日以降に交付する場合及び国が土地法第87条5項に規定される土地使用権証書を交付する場合だけに適用される。

##### 第80条. 住民地区における池・庭のある土地及び池・庭のあ

## る農業用土地

1. 土地法第 87 条 5 項に規定される場合に属する池・庭のある土地の利用者は、土地使用権証書を交付される時に、住宅だと確定される面積に対して、土地法第 50 条 6 項の規定により、土地使用料を納付しなければならない。

2. 住宅を建設した土地で、土地法第 87 条 4 項及び 5 項に規定される水準によって住宅用土地だと確定される面積を超えた場合には、その水準を超えた面積については、住宅用土地だと確定され、土地使用料を納付しなければならない、土地使用権証書を交付される。

3. 土地使用権証書を交付された住宅用土地又は土地法第 87 条の規定により住宅を確定された土地の利用者は、住宅用土地を拡大する必要がある場合、土地使用目的の変更申請、土地使用料の納付をしなければならない(本政令第 45 条 1 項に規定される場合を除く)

都会住民地区における住宅用土地を拡大する場合、土地使用目的の変更申請、土地使用料の納付の他、本条 5 項の規定に適切にしなければならない。

4. 本条 1 項、2 項及び 3 項の規定により住宅用土地の面積を確定した後、残存の土地面積は、土地使用現状により確定される。

5. 承認された都会建設企画に基づき、中央直属省市の人民委員会は、池・庭のある土地に置ける住宅を建設できる面積割合を都会の風景の適切に規定する。

池・庭のある農業用土地を住宅の建設に使用する土地利用者は、土地使用目的の変更申請及び土地使用料の納付をしなければならない。

省の直轄市区市の人民委員会は、都会建設企画又は農村住民地区建設企画、本項に規定される住宅を建設できる面積割合及び土地使用者の実際的な需要に基づき、土地使用目的について検討・許可する。

6. 本条 4 項に規定される住民地区における池・庭のある農業用土地は、住宅用土地の補足源である。

## 第 81 条. 外国定住のベトナム人、外国組織・個人が実施する販売用の住宅建設投資プロジェクトのある土地

1. 外国定住のベトナム人、外国組織・個人が実施した販売用住宅の建設投資プロジェクトに属して、土地使用権に付けられる住宅を購入する人は、安定且つ長期的な土地使用権証書を交付される。

2. 投資家は、国に対して、土地使用料と国に支払う土地賃貸料との差額を以下の規定により納付する。

a) 土地使用料は、差額を納付する時点で中央直属省市の人民委員会が規定した土地価格により計算される。

b) 別荘の場合については、差額は、別荘の販売時点で納付しなければならない。

c) アパートの場合については、差額は、プロジェクトの終了時点までに納付しなければならない。

## 第 82 条. 年開発おy 帯農損住民地区開発・整理用の土地

1. 都市開発、農村住民地区開発・整理のために回収される土地の面積は、土地使用詳細企画・計画にこれを表し、具体的に確定した上、本政令第 27 条に規定される土地使用詳細規格・計画の公表場所及び時期通りに土地を回収される住民地区において公表しなければならない。都会交通線路及び農村住民地区を拡大又は新しく建設する規格の場合には、土地基金の開拓及び環境保護のために回収される道路用土地及び両側の歩道用土地の面積を明確に確定しなければならない。

2. 都市開発・農村部の住民地区開発のために回収されるが、企画実施のための回収決定がまだない土地の面積の場合には、土地利用者は、確定された目的に引き続き土地を使用することができ、土地使用目的の変更、新規建設及び現有の工事の拡大をしてはいけない。建物を修理する必要がある場合、企画がある地区の土地に対する建設に関する法令の規定を厳守しなければならない。

## 第 83 条. 国防・安寧目的に使用される土地

1. 国防・安寧目的に使用される土地は、土地法第 89 条 1 項 a 点、b 点、c 点、d 点、dd 点、e 点、g 点、h 点、i 点及び k 点に規定される土地各種で、政府が国防省、公安省だけに管理・保護・使用のために交付した地区に属するものである。

2. 人民武装機関に管理・使用されているが、本条 1 項に規定

される土地の種類に属していない土地は、国防・安寧目的に使用される土地ではない。

3. 国防・安寧目的に使用される土地の利用者は以下のように規定される。

a) 国防省・公安省の直属的な機関は、駐留する土地(本項 c 点に規定される場合を除く)、軍事根拠用土地、国防衛工事、戦場及び国防・安寧に関する特別な工事にされる土地、人民武装力の公務ビル、政府が管理・保護・使用のために国防省・公安省だけに交付した土地土地利用者である。

b) 土地を直接に使用した機関は、軍事用駅・港を建設した土地、国防・安寧に直接に使用される工業・科学・技術工事を建設する土地、人民武装力の倉庫用土地、射撃場、練習場、武器テスト、武器廃棄用の土地、人民武装力のための学校・病院・休養所を建設する土地、国防省・公安省が管理する拘留所、教育所、教養所を建設する土地の利用者である。

c) 中央直属省市の軍事指揮部、省に属する県市区市の軍事指揮部、中央直属省市の公安、市町村の公安、国境交番は、事務所を建設する土地の利用者である。

4. 国防・安寧目的に使用される土地は、確定される目的に正しく使用されること。使用されていない土地又は正しい目的に使用されていない土地については、中央直属省市の人民委員会は、正しい目的に使用するように土地使用者に通知する。通知された 12 ヶ月後、土地使用期間は、状況を克服して正しい目的に使用するようにしなければ、中央直属省市の人民委員会は、その土地を回収して他の人に交付する。

5. 承認された国防・安寧目的への使用企画・計画により国防・安寧土地内部に土地使用目的の変更がある場合、土地使用機関は、資源環境局に土地使用目的の変更を申請しなければならない。その時、国防省、公安省の意見を文面で添付しなければならない。

6. 人民武装機関に使用されている土地で、承認された国防・安寧目的への土地使用企画に属していないものについては、地方に管理するために交付しなければならない。

人民武装機関の幹部・戦士の家族世帯が住宅に使用され、総人された土地使用企画・計画に相応しい土地については、土地利用者は、土地使用権証書を交付される且つ法令の規定により財務的な義務を実施しなければならない。

非農業の生産・経営目的に使用されている土地については、国防・安寧企業により使用されなければならない且つ土地を交付して土地使用料を徴収する形又は国防省・公安省に承認された生産・経営提案による土地賃貸の形態に変更しなければならない。土地使用目的及び使用期間は、生産・経営提案に確定されること。国防・安寧機関は土地使用権証書を交付される。

7. 政府の職能機関は、紛争のある土地について、徹底的に解決し、土地使用者を確定する。

## 第 84 条. 工業地区用土地

1. 工業地区は、以前に生産・経営のために国に交付・賃貸され土地において設立された場合には、土地利用者は、以下の使用形態を選択することが出来る。

a) 国から土地を交付・賃貸される形態をそのままにする。国に土地を賃貸された経済組織、外国定住のベトナム人は、需要があれば土地を交付されて土地使用料を納付する形態に変更することが出来る。

b) 工業地区のインフラ経営建設投資企業から再賃貸される形態。土地使用者が国に前もって納付した土地使用料、土地賃貸料は、工業団地のインフラ経営・投資・建設企業が国に納付しなければならない金額に計上され、両側の合意により、工業団地インフラ建設投資投資家の土地賃貸料、工業団地インフラ賃貸料に控除される。

2. 工業団地における土地を使用する需要を持っている人は、以下の規定により、工業団地インフラ建設投資企業から土地権利譲渡、土地の賃貸・再賃貸を受取ることが出来る。

a) 経済組織、家族世帯、個人は、国に土地を交付されて土地使用料を徴収されている工業団地インフラ建設投資企業から土地権利譲渡又は土地賃貸を受取ることが出来る。

b) 外国定住のベトナム人、外国組織・個人は、国に土地を交付されて土地使用料を徴収されている工業団地インフラ建設投資企業から土地を賃借することが出来る。

c) 経済組織、家族世帯、個人、外国定住のベトナム人、外国

組織・個人は、国に土地を賃貸された工業団地インフラ建設投資企業から土地を再賃借することが出来る。

3. 国家予算から来ている資金で投資される工業団地ないの土地を使用する需要がある人は、以下の規定により、国に土地を交付されて土地使用料を徴収される又は土地を賃貸される。

a) 経済組織、家族世帯、個人、外国定住のベトナム人は、国に土地を交付されて土地使用料を徴収される又は土地を賃貸される。

b) 外国組織・個人は、国に土地を賃貸される。

4. 工業団地内の土地を使用する人（土地再賃貸の場合を含める）は、土地使用権証書を交付される。

5. 工業団地内の土地の使用期間は、政府の職能機関に承認された投資プロジェクトの期間による。

投資プロジェクトの期間が工業団地の残存土地使用期間より長い場合には、工業団地インフラ建設投資企業は、土地使用期間を調整するように政府の職能機関に認可の申請をしなければならない。しかし、土地使用の合計期間は、70年を超えないこと、また、使用期間が延長された土地について、土地使用料又は賃貸料を払わなければならない。

6. 工業団地建設詳細企画を作成する時、中央直属省市の人民委員会は、地域における住民地区の現状、工業団地で働く労働者の住宅に関する需要に基づき、工業団地での労働者のために、アパート、文化・社会工事、サービス工事的土地基金を地域の全体企画に適切に配置しなければならない。

#### 第85条. ハイテク地区用土地

1. ハイテク地区の管理委員会は、ハイテク地区全体の土地使用詳細企画・計画を作成し、中央直属省市の人民委員会に承認の申請をする。

中央直属省市の人民委員会は、承認された企画によりハイテク地区を建設・開発するために、ハイテク地区の管理委員会に一回土地を交付する。ハイテク地区の管理委員会は、本条2項の規定により、土地を交付し土地使用料を徴収しない形態、又は土地を交付し土地使用料を徴収する又は土地賃貸形態により土地を交付・賃貸される。

2. ハイテク地区の管理委員会は、以下の規定により土地を再交付・賃貸をする。

a) 組織、個人、外国定住のベトナム人に対しては、土地を交付し、土地使用料を徴収しない形態、ハイテク地区の土地をハイテク地区の共通技術インフラの建設又は教育所、研究所、ハイテク研究・応用所の建設又はハイテク商品の研究・試作のための企業育成所の建設に使用する応用外国組織・個人に対しては土地を賃貸料免除で賃貸する形態で土地を渡す。

土地を交付されて土地使用料を徴収されない人、賃貸料を免除される土地賃借者は、土地の上に投資した資産を販売、賃貸、保障、出資することができるが、土地使用権を再賃貸、抵当、保障、出資することが出来ない。

b) 組織、個人、外国定住のベトナム人に対しては、土地を交付して土地使用料を徴収する又は土地を賃貸し、ハイテク地区の技術インフラ工事・工場・ハイテクサービス根拠及びハイテク商品の生産・経営、民生サービス、賃貸用の住宅建設をする外国組織・個人に対しては土地を賃貸する。

3. ハイテク地区内の土地使用者は、以下の規定により、ハイテク地区開発企業、インフラ開発企業から土地使用権譲渡・土地の賃貸・再賃貸を受取ることが出来る。

a) ハイテク地区開発企業、インフラ開発企業が土地を交付されて土地使用料を徴収される場合には、経済組織、個人、外国定住ベトナム人は、土地使用権譲渡を受取り、外国組織・個人は土地を賃貸することが出来る。

b) ハイテク地区開発企業、インフラ開発企業はハイテク地区の管理委員会に土地を賃貸された場合には、ハイテク地区内の土地使用需要者は、ハイテク地区開発企業、インフラ開発企業から土地を再賃借することが出来る。

4. ハイテク地区内の土地使用者は、土地交付決定又は土地賃貸契約に記載される目的に正しく使用しなければならない。

5. ハイテク地区の管理委員会に土地を住宅建設投資のために再交付・賃貸される組織・個人は、建設された住宅を賃貸することしか出来ない。

#### 第86条. 経済地区用土地

1. 経済地区の管理委員会は、本政令第15条8項の規定により

土地使用詳細企画・計画を作成し、その内、非関税区と税関区の境界を明確にし、土地のある中央直属省市の人民委員会に承認の申請をする。

経済地区の土地使用詳細企画・計画が承認された後、中央直属省市の人民委員会は、非関税区、工業団体を建設するための企画された土地を回収し、関税区に属する残りの土地面積を承認された土地使用詳細計画により回収する。

2. 中央直属省市の人民委員会は、以下の規定により経済地区の建設のために、経済地区の管理委員会に土地を交付する。

a) 経済地区の非関税区、関税区の工業団体を建設するために経済地区の管理委員会に一回により土地を交付する。

b) 関税区に属して回収しなければならない残存の土地面積は、経済地区の承認された土地使用詳細計画により交付される。

3. 経済地区の管理委員会は、土地を再交付・賃貸する前に、国が回収して経済地区に交付する土地の面積について、賠償、立退きを実施する責任がある。経済地区の管理委員会は、土地に関する法令の規定により土地使用の需要を持っている人に対して、土地を交付して土地使用料を徴収する又は土地を交付して土地使用料を徴収しない又は賃貸をすることが出来る。経済地区において生産・経営用土地の使用期間は70年間を超えないこと。

4. 土地使用権オークション又は土地使用のあるプロジェクトの入札に通じないで土地を再交付・賃貸する場合について、経済地区の管理委員会は、土地使用料、土地賃貸料、土地使用料・賃貸料減少の水準をプロジェクトごとに中央直属省市の人民委員会が規定した土地価格に基づき、投資の激励を確保できるように規定する。

5. 経済地区内の土地使用者は、受託の建設、インフラ構造に投資すること及び生産・経営、サービス活動をすることができ、土地に関する法令の規定により土地交付・賃貸の形態に相応する権限・義務を持つ。

6. 経済地区の管理委員会は、回収した土地に対して土地使用詳細企画・計画の作成、土地の再交付・賃貸をする責任、土地に関する法令の規定による下級行政機関が実施する経済地区内の土地管理に関するその他任務を実施する責任を持つ。

#### 第87条. 建設・譲渡（BT）プロジェクト及び建設・運営・譲渡（BOT）プロジェクトを実施するための土地

1. 国は、投資家に対して、建設・譲渡（BT）案件を実施するための土地を交付し、投資家は、承認されたプロジェクトによる工事の建設期間において、土地使用料、賃貸料を払う必要がなく、交付された土地を保全し、プロジェクトに規制される目的通りに使用する責任を持つ。

案件の譲渡期限は、職能機関が承認した投資プロジェクトに記載される期限又は職能機関により譲渡時期を延長された期限の通りに実施しなければならない。投資家は譲渡期限を過ぎても譲渡をしていない場合には、国の土地を借りなければならない、土地の借りの時点は承認されたプロジェクトによる工事建設期間の終了時点からである

2. 国は、建設・運営・譲渡（BOT）案件を実施するため、投資家に土地を交付又は賃貸し、投資家は、政府の規定により、土地使用料・賃貸料を免除・減少される。

3. 使用及び開拓のために工事の譲渡を受取った人は、国に土地を交付・賃貸される又は土地に関する法令の規定により、工事のある土地面積を管理するために土地を交付される。

#### 第88条. 小規模工業地、職業村の土地

1. 省に属する県市区の人民委員会は、生産開発および環境保護の要求に適切な農村住民地区、小規模工業地、職業村の建設企画と共に、土地使用詳細企画・計画作成について指導し、その企画・計画を承認する。

2. 伝統的な職業村における農業用地は、生産根拠拡大、非農業経営及び廃棄物の処理所の目的に優先的に使用される。土地使用目的を変更する時、省に属する県区市の人民委員会の認可を得なければならない。土地使用者は、政府の規定により土地使用料を免除・減少される。

3. 小規模工業地における土地使用制度は、土地法第90条及び本政令第84条に規定される工業地区における土地使用制度と同様に実施される。

#### 第89条. 鉱産活動に使用される土地

1. 鉱産の測量・開拓を許可された組織・個人は、国に土地を賃貸され、土地使用に影響したい鉱産測量又は表面土地或いは地面に影響しない鉱産開拓の場合には土地を借りる必要がない。
2. 鉱産加工のために土地を使用する需要を持つ組織、個人は、国に土地を交付されて使用料を徴収される又は土地を賃貸することができ、他の経済組織、家族世帯、個人から土地使用権譲渡の受取り又は土地の賃借をすることもできる。
3. 土地を賃貸する権限を持つ人民委員会は、鉱産測量・開拓の認可権限も持つのであれば、土地賃貸の決定と同時に測量・開拓の認可を出す。  
土地賃貸権限を持つ人民委員会は、鉱産測量・開拓の認可権限を持っていない場合、土地賃貸決定は、土地使用の需要者が鉱産測量・開拓を認可された後に実施される。
4. 鉱産活動に土地を使用する人は、環境保護措置、廃棄物処理措置その他地区及び周辺の土地使用者に損害を与えないための措置を講じなければならない。鉱産測量・開拓が終了した時、土地使用者は、土地賃貸契約に規定される状態そのままの土地を返却する責任を持つ。

#### 第90条. レンガ、陶器生産原料の開拓用土地

1. レンガ、陶器の生産原料開拓に土地を使用することは、耕作されていない丘、川・池の底地、深くする湖の土地、農業生産をしない川の近い土地、使用されていない堤防の土地、農地改善による土地を生かせなければならない。
2. 以下の土地種類については、レンガ・陶器の生産原料に開拓することが禁止される。
  - a) 歴史・文化遺跡、ランキングされた名所又は中央直属省市の人民委員会に決定された保護名所がある土地
  - b) 工事安全の保護辺の範囲にある土地。
3. レンガ、陶器の生産原料の開拓目的への土地について、政府の職能機関が賃貸の決定をする根拠は以下のものを含める。
  - a) 政府の職能機関が交付したレンガ、陶器の生産業登録簿又はレンガ・陶器の生産投資許可書
  - b) レンガ、陶器の生産所の投資案件又は生産能力に適切する土地使用需要
  - c) 承認された土地使用企画・計画
4. レンガ、陶器の生産原料に土地を開拓する過程においては、土地使用者は、土地を合理且つ節約的に開拓するための適切な措置を講じなければならない。また、周辺の土地使用者の生産・生活に損害を与えず、環境に悪い影響を与えないように必要な措置を講じなければならない。

#### 第91条. 公共目的に使用される土地

1. 経営目的で土地を使って公共工事を建設する人は、国に土地を交付され、土地使用料を徴収される又は賃貸され、政府の規定により土地使用料・賃貸料を免除・減少される。
2. 経営目的ではない公共工事を建設する人は、国に土地を交付され、土地使用料を徴収されない。
3. 以下の場合において、国が管理するために土地を交付するが、土地使用権証書を交付しない。
  - a) 交通道路、下水道、歩道、渡船場、給水システム、下水システム、水処理システム、堤防、広場、記念碑を建設する土地
  - b) 市町村の人民委員会に交付されて公共目的に使用される土地
4. 本条3項の規定場合ではない公共交付建設目的に使用される土地の場合、使用者は、土地使用権証書を交付される。

#### 第92条. 安全保護回廊のある公共工事の建設用地

1. 政府の職能機関により公共工事安全保護の回廊用土地だと決定されたが、工事がその土地の地面土地を使用しない場合、工事建設期間において土地を借りなければならない。
2. 安全保護回廊のある工事の直接管理機関は、職能機関に公表された工事保護回廊に関する規定に基づき、工事が位置する地区の人民委員会と協力して、具体的に安全保護回廊を確定する境界点を差し込む提案を作成し、工事が位置する中央直属省市の人民委員会に承認の申請をすると共に、工事の安全回廊を守るために工事のある各級人民委員会に通知しなければならない。
3. 安全保護回廊の境界点の差し込む提案を中央直属省市の人民委員会に承認されてから30日間を越えない期間内に、安全保護回廊のある工事の直接管理機関は、主催として、省に属する県市区市の人民委員会、市町村の人民委員会と連携して、工事

の安全保護回廊の境界点について公表し、地区において境界点を差込、工事のある市町村の人民委員会に管理するように譲渡する。

4. 安全保護回廊のある工事の直接管理機関は、主催として、市町村の人民委員会及び工事のある資源環境部と協力して、工事安全保護回廊の範囲内に置ける土地使用現状を確認し、以下の規定により、職能機関に提言する。

a) 土地の使用が工事の安全保護に影響を与える又は工事の活動は、土地使用者の生活、健康に直接に影響を与える場合においては、工事の国家管理期間は、影響度合いを審査し、土地を回収しなければならない場合、職能の人民委員会に土地を回収するように請求する。土地を回収される人は、工事安全確保回廊が公表される前に土地に付けられている資産について倍賞・援助をされる。

土地使用は、工事の安全保護に影響を与える場合、交付の持主及び土地使用者は、克服措置を講じなければならない。工事の持主は、その克服について責任を持ち、克服できない場合に、国がその土地を回収し、土地を回収される人は、法令の規定により倍賞・援助・再定住される。

b) 本項 a 点の規定に属していない土地使用の場合、工事安全保護回廊内の土地使用者は、土地を確定された目的に引き続き使用することができるが、工事安全保護に関する規定を厳守しなければならない。

c) 工事安全保護回廊内の土地は、移転しなければならない又は移転の決定があり、回収しなければならない又は土地回収決定があった場合を除き、本政令44条、45条、46条、47条、48条、49条、50条、51条、52条、53条、54条及び55条の規定により土地使用権証書を交付される。

土地使用権証書を交付された人は、本項 b 点の規定だけにより土地を使用することができる。

5. 安全保護バインダーがある工事を直接に管理する機関・組織は、工事の安全保護について責任を持つ。工事の安全保護バインダーが侵食・占有・違法的使用をされた場合には、工事安全保護バインダーのある市町村の人民委員会に報告し、その人民委員会に処理するように請求する責任がある。

6. 安全保護バインダーのある工事が位置するところの各級人民委員会会長は、以下の責任がある。

a. 工事案件保護バインダーの範囲にあって、侵食・占有・違法的使用をされる土地の部分を遅滞なく発見・処理し；工事安全保護のバインダー用土地にあって、違法的に建設される工事を遅滞なく防止し；違反行為をした人に違反前の土地状態に克服させる。

b. 工事安全保護に関する法律を宣伝・普及することについて、工事の直接管理機関・組織と協力し；工事安全保護バインダーのポイントを公表することについて工事の直接管理組織・機関と協力する。

c. 区域における工事安全保護バインダーの範囲内にあって、違法的に侵食・占有・使用される現状を起こした場合、各級人民委員会会長は、法律の規定により、連帯責任を持たなければならない。

#### 第93条. 歴史・文化遺跡、名所のある土地

1. ランキングされた名所又は中央直属省市の人民委員会の規定により、保護される歴史・文化遺跡、名所のある土地は、以下の規定により緊密に管理される必要がある。

a. 組織・家族世帯・個人・住民共同体に直接に管理される歴史・文化遺跡、名所のある土地については、管理者は、文化遺産に関する法律の規定により、歴史・文化遺跡、名所のある土地の管理において主な責任を持つ。

土地が侵食・占有される又は遺跡の所有者が土地を相違目的或いは違法に使用する場合には、土地のある市町村の人民委員会は、遅滞なくそれを発見・防止・処理をしなければならない。

b. 本項 a 点の規定に属していない歴史・文化遺跡、名所のある土地については、歴史・文化遺跡、名所のあるところの市町村人民委員会は、歴史・文化遺跡、名所のある土地の面積の管理において主な責任を持つ。

土地が侵食・占有・相違目的又は違法的使用される場合には、土地のあるところの市町村の人民委員会会長は、それを遅滞なく発見・防止・処理する責任を持つ。

2. 歴史・文化遺跡、名所のある土地は2004年7月1日



以前に侵食・占有・相違目的に使用される場合には、遺跡の所有者、遺跡の管理する市町村の人民委員会は、省の直轄県市区の人民委員会に報告して、徹底的に処理してもらう責任がある。

3. 歴史・文化遺跡、名所のあり土地の使用目的を変更することは、承認された土地使用企画・計画に適切であり、以下の規定に実施されなければならない。

a. 文化通信省にランキングされた歴史・文化遺跡、名所のある土地の場合には、職能人民委員会が土地使用権変更について許可する前に、文化通信省の文面での認可意見がなければならない。

b. 中央直轄省市の人民委員会の決定により保護される歴史・文化遺跡、名所のある土地の場合には、職能人民委員会が土地使用目的を変更する許可を出す前に、中央直轄省市の人民委員会会長の文面的な認可意見がなければならない。

#### 第94条. 霊地用土地

1. 霊地建設用の土地を配置することは、地方の土地使用計画・企画に適切でなければならない。

2. 中央直轄省市の人民委員会は、土地の節約を確保するように霊地用土地について基準・水準を規定し、土地の使用しないで葬を行う且つ激励政策を作成する。

3. 承認された土地使用企画・計画と違って個別的な霊地を作成するのは、禁止される。

#### 第9章. 未使用土地の管理及び使用

##### 第95条. 未使用土地の管理

各級人民委員会は、以下の規定により、未使用土地基金をしっかり管理し、未使用土地を使用するようになる責任がある。

1. 土地を統計・棚卸する時、未使用土地は、未使用平地、未使用丘陵地、森林がない石山の3つの種類に分けられる。それぞれの土地の種類については、国にまだ使用されていないが、違法に占有される土地の面積を明確に確定する必要がある。

2. 土地の投資・棚卸をする時、土地を回収し、地域の未使用土地基金に補足するために、国に交付・賃貸・土地使用権の認めをされたが、耕作されていない土地の面積を明確に確定する必要がある。

3. 土地使用企画を作成する時、その企画期において使用する予定の未使用土地基金を明確に確定し、土地使用計画を作成する時に、未使用土地を使用する毎年の進捗を明確に確定しなければならない。

##### 第96条. 承認された土地使用計画により、未使用土地を使用する方法

1. 境界地域、島、奥地、高地、土地の多くて住民の少ない地域にある未使用土地については、人民武装機関、随意青年者、経済組織に土地を交付し使用料を徴収しない。

2. 区域において直接に農業労働をし、まだ土地を交付されていない又は生産用土地が足りている家族世帯、個人に、農業生産、林業、水産養殖、製塩のために、未使用土地を、本政令第70条及び第69条4項の規定による土地交付上限面積に従って交付し、土地使用料を徴収しない。

本政令第69条4項に規定される土地交付上限の面積を超えた場合には、家族世帯、個人は、その上限面積を超えた土地面積に対して賃貸しなければならない。

3. 区域及び他の地域において農業生産を直接にしない家族世帯・個人に対しては、農業生産、林業、水産物養殖、製塩の目的に使用してもらうように、未使用土地を賃貸する。

4. 経済組織、外国定住のベトナム人に対しては、土地を交付し、土地使用料を徴収し、外国組織、外国個人に対しては、土地を賃貸して、農業又は非農業の生産経営投資案件を実施してもらう。

5. 国は、国境地区、島、奥地、高地、土地の多くて、住民の少ない土地、資源環境の困難な土地において、未使用土地を農業生産目的に使用する計画を実施するために、インフラ建設への投資政策を有する。

国は、未使用土地を使用・改善するために、未使用土地の交付、賃貸の場合における土地使用料・賃貸料の免除・現象政策を有する。

##### 第97条. 自分で未使用土地を耕作する土地、囲まれて占有される未使用土地

1. 家族世帯、個人が自分で未使用土地を農業用土地として耕作し、その土地が承認された土地使用企画に適切であり、紛争のない、効率的に使用されている場合には、国に土地法第70条1項、2項、3項及び4項に規定される農業用土地の交付上限面積内に土地使用権を認められる。上限面積を超えた場合には、土地法第70条5項及び本政令第69条4項に規定される上限水準を追加に計算され、追加計算の上限水準を越えた場合には、超えた分に対して土地賃貸に変えなければならない。本項上記のすべての場合ともは、土地使用権証書を交付される。

2. 家族世帯、個人が自分で未使用土地を非農業用土地として開拓している場合、土地使用権証書の認め及び土地使用権証書交付は、土地法第50条6項の規定により実施する。

3. 組織が自分で開拓して非農業用土地を使用している場合、土地使用権の認め、土地使用権の交付は本政令第49条の規定により実施される。

4. 組織が自分で開拓して非農業用土地を使用している場合には、土地使用権の認め及び土地使用権証書の交付は、本政令第51条、52条及び53条の規定により実施される。

5. 囲まれて占有される未使用土地であり、改善・使用のために投資されていない場合には、国は土地を回収する。

#### 第10章. 土地使用者の権限及び義務

##### 第98条. 土地使用者の権限実施時点

1. 国が土地を交付し土地使用料を徴収しない土地又は賃貸土又は土地使用目的の変更について許可されたが土地使用料を納付しなければならない土地については、土地に関する法律の規定により、土地使用者が土地使用権に関する譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資の各権限を実施できる時点は、以下のように規定される。

a. 土地使用者は財務的な義務を遅れて実施していけない又は財務的な義務を債務にすることが出来ない場合には、土地使用者は、法律の規定により財務的な義務を実施した時からは、土地使用者の権限を実施することが出来る。

b. 土地使用者は、財務的な義務を遅れて実施することができると職能機関に決定された又は財務的な義務を債務にすることが出来る場合には、その決定があった時からは、土地使用者の権限を実施することが出来る。

c. 土地使用者は法律の規定により、財務的な義務を遅れて実施することが出来る又は財務的な義務を債務にすることが出来る場合には、土地交付決定、使用目的変更の許可、賃貸契約の締結をした時からは、土地使用者の権限を実施することが出来る。

2. 国に交付され土地使用料を徴収されない農業用土地については、家族世帯・個人が土地に関する法律の規定により、土地使用権の譲渡・交換・賃貸・継承・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資に関する権限の実施できる時点は、土地交付決定が施行有効力がある時からである。

3. 賃貸形態から交付形態に変更された土地については、土地使用者が土地に関する法律の規定により、土地使用権の譲渡・賃貸・継承・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資に関する権限の実施できる時点は、法律の規定により財務的な義務を実施した時点からである。

4. 法律の規定により、財務的な義務が免除される場合においては、土地使用者が土地使用権の譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資に関する権限の実施できる時点は、土地交付決定がある又は、土地契約が締結された時からである。

5. 販売・賃貸用住宅の建設案件の実現者が土地使用権を譲渡できる時点は、本政令第101条1項の規定により実施される。

##### 第99条. 土地使用権の受取り

1. 土地使用権の受取者は以下のように規定される。

a. 土地法第113条2項及び本政令第102条に規定される土地使用権譲渡に通じて農業用土地の使用権を受け取ることが出来る家族世帯・個人

b. 本政令第103条に規定される場合を除く、土地使用権譲渡の受取に通じて土地使用権を受け取ることが出来る経済組織、家族世帯、個人；工業団地、ハイテク地区、経済地区における土地使用権譲渡に通じて土地使用権を受取る事が出来る

外国定住のベトナム人

c. 本政令第103条に規定される場合を除く、土地法第110条2項c点及び第113条6項に規定される土地使用権の寄贈受取りを通じて土地使用権を受け取ることが出来る組織、家族世帯、個人、住民共同体

d. 土地使用権継承受取りを通じて土地使用権を受け取ることが出来る組織、家族世帯、個人、住民共同体

dd. 住宅購入、住宅継承受取り、土地使用権に付けられる住宅寄贈の受取りを通じて土地使用権を受け取ることが出来る人であり、土地法第121条に規定される場合に属する外国定住のベトナム人

e. 土地使用権の出資により成立った新規法人であり、出資者から土地使用権を受け取ることが出来る経済組織

g. 国が土地を交付することを通じて、土地使用権を受け取ることが出来る組織、家族世帯、個人、住民共同体、宗教組織、外国定住のベトナム人

h. 国が土地を賃貸することを通じて、土地使用権を受け取ることが出来る経済組織、家族世帯、個人、外国定住のベトナム人、外国組織・個人

i. 国が安定的に使用されている土地に対して土地使用権を認めたことを通じて、土地使用権を受け取ることが出来る組織、家族世帯、個人、住民共同体、宗教組織

k. 職能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；債務を処理するための担保・補償契約における合意；土地紛争、土地に関する苦情・告訴の解決について職能を持っている機関の行政的な規定；人民裁判所の決定又は判決、判決施行機関の施行決定；法律に適切な土地使用権のオークション結果の通知書；家族世帯又は土地共通使用権の使用者グループに対する法律に適切な土地使用権分筆に関する文書により、土地使用権を受け取ることが出来る組織、家族世帯、個人、住民共同体、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人

l. 職能機関・組織の決定又は法律に適切な経済組織の分割・合併に関する文書による分轄・合併を通じて成立った新しい法人であり、分割・合併された法人である組織から土地使用権を受け取ることが出来る組織

2. 土地使用権の譲渡受取者は、土地使用期間内に、確定された目的に正しく使用しなければならない。

3. 家族世帯・個人は、本政令第103条3項、4項及び第104条に規定される場合を除き、常駐戸籍を登記したところ及び他の地方において土地使用権譲渡を受け取ることが出来る。生産・経営のために土地を使用する必要がある経済組織は、本政令第103条1項及び2項に規定される場合を除き、経営登記のところ及び他の地域において土地使用権譲渡を受け取る事が出来る。

本項に規定される土地使用権譲渡の受取者は、戸籍登記、経営登記の場所に関する条件と関係なく、土地使用権証書を交付される。

#### 第100条. 非農業生産・経営提案、投資案件を実施するために農業用土地の使用権譲渡を受け取る条件

1. 経済組織、家族世帯、個人は、以下の各要件を満たす場合、非農業の投資案件、生産経営提案を実施するために農業用土地の使用権譲渡を受け取る事が出来る。

a. 譲渡受取の土地使用目的は、政府の職能機関に承認された土地使用企画・計画に適切でなければならない。

b. 本政令第30条に規定される各根拠に基づき、土地使用需要の認可と同時に土地使用目的変更、土地使用期間の確定について職能人民委員会に認可された。

c. 土地法第36条及び土地使用料に関する政府の規定により、土地使用目的変更に関する財政的な義務を実施しなければならない。

2. 非農業の生産、経営提案、投資案件について、土地使用者は、本政令の有効日以前に土地使用権譲渡を受け取ったが、案件認可決定書又は土地使用目的変更認可決定書には土地の使用期間を確定されなかった場合には、土地使用期間は、土地使用目的の変更許可書が施行の有効力がある日から50年間である。

#### 第101条. 販売又は賃貸用住宅の建設・経営・投資案件の実施における土地使用権譲渡条件

1. 販売又は賃貸用住宅の建設投資案件を実施するために土地を使用する経済組織、外国定住のベトナム、外国組織、外国個人は、承認された案件による住宅建設投資を完成した土地面積だけに対して、土地使用権を譲渡することが出来る。住宅建設投資案件には部分的な案件が含まれる場合には、承認された投資案件の部分的な案件による投資が完成された後、土地使用権を譲渡することができ、住宅を建設されていない内に、土地だけの使用権を譲渡することが出来ない。

2. 投資案件の実現者が引き続き案件を実施することが出来ない場合には、国は、土地を回収する。土地使用料・土地賃貸料の残存額、土地を回収された人の所有にある土地の投資価値は、本政令第35条の規定により解決される。

#### 第102条. 農業用土地の使用権を交換できる場合

国に交付された又は他の人から合法的に使用権を交換・譲渡・継承・寄贈された土地を使用する家族世帯、個人は、農業生産の利便性のために同一市町村にある家族世帯、個人に農業用土地の使用権を交換することが出来る。

「小さい土地の複数筆を交換して一筆の土地にする」主張により、農業用土地の使用権交換をする家族世帯、個人の場合は、土地使用権の交換による所得税、変更手数料、土地管理手数料を納付する必要がない。

#### 第103条. 土地使用権の譲渡・寄贈を受け取れない場合

1. 土地使用権の譲渡・寄贈が法律に許可しない場合には、組織、家族世帯、個人は土地使用権を譲渡・寄贈してはいけぬ。

2. 経済組織は、商人された土地使用企画・計画により土地使用目的を変更することが出来る場合を除き、家族世帯、個人の水稲栽培専用畑、保護林地、特用林地の土地使用権の譲渡を受け取ってははいけぬ。

3. 農業を直接に生産しない家族世帯、個人は、水稲栽培専用土地の土地使用権の譲渡・寄贈を受け取ってははいけぬ。

4. 家族世帯、個人は、厳密保護地区、特用林地に属する生態回復地区における住宅用土地、農業用土地、保護林地地域における住宅用土地、農業用土地の使用権譲渡・寄贈を、その特用土地、保護林地に住んでいなければ受け取る事が出来ない。

#### 第104条. 家族世帯、個人が条件付きで土地使用権を譲渡・寄贈する場合

1. 土地使用料を徴収されない農業用土地、土地使用料を免除される住宅用土地を1回目で国から交付された家族世帯、個人は、その土地を譲渡して、もう生産土地、住宅土地がない時、国に2回目に農業用土地を交付されて土地使用料を徴収されない又は住宅用土地を交付され、土地使用料を免除される場合には、2回目に交付された日から10年間の間に、土地使用権を譲渡・寄贈してはいけぬ。

2. 厳密保護地区、特用林地における生態回復地区に生活しているが、まだその地域から引越すことができない家族世帯、個人の場合には、その地域に住んでいる家族世帯、個人だけに対して、住宅用土地、農業生産・林業・水産物養殖の目的を合わせて使用される林地の使用権を譲渡・寄贈することが出来る。

3. 家族世帯、個人が保護林地における住宅用土地、農業生産用土地を国に交付された場合には、その保護地区に住んでいる家族世帯、個人だけに住宅用土地、農業生産用土地を譲渡・寄贈することが出来る。

#### 第105条. 土地使用権譲渡の受けとることにより農業用土地の面積が上限水準を越えた場合

家族世帯、個人が土地使用権譲渡を受け取ったため、農業用土地の面積が国会常務委員会の規定による上限水準を越えた場合には、以下のように処理される。

1. 家族世帯、個人が土地使用権譲渡を受け取ったが、常駐戸籍がないところの資源環境部は、家族世帯、個人が常駐戸籍を登記したところのある資源環境部に対して、区域における土地使用権譲渡を受け取った農業用土地の面積について通知する責任がある。

2. 家族世帯、個人が常駐戸籍を登記したところの資源環境部は、土地使用権譲渡の受け取った土地の合計的な面積を計算して、土地使用権譲渡の受け取る上限水準を越えた農業用土地の面積を確認し、省の直轄県市区の人民委員会に報告して決定してもらう。

3. 国会常務委員会が規定した土地使用譲渡の上限面積を超

えた土地使用権の譲渡を受け取った農業用土地の面積については、土地賃貸に変更することは、国会常務委員会の規定により実施される。

国会常務委員会が土地使用権の譲渡受取上限面積について規定していない間に、使用権譲渡を受け取ったことによる家族世帯、個人の農業用土地面積は、土地賃貸に変更しなくて良い。

4. 家族世帯が、土地使用権の譲渡・継承を受け取ったことにより、その家族世帯の農業用土地の面積が1993年の土地法の規定による土地使用上限面積を超えて、土地賃貸に変えたが、国会常務委員会が規定した土地使用権譲渡の受取上限面積を超えない場合には、2004年7月1日からは土地賃貸に変更しなくて良い、土地使用期間は土地交付の残存期間である。

国会常務委員会が土地使用権譲渡の受取上限面積について規定していない間には、譲渡・継承の受取による家族世帯の農業用土地の面積は土地賃貸に変更しなくて良い。

5. 上限面積を超えた土地使用権譲渡を受け取った人の常駐戸籍が登記されたところの資源環境部は、賃貸に変更しなければならない農業用土地の面積について、その人に通知する責任があり、上限面積を超えた土地使用権譲渡の受取者は、賃貸に変更させる土地を選択する権限を持つ。

#### 第106. 土地使用権譲渡を受け取った経済組織の権限及び義務

1. 経済組織は、国に土地を交付され、土地使用料を徴収されない経済組織、家族世帯、個人又は国に土地使用権を認められた家族世帯、個人から合法的に非農業用土地の土地使用権譲渡を受け取る場合には、以下のように規定される。

a. 土地使用権譲渡に関して支払われたお金の起源が国家予算ではない場合には、土地使用権譲渡の受取経済組織は、土地賃貸形態に変更しなければならないが、土地法第110条2項に規定される権限及び義務を持つ。

b. 土地使用権譲渡に関して支払われたお金の起源が国家予算である場合には、土地使用権譲渡の受取経済組織は、土地賃貸の形態に変更しなければならないが、土地法第111条1項に規定される権限、義務を持つ。経済組織が土地を交付されて土地使用料を徴収されない形態を選択する場合、中央直轄省市の人民委員会が規定した土地価格により土地使用料を納付し、土地法第110条2項に規定される権限、義務を持つこと。

c. 譲渡前の土地が使用期間がある場合、土地使用期間は、譲渡受取の前の土地使用期間の残存期間であり、譲渡前の土地が安定且つ長期的に使用できる場合、土地使用期間が安定且つ長期である。

2. 経済組織は農業用土地使用権譲渡を受け取ると共に、2004年7月1日以前に土地に関する法律の規定により、土地使用目的を変更する場合は、以下のように規定される。

a. 譲渡受取、土地使用目的変更に関して支払われたお金の起源は国家予算である場合、土地使用料・土地賃貸形態に変更しなくて良く、土地法第110条2項にk呈される権限及び義務を持つ。

b. 土地使用権譲渡・使用目的変更に関して支払われたお金の起源は、国家予算である場合、その経済組織は、土地賃貸に変更しなければならないが、土地法第111条1項に規定される権限、義務を持つ。経済組織が土地を交付し、土地使用料を徴収する形態を選択する場合、中央直轄省市の人民委員会が規定した土地価格により、使用目的を変更された土地に対して土地使用料を納付しなければならないが、土地法第110条2項に規定される権限、義務を持つ。

c. 土地使用期間は、政府の職能機関に承認されたプロジェクトの期間である。

#### 第107. 土地使用権での出資によって成立った新しい法人の権限及び義務

1. 国内の組織、家族世帯、個人が土地使用権で出資することにより成立った企業は、以下の場合において、土地の賃貸に変更しなくて良く、土地法第110条2項に規定される権限及び義務を持つ。

a) 経済組織が出資した土地は、国に交付されて土地使用料を徴収されていた土地で、納付した土地使用料が国家予算から来っていない場合

b) 経済組織が出資した土地は、国に賃貸された土地ではない土地の使用権が譲渡され、譲渡に関する支払金の起源は、国家予算ではない場合

c) 家族世帯・個人が出資した土地は、国から賃貸されている土地ではない場合

2. 外国の組織・個人、外国定住のベトナム人と国内の経済組織との合弁でベトナム側が本条1項a点及びb点に規定される土地使用権で出資したことにより成立った企業の場合、その合弁会社は、土地賃貸に変更しなくて良く、土地法第110条2項に規定される権限及び義務を有する。

3. 国営企業が2004年7月1日以前に土地を貸し、土地使用権価値を国が企業に対して供給する国家予算と同様に使え、外国の組織・個人との合弁に出資するために土地に関する法令の規定により負債を記載しなくて良い且つ土地賃貸料を返還しなくて良く場合には、合弁会社は土地を借りなくて良く、土地法第110条2項に規定される各権限・義務を有する。土地使用権の価値は、国が合弁会社に出資する資金である。

4. 国に土地を交付されて土地使用権を徴集された外国定住のベトナム人が土地使用権で国内経済組織として外国組織・個人との合弁会社に出資する場合、その合弁会社は、土地賃貸に変更しなくて良く、土地法第11条2項に規定される権限及び義務を有する。

5. ベトナム側が土地使用権で出資したことにより成立った合弁会社はその後、100%外国資本金会社に変更した場合には、その100%外国資本金の会社は、国から土地を借りなければならず、土地法第119条2項及び3項に規定される規定及び義務を有する。

#### 第108. 家族世帯・個人から土地を借りていた外国資本金のある合弁会社から変更した100%外国資本金の会社の権限

1. 家族世帯・個人の土地を借りた合弁会社が100%外国資本金の会社に変更した場合、その会社は、締結した土地賃貸契約を引き続き実施することができるが、確定された目的通りに土地を使用しなければならない。

2. 資源環境省は、家族世帯・個人から土地を貸した100%外国資本金の会社の土地使用効率をパイロットケースとして管理し、その結果を政府に報告しなければならない。

#### 第109. 解体・破産になった時の合作社の土地使用権

合作社が解体・破産する時に土地に関する解決は、以下の規定により実施される。

1. 国に土地使用料を徴収しないで交付された土地、国に賃貸された土地、国に土地使用料を招集して交付された土地で、土地使用権に付けられた資産を購入又は他の人から合法的な土地使用権譲渡を受取るが、その資産購入金、使用権譲渡受取による金の起源が国家予算である場合、国はその土地を回収する。

2. 国に土地使用料を徴収して交付する土地で、土地使用権に付けられる資産を購入する又は他の人から合法的な土地使用権譲渡を受取るが、その資産購入金又は譲渡受取金の起源が国家予算ではないもの、合作社の社員が出資された土地については、国はその土地を回収しなく、土地使用権は、合作社の資産であり、合作者の条令又は社員大会の議決により処理される。

#### 第110. アパート建設に土地を使用する人の権限

1. 国に交付して土地使用料を徴集しない土地又は、国に交付して土地使用料を徴収する土地（その使用量、譲渡受取金の起源が国家予算である）を、職能機関に承認されたアパート建設プロジェクトにより、アパートの建設に使用する経済組織は、以下の権限及び義務を有する。

a) 土地法第105条及び107条に規定される権限及び義務

b) アパートの各部屋を販売・賃貸・寄贈する権限

c) 本条b点に規定される場合に属しないアパート部屋で担保・保障する権限

d) アパート建設用土地の使用権価値は、アパートを販売・賃貸する時のアパート価格に計算されなく、土地使用権は抵当・保障に使ってはいけない。

2. 国に交付して土地使用料を徴収される又は土地使用権譲渡を受取る経済組織（土地使用料、譲渡受取金の起源は国家予算ではない）；職能機関に認可されたプロジェクトによりアパートの建設のために、国に交付されて土地使用料を徴収される土地を使った外国定住のベトナム人は、以下の各権限及び義務を有する。

a) 土地法第105条及び第107条に規定される権限及び義務

b) 土地法第110条2項に規定される権限及び義務

c) アパート建設用土地の使用権価値は、販売・賃貸時のアパート価格に計算されない。

3. 家族世帯・個人が土地使用権譲渡に通じて土地使用権を受取って、認可された年建設企画、農村住民地区建設企画に適切な投資案件によりアパートを建設投資をする場合、その家族世帯・個人は本条2項に規定される権限及び義務を有する。

4. 国に貸しられて、賃貸期間に一回に賃貸料を払った土地を、認可された投資案件によりアパートを建設するために使用する外国定住のベトナム人、外国組織・個人は、以下の各権限及び義務を有する。

a) 土地法第119条3項に規定される権限及び義務

b) 本政令第81条に規定される権限及び義務。

#### **第111条. 共通資産である土地使用権のある土地使用者グループの権限及び義務**

1. 土地使用者グループは、経済組織、家族世帯、個人を含め、土地使用権が共通資産である場合、以下の権限及び義務を有する。

a) グループには家族世帯、個人だけがある場合、土地使用者グループは、土地法第113条に規定される家族世帯、個人の権限及び義務と同様する権限及び義務を有する。

b) グループには経済組織であるメンバーがある場合、その土地使用者グループは、土地法第112条に規定される経済組織の権限及び義務と同様する権限及び義務を有する。

2. 本条1項に規定される土地使用者グループの権限及び義務は、以下の規定により実施される。

a) グループの土地使用権が各部分に分けられた場合、グループの各メンバーは、使用権のある土地面積に対する自分の権限及び義務を実施すること。

b) グループの土地使用権が分けられない場合、グループの代表者は権限及び義務を実施する。

グループの各メンバーは、グループの代表者に民事に関する法令の規定により、a点に規定される権限及び義務を実施するように委任することができる。

c) 本項b点に規定されるグループの権限及び義務を実施する時に、代表者は、グループの全てのメンバーの合意文書と共に、グループ各メンバーに交付した土地使用権証書を有しなければならない。

#### **第112条. 国が家族世帯・個人から借りた場合の解決**

1. 土地法第116条1項に規定される家族世帯・個人から土地を借りた政府機関は、国・ベトナム共産党の機関・組織、ベトナム祖国戦前及び政治社会組織である。

2. 家族世帯・個人が政府機関に土地を貸したが、土地使用権に関する書類、土地賃貸に関する書類が政府機関にしか保管されていない場合には、政府機関は、土地法第116条1項に規定される書類を完成させるために、保管している書類を家族世帯・個人に提供する責任を持つ。

3. 政府機関が家族世帯・個人の住宅に付けられる住宅用土地を1991年7月1日以前に借りた場合には、国会常務委員会の1998年8月20日付けの議決58/1998/NQ-UBTVQH10号により解決する。

4. お金又は新しい土地での倍賞は、中央直属省市の人民委員会が規定した土地価格により計算される。

5. 国が家族世帯・個人から借りた土地の返却は、2010年12月31日までに実施される。

#### **第113条. 家族世帯・個人が他の家族世帯・個人から土地を借りた場合の解決**

1. 家族世帯・個人が他の家族世帯・個人の住宅に付けられる住宅用土地を借りて、今、その土地の上に住宅が残っている又は残っていない場合；家族世帯・個人が他の家族世帯・個人の工場がある又は工場が残っていない生産・経営用土地を借りる場合は、以下の各条件を揃った時に解決される。

a) 土地を貸した家族世帯・個人は、土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類を持っていないなければならない。

b) 土地賃貸又は無料で貸すに関する合意書がある。

2. 本条1項の規定以外の家族世帯・個人が他の家族世帯・個人から土地を借りる場合の解決は以下の規定により実施される。

a) 土地使用権は、賃貸又は無料賃貸の資産である。

b) 土地に付けられている生産・経営工場は、工場を貸す人の

資産である。

c) 土地使用権；土地に付けられる生産・経営の工場；土地に付けられる住宅は、土地・住宅・工場に関する国の改革政策を実施されたリストに入っていない。

d) 土地に付けられる土地使用権、生産・経営工場の解決は、1991年7月1日以前に確立された住宅に関する民事取引に関する国会常務委員会の1998年8月20日付の議決58/1998/NQ-UBTVQH10号に規定される住宅と同様に実施される。

3. 家族世帯・個人が、本条1項b点に規定される賃貸書類が無くて、他の家族世帯・個人から土地を借り、今は随意で土地の返却したい場合には、その返却は、省直属省市の人民委員会に求められなければならない。

#### **第114条. 組織が土地の賃貸又は賃借する場合の解決**

1. 土地賃貸側が本政令第112条1項の規定以外の組織である場合、本政令第113条に規定される家族世帯・個人が他の家族世帯・個人に土地を貸した場合の解決と同様に実施される。

2. 土地賃貸側は、組織である場合、その解決は、本政令第51条2項b点、第52条2項c点及び第53条2項c点の規定により、実施される。

#### **第115条. 土地使用者の権限及び義務を実施する代表者**

1. 土地使用者の権限・義務を実施する代表者は、本政令第2条に規定される土地使用について、国に対して責任を負う人である。

2. 本条1項に規定される土地使用者の権限・義務実施の代表者は、民事に関する法律規定により、他の人に委任することができる。

3. 土地使用者の権限・義務を実施する代表者は、民事に関する法律の規定により、民事行為能力を十分に持っている人ではなければならない。本条2項に規定される土地使用者の権限・義務の実施代表者の委任は、文面において実施されなければならない。

家族世帯・個人の場合には、その委任状には、住所の市町村の人民委員会又は国家公証役場の公証がなければならない。

### **第11章. 土地の管理及び使用に関する行政手続の手順**

#### **第1節. 土地使用者が権限及び義務を実施する時の 共通に適用される行政手続**

#### **第116条. 土地使用権証書をまだ交付されていない土地使用者の場合の行政手続実施**

土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類を持っている土地使用者は、土地に関する行政手続をする時、以下の規定により解決される。

1. 土地全筆を回収される場合、政府の職能機関は土地の回収及び土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類の回収について規定する。

2. 土地全筆（本条1項に規定される場合を除く）に関する行政手続を実施する場合、政府の職能機関は、土地使用権証書に関する行政手続の最初のステップを実施する時、土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類を回収して、本政令第135条、136条及び第137条の規定により土地使用権証書を交付する。

3. 土地半筆に対して行政手続を実施する場合、政府の職能機関は、本政令第145条の規定により土地の分筆を行い、土地半筆ごとについて行政手続・手続を実施し、分筆後の各筆の土地を使用できる人に対して土地使用権証書を交付する。

#### **第117条. 土地半筆に対する土地使用権交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈、土地使用権での抵当・保証・出資**

1. 土地使用権証書を交付された土地については、以下のよう

a. 土地使用者は、土地使用権の交換・譲渡・継承・寄贈、土地使用権での出資の権限を実施して、新しい法人が成り立った場合及び工業団体における土地使用権の賃貸・再賃貸の場合

には、各権限を実施する時の書類の中に、分筆する必要がある面積をはっきりしなければならない。

b. 土地使用者は工業団地内の土地賃貸場合に属しない土地所有権の賃貸の権限を実施する又は土地所有権での抵当・保障・出資の権限を実施して新しい法人が成り立たない場合には、土地使用者は需要があれば、本政令第145条1項に規定される権限を実施する前に、土地の分筆書類を作成する。

c. 資源環境機関は、土地使用者が需要を持っている土地部分に対して土地所有権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈、土地所有権での抵当・担保・出資に関する行政手続を実施する前に、本政令第145条2項に規定される土地分筆に関する行政手続を実施し、土地の残り部分を使用できる人に対して土地所有権証書を交付する。

土地所有権は本条1項b点に規定される各権限を実施するが、分筆をする需要を持っていない場合、土地所有権登記事務所は、土地管理書類に登記を行い、土地所有権証書を訂正する。

2. 土地がまだ土地所有権証書を交付されていない場合には、本政令第116条3項の規定により実施する。

#### 第118条. 国が土地を回収する場合における土地所有権証書又は土地所有権に関する書類の回収

1. 土地法第38条1項に規定される場合の賠償、立ち退きが完了した日、又は土地法第38条2項、3項、4項、5項、6項、7項、8項、9項、10項、11項及び12項に規定される場合の職能的な人民委員会の土地回収決定が有効になった日から計算して営業日の5日間以内に、資源環境機関は、土地を回収される人に、土地所有権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地所有権に関するいずれの書類（ある場合）を提出することについて通知する。

2. 本条1項に規定される通知を受け取ってから営業日の10日以内に、土地を回収される人は、通知を出した資源環境機関に、土地所有権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地所有権に関するいずれの書類（ある場合）を提出しなければならない。

3. 本条2項に規定される期間が切れていても土地使用者が本条2項の規定を実施していない場合には、資源環境期間は、土地所有権登記事務所及び土地のある市町村の人民委員会に、土地所有権証書をまだ回収できていないケースについて通知をする責任をもつ。

#### 第119条. 土地使用者が各権限を実施する時に国家公証役場、市町村の人民委員会の契約又は書類に対する確認

1. 土地使用者が土地所有権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈又は土地所有権での抵当・担保・出資する時の契約所又は書類は、以下の規定により、国公証役場の公証又は市町村の人民委員会の公証がなければならない。

a. 組織、外国定住のベトナム人、外国の組織・個人の場合には、国公証役場の確認がなければならない。

b. 家族世帯・個人の場合には、国公証役場又は土地のある市町村の人民委員会の公証がなければならない。

c. 土地使用者の各権限を実施する時、片側が本項a点に規定される対象者で、片側が本項b点に規定される対象者である場合、国又は土地のある市町村の人民委員会の公証がなければならない。

2. 土地使用者の各権限を実施する時、各側が市町村の人民委員会の公証を求める場合、土地のある市町村の人民委員会は、十分な書類を受け取って営業日の3日間以内に契約書又は書類を公証する責任がある。

3. 司法省は主催として、資源環境省と協力して、土地使用者が土地所有権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈又は土地所有権での抵当・保証・出資をするときの契約書又は書類に関する国の公証及び市町村の公証を実施することを案内する。

#### 第120条. 土地の管理及び使用に関する行政手続・手続を実施する時における土地使用者の財政的な義務実施

1. 土地使用料、賃貸料、土地に関する各種税金に関する財政的な義務は、土地所有権登記事務所が提供した土地管理データに基づき、関税機関により確定される。

土地所有権登記事務所から送付された土地管理データを受け取って営業日の3日以内に、関税機関は、土地使用者が実施しなければならない財政的な義務について土地所有権登記事務所に通ずる責任を持ち、土地所有権登記事務所は、財政的な義務を実施しなければならない人に直接又は資源環境機関に書類を提出した場合に、資源環境機関に通じて又は市町村の人民委員会に書類を提出した場合に市町村の人民委員会に通じて通知しなければならない。財務的な義務に関する通知を受け取ってから営業日の3日以内に、土地所有権登記事務所、資源環境機関、市町村の人民委員会は、財務的な義務をしなければならない人に対して、義務者が法令の規定に従って国家均衡にお金を納付するように、財務的な義務について通知しなければならない。

2. 土地使用者が土地の管理、使用に関する行政手続を実施する時に納付しなければならない土地管理・使用に関する料及び手数料は、土地所有権登記事務所が法令の規定により確定され、土地使用者が行政手続を実施する過程に納付するように、土地使用者に通知・案内をしなければならない。

#### 第121条. 行政手続の実施期間

1. 中央直轄省市の人民委員会は、本政令において行政手続の各ステップに対してまだ規定していない土地管理・使用における行政手続の実施期間について具体的に規定する責任を持つ。

中央直轄省市の人民委員会、省に属する県市区市の人民委員会は、実施期間について、本政令において規定された期間より短い期間と規定することができる。

2. 山地、島、遠地にある地域の場合、土地管理・使用における行政手続実施期間は、より長くすることができるが、それぞれの場合においては15日を越えてはいけない。

3. 土地管理・使用における行政手続をする時、土地管理地図がまだないため、土地管理用測定をしなければならない場合には、行政手続の実施期間は、より長くすることができるが、それぞれの場合において営業日の20日を越えてはいけない。

#### 第122条. 土地管理・使用における行政手続を実施する時の書類提出及び結果返却

1. 本政令第123条、第124条、第125条、第126条、第127条、第134条、第135条及び第141条に規定される土地交付・賃貸の申請、土地使用目的変更の申請、土地使用期間延長の申請の場合における書類提出及び結果返却は、以下のように規定される。

a. 書類提出は、それぞれの条項における具体的な規定に従う。

b. 条件を十分にそろい、解決された場合においては、職能的な人民委員会が決定して営業日の3日以内に、資源環境機関は、サインされた又は訂正された土地所有権証書の原本と共に決定書を、資源環境機関に書類を提出した土地使用者に渡す又は市町村の人民委員会が市町村の人民委員会に書類を提出した土地使用者に渡すように市町村の人民委員会に送付する責任を持ち、サインされた又は訂正された土地所有権証書の保管部、回収された土地法第50条1項及び2項に規定される土地所有

権に関するいずれの書類（ある場合）を管轄土地権利登記事務所に送付し、土地使用に関する変動通知を資源環境局に属する土地権利登記事務所へ土地管理書類の原本を訂正するために送付する責任を持つ。

土地権利登記書を受け取った日から営業日の3日以内に、市町村の人民委員会は、土地権利登記書を渡す責任を持つ。

c. 解決条件が十分にそろっていない場合、解決しないという職能機関の結論があって営業日の3日以内に、資源環境機関は、資源環境機関に書類を提出した人に対して書類を返却し、理由を明確に説明しなければならない又は市町村の人民委員会に書類提出者に返却するように書類を人民委員会に送付する。

書類を戻されてから営業日の3日以内に、市町村の人民委員会は、書類の提出者に書類を返却し、理由を説明する責任がある。

2. 本政令第128条及び第142条に規定されるハイテク地区、経済地区における土地使用の場合に対する書類提出及び結果返却は以下の規定により実施される。

a. 書類は、ハイテク地区の管理委員会、経済地区の管理委員会に提出される。

b. 経済地区・ハイテク地区の管理委員会の解決条件をそろっている場合には、営業日の3日以内に、土地が位置する資源環境機関は、サインされた又は訂正された土地権利登記書をハイテク地区・経済地区の管理委員会に送付し、サインされた又は訂正された土地権利登記書の保管版、回収された土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地権利に関するいずれの書類（ある場合）を直轄土地権利登記事務所へ送付し、土地管理元書類を調整するために土地使用に関する変動通知書を資源環境局に属する土地権利登記事務所へ送付する責任がある。

c. 解決する条件を十分にそろっていない場合には、営業日の3日以内に、ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、書類提出者に書類を返却し、理由を明確に説明する責任がある。

3. 本政令第129条、133条、136条、137条、138条、139条、140条、143条、144条、148条、149条、150条、151条、152条、153条、154条、155条、156条及び157条に規定される土地権利登記書の交付申請及び土地使用に関する変動登記の場合に対する書類提出及び結果返却は、以下のように実施される。

a. 組織、宗教組織、投資案件を実施する外国定住のベトナム人、外国組織・個人の場合には、書類を資源環境局の直轄土地権利登記事務所へ提出し、町における土地を使用する家族世帯・個人、住民共同体及び住宅用土地の権利に付けられる住宅を購入できる外国定住のベトナム人の場合には、書類を資源環境部の直轄土地権利登記事務所へ提出し、市における土地を使用する家族世帯・個人、住民共同体の場合には、市町村の人民委員会に書類を提出する。

十分な書類を受け取って営業日の3日以内に、市町村の人民委員会は、書類を資源環境部の直轄土地権利登記事務所へ渡さなければならない。

b. 解決条件を十分にそろっている場合、職能機関が決定又は承認して営業日の3日以内に、資源環境機関は、サインされた又は訂正された土地権利登記書原本を書類の受け取った土地権利登記事務所へ送付する又は書類が市町村の人民委員会へ提出された場合には、土地権利登記書原本を資源環境部の直轄土地権利登記事務所へ通じて市町村の人民委員会へ送付し、土地使用者が組織、主教機関、投資案件を実施する外国定住のベトナム人、外国の組織・個人の場合にはサインされた又は訂正された土地権利登記書の保管部、回収された土地法

50条1項、2項及び5項に規定される土地権利に関するいずれの書類を資源環境局の直轄土地権利登記事務所へ送付する又は土地使用者が家族世帯・個人、住民共同体、住宅用土地の権利に付けられる住宅を購入できる外国定住のベトナム人の場合には資源環境部の直轄土地権利登記事務所へ送付し、土地管理元書類を調整するために土地使用に関する変動通知書を資源環境局の直轄土地権利登記事務所へ送付する責任を持つ。

土地権利登記書を受け取って営業日の3日以内に、土地権利登記事務所又は市町村の人民委員会は、土地権利登記書を渡す又は返却する責任を持つ。

c. 法律の規定により解決条件を十分にそろっていない場合には、職能機関の解決しないと言う結論があってから営業日の3日以内に、土地権利登記事務所は、土地権利登記事務所へ書類提出者に書類を返却し、理由を明確に説明する又は市町村の人民委員会に書類を提出した人に返却するために市町村の人民委員会へ送付する責任を持つ。

書類を受け取って営業日の3日以内に、市町村の人民委員会は、書類提出者に書類を返却し、理由を明確に説明する責任を持つ。

4. 本政令第130条、131条及び132条に規定される土地回収の場合には、本政令第118条に規定される土地権利登記書を回収した日から営業日の7日以内に、資源環境機関は、土地回収決定の写し、回収された土地権利登記書原本又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地権利に関するいずれの書類（ある場合）、土地権利登記書を回収できない各ケースの一覧表の通知書を直轄土地権利登記事務所へ送付し、土地管理元書類を調整するために土地使用に関する変動通知書を資源環境局の直轄土地権利登記事務所へ送付する責任を持つ。

5. 本政令第147条に規定される農業用土地の権利変更の場合に対する書類提出及び結果返却は以下の規定により実施される。

a. 書類は土地が位置する市町村の人民委員会へ提出される。

b. 解決条件を十分にそろった場合には、営業日の2日以内に、資源環境部は、変更土地に対する土地権利登記書の原本を土地が位置する市町村の人民委員会へ送付し、変更土地に対する土地権利登記書の保管部及び回収された土地権利登記書又は回収された土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地権利に関するいずれの書類（ある場合）を直轄土地権利登記事務所へ送付し、土地管理の元書類を調整するために土地使用に関する変動通知書を資源環境局の直轄土地権利登記事務所へ送付する責任を持つ。

c. 解決する条件を十分にそろっていない場合には、営業日の2日以内に、市町村の人民委員会は、書類を返却する責任を持つ。

## 第2節. 土地管理における行政手順・手続き 第123条. 家族世帯・個人に対する農業用土地の賃貸・交付手順・手続き<sup>1</sup>

1. 農業生産・林業・製塩を直接にする家族世帯・個人に対して多年生樹木地、製塩地を交付するのは、土地のある市町村の人民委員会が作成して、省の直轄する県市区市の人民委員会へ承認申請された提案により実施される。土地交付手順・手続きは以下の規定による。

a. 市町村の人民委員会は、区域において土地を交付されたすべての場合に対して共通解決提案を作成し、土地を交付される各場合について検討・意見提出のために、地域の土地交付顧問委員会（その中に、人民委員会の会長又は副会長が委員会の

<sup>1</sup> 第123条は、38/2011/ND-CPにより改正されているが、本翻訳は改正前のものである。



会長、ベトナム祖国前線の代表者、農民委員会の代表者、地域にある住民地区の長および土地管理幹部がいる）を設立する。

b. 土地交付顧問委員会の意見に基づき、市町村の人民委員会は、土地交付提案を完成して、土地を交付される各場合のリストを市町村の人民委員会の事務所において、営業日の15日の間に掲示し、住民の意見を求め、土地交付提案を完成して、省の直轄県市区市の人民委員会（資源環境部に通じる）の承認を申請する前に、同級人民代表会に通過の申請をする。

c. 資源環境部は、土地交付提案を審査し、直轄土地使用権登記事務所に土地管理地図の作成、土地管理書類の作成について指導し、同級人民委員会に土地交付の決定及び土地使用権証書の交付に関する決定を申請する責任がある。

本点に規定される各事務を実施する期間は、資源環境部が十分な書類を受け取った日から、土地使用者が土地使用権証書を受け取る日までの営業日の50日を越えないこと。

2. 家族世帯・個人に対して、多年生樹木土地、生産林地、保護林地、特用林地のバインダー地、水産物養殖地、その他農業用土地を交付することは以下の規定により実施される。

a. 家族世帯・個人は、土地交付・賃貸の申請書を土地のある市町村の人民委員会に提出し、その申請書には、使用する土地の面積について明確に記載されること。

水産物養殖のために土地の交付・賃貸を申請する場合には、省の直轄県市区市の水産管理期間に査定された水産物養殖提案があり、環境に関する法律の規定により、環境に対する影響に関する評価を報告しなければならない。

b. 市町村の人民委員会は、審査した上、各要件を十分に揃った場合には、家族世帯・個人の土地使用需要に関する意見・確認を土地賃貸・交付申請書に記入し、それを資源環境部の直轄土地使用権登記事務所に送付する。

c. 土地使用権登記事務所は、書類を再検討し、条件を揃っている場合には、土地管理地図の摘録又は土地管理地図のないところの土地測定のコピー、土地管理書類のコピーをし、資源環境部に送付する。

d. 資源環境部は、土地交付・賃貸申請各ケースを審査し、必要に応じて実地を確認し、省の直轄県市区市の人民委員会に土地の交付・賃貸及び土地使用権証書の交付に関する決定を神聖し、土地を賃貸できる場合に対して土地賃貸契約書を締結する。

3. 本条2項b点、c点及びd点に規定される各事務の実施期間は、市町村の人民委員会が十分な書類を受け取った日から、土地使用者が土地使用権証書を受け取った日までの営業日の50日を越えないこと。

**第124条. 土地使用権をオークションしなければならない場合に属しないで、農村部における家族世帯・個人に対する住宅用土地の交付手順・手続き**

1. 土地を住宅建設に使用する需要を持っている家族世帯・個人は、土地のある村の人民委員会に土地交付申請書を提出する。

2. 土地の交付は、以下のように規定される。

a. 村の人民委員会は、区域の土地使用詳細企画・計画に基づき、住宅用土地の提案を作成し、本政令第123条1項a点に規定される村の土地交付顧問委員会に送付して、そこに検討・意見を求め、土地を交付される各場合のリストを村の人民委員会の事務所において営業日の15日間に掲示し、人民の意見を求め、土地交付提案を完成させ、土地交付申請書類を作成して、資源環境部の直轄土地使用権登記事務所に送付する。書類は、2部に作成され、住宅に使用するよう土地の交付に関する人民委員会向けの申請書、家族世帯・個人の住宅用土地交付申請に添付されるリスト、損の土地交付顧問委員会の意見が含まれる。

b. 土地使用権登記事務所は、書類を検討する責任があり、条件を十分に揃っている場合には、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がない時に土地の測定、土地管理書類のコピーをし、それを本項a点に規定される書類と一緒に資源環境部に送付し、財務的な義務を確定するために土地管理データを税務期間に送付する責任がある。

c. 資源環境部は、土地管理書類の審査、実地の確認をし、省の直轄県市区市の人民委員会に土地交付及び土地使用権証書の交付に関する決定を申請する責任がある。

d. 土地交付決定に基づき、土地のある村の人民委員会は、実地において土地を交付する責任がある。

3. 本条2項b点、c点及びd点に規定される各事務の実施期間は、土地使用権登記事務所が十分な書類を受け取った日から土地使用者が土地使用権証書を受け取った日までの営業日の40日（倍賞、立退き及び使用者が財務的な義務を実施する時間を除く）を越えないこと。

**第125条. 組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対して、立退きされた又は立退きをしない土地の交付・賃貸手順・手続き**

1. 土地の交付・賃貸について需要を持っている人は、場所の合意の任務を中央直属省市の人民委員会に与えられた機関又は又は土地基金開発組織に連絡して、土地を使用する場所を紹介してもらう。

2. 確定された場所において職能機関の場所に関する合意書又は投資許可書又は交付建設認可書がある時、土地の交付・賃貸の申請者は、以下のものを含める書類2部を資源環境局に提出する。

a. 土地交付・賃貸の申請書

b. 確定された場所における職能機関の場所合意書又は投資許可書又は工事建設許可書

c. 国の公証役場に公証された投資案件決定書又は投資許可書の写し；国家予算を使っていない組織の投資案件又は外国投資資金のない案件ではない場合には、本政令第30条1項b点の規定による土地のある資源環境局の土地使用需要に関する審査文書がなければならない。

d. 鉱産物の測定・開拓案件の場合には、鉱山測定・開拓地図を送付される許可書がなければならない；土地をレンガ生産・陶器生産の目的に使用する場合には、職能機関に承認されたレンガ生産経営又は投資案件の決定又は登記がなければならない。

dd. 以前に国に土地を交付・賃貸された案件に関して、土地に関する法律のコンプライアンスに関する土地のある資源環境局の確認文書

3. 土地の交付・賃貸は、以下のように規定される。

a. 資源環境局は、審査し、土地使用権登記事務所が土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおいて土地測定をし（土地を使用して広い範囲における工事（堤防、水力発電、電線、歩道、鉄道、水道、石油パイプ、ガスパイプなど）を建設する案件の場合、土地管理地図に代わる直近に作成され、1/25,000の比率より小さくない地形地図を使う）、土地管理書類のコピーをするように指導する責任がある。

b. 土地使用権登記事務所は、財務的な義務を画定するために、土地管理データを政務機関に送付する責任がある。

c. 資源環境局は、土地管理書類を査定し、実地の確認をし、中央直属省市の人民委員会に土地交付・賃貸及び土地使用権証書の交付に関する決定を申請し、土地を賃貸できる場合において土地賃貸契約を締結し、資源環境部、土地のある市町村の人民委員会が実地において土地を交付するよう指導する責任がある。

4. 本条3項に規定される各事務を実施する機関は、資源環境局が十分な書類を受け取った日から土地使用者が土地使用権証書をもたらした日までの20日（土地使用者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を越えないこと。

**第126条. 組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対して、立ち退きされていない土地の交付・賃貸手順・手続き**

1. 土地交付・賃貸を申請する需要を持っている人は、土地使用の場所を紹介してもらうために、土地合意を中央直属省市の人民委員会に分担された機関に連絡する。

2. 土地交付・賃貸の申請者は、本政令第125条2項に規定される書類を提出する。

3. 土地回収、賠償、立ち退きは、本政令第130条1項、3項、4項、5項、6項及び7項に規定される手順及び賠償・援助・再居住に関する政府の規定により、実施される。

4. 立ち退きの後の土地交付・賃貸は、本政令第125条3項の規定により、実施される。

5. 本条4項に規定される各事務の実施期間は、立ち退きの日及び資源環境局が十分な書類を受け取った日から、土地使用

者が土地使用権証書を受け取った日までの営業日の20日（土地使用者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を超えないこと。

**第127条. 国防・安寧目的に使用する土地の交付手順・手続き**

1. 本政令第83条3項に規定される人民武装機関は、国防・安寧目的に使用する土地の交付を申請する場合、以下のものを含める書類2部を資源環境局に提出する。
  - a. 土地交付申請書
  - b. 土地使用に関する内容又は国防省・公安省の駐留位置企画の承認決定を含める職能機関の国防・安寧建設投資決定書の部分的なコピー
  - c. 国防省・公安省又は国防省・公安省に委任された機関の長の土地交付請求書
2. 土地交付は以下のように規定される。
  - a. 十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、資源環境局は、審査し、書類の1部を直轄土地使用権登記事務所に送付し；省の直轄県市区市の人民委員会が賠償・立ち退き提案を作成するように指導する責任がある。
  - b. 書類を受け取って営業日の5日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおいて土地測定、土地管理書類のコピーをし、それを土地交付申請書と一緒に資源環境局に送付する責任がある。
  - c. 土地管理地図、土地管理書類のコピーを受け取って営業日の10日以内に、支援環境局は、中央直轄省市の人民委員会に土地交付及び土地使用権証書の決定を申請する責任がある。
  - d. 書類を受け取って営業日の10日以内に、中央直轄省市の人民委員会は、検討・サインをし、条件を十分にそろっている場合には土地回収・土地交付の決定、土地使用権証書を資源環境局に送付し；賠償・立ち退きを実施するように省の直轄県市区市の人民委員会に通知する。
  - dd. 土地回収、賠償、立ち退きは、本政令第130条1項、3項、4項、5項、6項及び7項に規定される手順及び賠償・援助・再居住に関する政府の規程により実施される。
  - e. 賠償・立ち退きを完成させて営業日の3日以内に、資源環境局は、資源環境部、土地のある市町村の人民委員会が実地において土地を交付するように指導する。

**第128条. ハイテク地区、経済地区における土地再交付・賃貸手順・手続き**

1. 土地再交付・賃貸の申請者は、以下のものを含める書類2部を提出する。
  - a. 土地再交付・賃貸申請書
  - b. 投資に関する法律の規定による組織の場合の投資案件
  - c. 投資に関する法律の規定による外国定住のベトナム人、外国組織・個人に対する投資許可書・投資案件
2. 土地再交付・賃貸は以下のように規定される。
  - a. 書類を受け取って営業日の9日以内に、ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、検討をし；要件がそろっている場合、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおいて土地測定をし；土地再交付の決定又は土地賃貸契約の締結をし；土地使用者に法律の規定による土地使用料又は賃貸料を納付するように通知し；土地再交付決定又は土地賃貸契約と共に土地管理地図の摘録又は土地管理測定を土地使用権証書の交付職能人民委員会の直轄資源環境機関に送付する責任がある。
  - b. 土地再交付決定又は土地賃貸契約書を受け取って営業日の5日以内に、資源環境局は、土地使用権証書にサインする又は資源環境部は同級人民委員会に土地使用権証書のサインを申請し；土地使用権証書をハイテク地区・経済地区の管理委員会に送付する責任がある。
  - c. 土地使用者が財務的な義務を実施して営業日の3日以内に、ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、実地において土地を交付し、土地使用権証書を交付する責任がある。

**第129条. 土地賃貸形態から土地を交付し土地料を徴収する形態に変更する場合の手順・手続き**

1. 土地使用者は、土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更する必要がある時、以下のものを含める書類1部を提出する。
  - a. 土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更する登記申請書

- b. 土地賃貸契約書及び土地使用権証書
2. 土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更することは、以下の規定により実施される。
  - a. 十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、土地使用権登記事務所は、査定し；要件を十分にそろっている場合、土地管理書類のコピーをし、それを書類と一緒に同級資源環境機関に送付し；財務的な義務を確定するために、土地管理データを税務機関に送付する責任がある。
  - b. 土地使用者が財務的な義務を実施して営業日の3日以内に、資源環境機関は、土地使用権証書を訂正する責任がある。
3. 土地使用者が土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更すると共に土地使用目的を変更する需要を持っている場合、土地賃貸形態から土地を交付し土地使用料を徴収する形態に変更する手続きを実施する前に、土地使用目的の変更手続きをしなければならない。

**第130条. 土地法第38条1項に規定される場合に対する土地回収手順**

1. 職能階級の人民委員会は、政府の職能機関に承認された土地使用企画・計画に基づき、資源環境機関が土地使用権記録事務所に、土地管理地図の摘録又は土地管理地図のない土地回収地域における土地測量、土地管理書類の部分的なコピーをするように指導し、それらの書類を本条2項及び3項に規定される倍賞・立退きの提案を作成する責任を持つ組織・機関に送付することを直轄資源環境機関に負担させる。
  2. 土地使用企画・計画が公表されたが、土地案件がまだない時の土地回収の場合には、中央直轄省市の人民委員会は、土地基金開発組織が倍賞・立退きに関する全体的な提案を作成し、中央直轄省市の人民委員会に承認の申請をすることを、土地企画開発組織に分担させる。
  3. 投資案件を実施するために土地を回収する場合には、省の直轄県市区市の人民委員会は、倍賞・立退きに関する全体的な提案を作成し、中央直轄省市の人民委員会に承認の申請をする責任を持つ。
  4. 倍賞・立退きに関する全体的な提案が承認された後、回収される土地が位置する省の直轄県市区市の人民委員会は、農業用土地の回収の場合に対して90日以上事前に、非農業用土地の場合に対して180日以上事前に土地使用者に対して回収理由、移動期間及び計画、倍賞・立退きに関する提案について通知する責任を持つ。
  5. 通知期間が終了する20日以上前に、土地基金開発組織又は省の直轄県市区市の人民委員会は、倍賞・立退き提案を提出し、資源環境局は、土地回収決定を中央直轄省市の人民委員会に申請して、中央直轄省市の人民委員会に決定してもらう。土地回収決定には、組織・宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人が使用している土地各筆における具体的な回収面積、及び家族世帯・個人、住民共同体が使用している共通土地の回収内容を含まなければならない。
  6. 中央直轄省市の人民委員会は、申請書を受取って営業日の15日以内に、その申請を検討して、サインしてある土地回収決定、倍賞・立退き提案認可決定を資源環境局、省の直轄県市区市の人民委員会又は土地基金開発組織に送付する責任を持つ。
  - 回収土地地域においては、家族世帯・個人が使用している土地の面積がある場合、中央直轄省市の人民委員会の土地回収決定を受取って営業日の30日以内に、省の直轄県市区市の人民委員会は、家族世帯・個人、住民共同体が使用している土地各筆に対する具体的な回収面積について決定をする責任を持つ。
  7. 土地基金開発組織は、土地使用企画・計画が公表された後でも投資案件がない場合の土地回収に対して、倍賞・立退きを実施する責任があり、省の直轄県市区市の人民委員会は、投資案件の実施のために土地を回収して交付・賃貸する場合に対して倍賞・立退きを実施する責任を持つ。
  8. 中央直轄省市の人民委員会は、倍賞・立退きを完了させた後に、土地基金開発組織が管理又は投資案件の投資家に土地を交付・賃貸するように土地基金開発組織に土地を交付する。
- 第131条. 土地法第38条2項及び8項に規定される場合における土地回収手順**
1. 国に交付されて土地使用料を徴収しない土地、国に交付されて土地使用料を徴収される土地（納付した土地使用料の起源

が国家予算である）の場合、又は土地を借りて毎年賃貸料を支払うが、他の地方に移動する、土地使用需要が減少又はなくなった場合又は土地使用者が随意で土地を返却する場合の土地回収は、以下のように実施される。

a) 土地使用者が組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国の組織・個人である場合、土地返却書類及び土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）を土地のある資源環境局に送付し、土地使用者が家族世帯・個人、住民共同体である場合、土地のある資源環境部に送付する。

b) 資源環境機関は、土地返却書類を受取って営業日の20日以内に、必要性を確認した場合に実地確認・審査をし、土地回収の決定を同級の人民委員会に申請する。

c) 職能階級の人民委員会は、申請書を受取って営業日の15日以内に、申請書を検討し、サインしてある土地回収決定を直轄資源環境機関に送付する。

2. 国に土地を交付して土地使用料を徴収されない組織、国に土地を交付して土地使用料を徴収され、納付した土地使用料の起源が国家予算である場合の組織又は土地を借りて毎年土地賃貸料を支払うが、現在、解体・破産になる場合の組織に対する土地回収は、以下のように実施される。

a) 職能機関の解体・破産決定を受取って営業日の20日以内に、土地のある資源環境局は、必要に応じて実地の確認・審査を行い、土地回収決定を同級人民委員会に申請する。

b) 申請書を受取って営業日の15日以内に、中央直轄省市の人民委員会は、検討して、サインしてある土地回収決定を資源環境局に送付する。

### 第132条. 土地法第38条3項、4項、5項、6項、7項、9項、10項、22項及び12項に規定される各場合における土地回収手順

1. 土地法第38条3項、4項、5項、6項、9項、11項及び12項に規定される各場合における土地回収は以下のように実施される。

a) 資源環境機関は、調査官の結論を受取って営業日の15日以内に、必要に応じて実地の確認・審査を行い、同級人民委員会に土地回収決定を申請する。

b) 職能階級の人民委員会は、申請書を受取って営業日の15日以内に、検討して、サインしてある土地回収決定を直轄資源環境機関に送付し、法令の規定により、土地に投資した価値の残存価値又は土地に付けられる資産（ある場合）の残存価値を確認するための必要な処理について指導をする。

2. 土地法第38条7項に規定される場合の土地回収は、以下のように実施される。

a) 職能機関の死亡届け又は行方不明明決定及び土地のある市町村人民委員会の継承者がいないとの確認文書を受取って営業日の15日以内に、資源環境部は、実際の実地確認・審査を行い、同級の人民委員会に土地回収決定を申請する。

b) 省の直轄県市区市の人民委員会は、申請書を受取って営業日の10日以内に、検討して、サインされた土地回収決定書を資源環境部に送付する責任をもつ。

3. 土地法第38条10項に規定される場合における土地回収は、以下のように実施される。

a) 土地使用期間が終了して営業日の30日以内に、資源環境機関は、土地回収決定を同級人民委員会に申請する責任を持つ。

b) 職能階級の人民委員会は、申請書を受取って営業日の10日以内に、検討して、サインされた土地回収決定書を資源環境機関に送付する責任がある。

### 第133条. 許可申請が必要な場合における土地使用目的変更の時手順・手続き

1. 土地使用目的を変更したい土地使用者は、以下のものを含める書類1部を提出すること。

a) 資源環境省が規定している土地使用目的変更の登記申請書  
b) 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

2. 土地使用者は、土地使用権陶器事務所が土地法第36条2項の規定に適切ではない理由で土地使用目的を変更できない通知書を出す場合を除き、書類を提出して20日後に土地使用目的を変更することが出来る。

3. 土地使用目的の変更登記は以下のように規定される。

a) 土地使用権登記事務所は、書類を検査する責任を持ち、土地使用目的の登記が土地法第36条2項の規定に適切ではない場合に、書類を返却して理由を明確に説明し、土地使用目的の変更登記が土地法第36条2項の規定に適切である場合に、登記申請書を確認して、土地使用権証書の訂正をするために書類を同級資源環境機関に送付する。

b) 資源環境機関は、土地使用権証書を訂正する責任を持つ。

4. 本条3項に規定される事務実施期間は、土地使用権登記事務所が十分な書類を受取った日から、土地使用者が訂正された土地使用権証書をもたらした日までの18日を越えないこと。

### 第134条. 許可申請が必要な場合に対する土地使用目的の変更手順・手続き

1. 土地使用目的を変更したい人は、組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人である場合に土地のある資源環境局に、家族世帯・個人である場合に土地のある資源環境部に以下のものを含める書類の1部を提出すること。

a) 土地使用目的の変更申請書

b) 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

c) 土地使用目的変更者が組織、外国定住のベトナム人、外国の組織・個人である場合において、投資に関する法令の規定による投資プロジェクト。

2. 資源環境機関は、書類の審査、実地の確認、土地使用詳細企画・計画又は土地使用詳細企画・計画がまだない場合の土地使用計画への適切性の確認をし、直轄土地使用権登記事務所に土地管理書類の一部分のコピーをするように指導する責任を持つ。

3. 土地使用権登記事務所は、土地管理書類の部分的なコピーを作成し、同級資源環境機関にそれを送付し、財政義務を確定するために関税機関に土地管理データを送付する責任を持つ。

4. 資源環境機関は、同級人民委員会に土地使用目的の変更を申請し、土地使用権証書を訂正し、土地賃貸の場合には土地賃貸契約を再締結する責任を持つ。

5. 本条2項、3項及び4項に規定される事務の実施期間は、資源環境機関が十分な書類を受取った日から、土地使用者が訂正された土地使用権証書を受け取った日までの30日（土地使用者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を越えないこと。

### 第135条. 市町村における土地を使用している家族世帯・個人に対する土地使用権証書の交付手順・手続き

1. 家族世帯・個人は、以下のものを含める書類1部を市町村の人民委員会に提出する。

a) 土地使用権証書の交付申請書

b) 土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

c) 土地使用権証書の交付申請に関する委任状（ある場合）

2. 土地使用権証書の交付は、以下のように規定される。

a) 市町村の人民委員会は、審査を行って、土地使用権証書の交付申請書において土地紛争状況について確認し、土地使用者が土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関する書類を持っていない場合には、土地使用に関する起源及び時点、土地紛争状況、承認された土地使用企画への適切性を検査・確認し、土地使用権証書の交付条件を揃っているケースと揃っていないケースの一覧表を市村の人民委員会の事務所において15日間の間に公開し、土地使用権証書の申請各場合に対する意見を検討し、資源環境部の直轄土地使用権登記事務所に書類を送付する責任を持つ。

b) 土地使用権登記事務所は、書類を確認し、土地使用権証書の交付条件を十分に揃っている場合に対して土地使用権証書の交付申請所に確認し、条件を揃っていない場合に対して意見を記入し；土地使用権証書の交付条件を揃っていない場合には、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がない場合に土地の測量し；土地使用者が財務義務を実施しなければならない場合に財務的な義務を確定するために土地管理データを関税機関に送付し、土地使用権証書の交付条件を揃っているケースと揃っていないケースの一覧表と共に土地管理地図の摘録、土地管理書類の部分的な写しを資源環境部に送付する責任を持つ。

c) 資源環境部は、書類を確認して、同級人民委員会に土地使用権証書の交付決定を申請、国に土地を賃貸された場合に対し

て賃貸契約を締結する。

d) 本項 a 点、b 点及び c 点に規定される各事務の実施期間は、市町村の人民委員会が十分な書類を受取った日から、土地使用者が土地使用権証書を受け取った日までの 55 日（土地使用権証書の交付申請ケースの一覧表を公表する期間及び土地使用者が財務的な義務を実施する期間を計算しない）を超えないこと。

3. 農牧地に対する土地使用権証書を交付する場合には、本条 1 項、2 項により土地使用権証書を交付する前に、本政令第 50 の規定により土地使用現状を確認しなければならない。

### 第 136 条. 町における土地を使用している家族世帯・個人に対する土地使用権証書交付手順・手続き

1. 家族世帯・個人は、以下のものを含める書類 1 部を提出する。

- a) 土地使用権証書の交付申請書
  - b) 土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）
  - c) 土地使用権証書の交付申請に関する委任状（ある場合）
2. 土地使用権証書の交付は以下のように実施される。

a) 土地使用権登記事務所は、書類の審査、必要に応じて確認をし、その土地に関する土地紛争状況に関する町の人民委員会の確認意見を求め、土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関する書類を持っていない使用者の場合には、その土地に関する土地使用起源及び土地使用時点、土地の紛争状況、承認された土地使用企画への適切性について町の人民委員会からの意見を求め、土地使用権証書の交付条件をそろっている場合とそろっていない場合のリストを土地使用権登記事務所において営業日の 15 日間に公開的に公表し、土地使用権証書交付申請ケースに対する意見を求め、土地使用権証書交付要件がそろっている場合に対して土地使用権証書交付申請書に確認を記入し、条件がそろっていない場合に対しては意見を記入する。土地使用権証書を交付できる場合には、土地管理地図の摘録又は土地管理地図のないところにおいて土地の測定、土地管理書類のコピーをし、法律の規定により使用者が財務的な義務をしなければならない場合に対して、財務的な義務を確認するために土地管理データを税務機関に送付し、土地使用権証書の交付条件がそろっている場合とそろっていない場合の戸共に土地管理地図摘録、土地使用管理書類のコピーを資源環境部に送付する。

b. 資源環境部は、書類を確認し、同級の人民委員会に土地使用権証書の交付決定を申請し、国に土地を賃貸される場合について、土地賃貸契約を締結する責任がある。

c. 本項 a 点及び b 点に規定される各事務を実施する期間は、土地使用権登記事務所が十分な書類を受け取った日から土地使用者が土地使用権証書を受け取った日までの 55 日\*土地使用権証書交付申請場合のリストを公開する期間と土地使用者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を超えないこと。

### 第 137 条. 土地を使用している組織に対して土地使用権証書を交付する手順・手続き

1. 土地を使用している組織は以下のものを含める書類 1 部を提出する。

- a. 土地使用権証書の交付申請書
- b. 土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）
- c. 土地使用権証書交付申請に関する委任状（ある場合）
- d. 本政令第 49 条、51 条、52 条、53 条及び 55 条に規定される土地使用現状に関する確認の報告書

土地使用組織がまだ土地使用現状を確認していない場合には、資源環境局は、組織が本政令第 49 条、51 条、52 条、53 条及び 55 条の規定により実施するように指導する。

dd. 土地組織の土地を処理することに関する中央直轄省市の人民委員会の決定。

2. 土地使用権証書の交付は以下のように規定される。

a. 組織が引き続き使用することができる土地の面積確定に関する中央直轄省市人民委員会の決定に基づき、土地使用権登記事務所は、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおいて土地の測定、土地管理書類のコピーをし、土地使用組織が財務的な義務をしなければならない場合には、財務的な義務と確定するために、土地管理データを税務機関に送付

し、土地管理地図摘録、土地管理書類のコピーと共に土地使用権証書交付申請書類を資源環境局に送付する責任がある。

b. 資源環境局は、委任された場合、土地使用権証書にサインし、委任されない場合、同級人民委員会に土地使用権証書のサインを申請し、国に土地を交付される場合に、土地賃貸契約書を締結する。

c. 本項 a 点及び b 点に規定される各事務を実施する期間は、土地使用権登記事務所が十分な書類を受け取った日から、土地使用者が土地使用権証書を受け取った日までの 55 日（土地使用者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を超えないこと。

### 第 138 条. 国防・安寧目的に土地を使用している人民武装機関に対して土地使用権証書を交付する手順・手続き

1. 土地を使用している人民武装機関は、以下のものを含める書類 1 部を提出する。

- a. 土地使用権証書の交付申請書
- b. 軍隊駐留位置又は工事場所に関する国防省・公安省の決定
- c. 土地使用権証書の交付申請に関する委任状（ある場合）
- d. 土地使用権証書の交付申請機関の名前がある軍区、国境軍隊司令省の直轄機関の区域、中央直轄省市の区域における国防・安寧目的に土地を使用する企画について、首相が承認した決定書のコピー又は職能機関の土地交付決定又は引渡のある土地だと確認書類又は市町村の土地管理帳に名前が記載され、市町村の人民委員会に安定的に使用され、紛争がないと確認された。

2. 土地使用権証書の交付は以下のように規定される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の 30 日以内、土地使用権登記事務所は、土地管理地図の摘録又は土地管理地図のないところにおける土地の測定（土地だけを測定して、土地上の国防・安寧工事、建築工事を測定しない）、土地管理書類のコピーをし、それと共に申請書類を資源環境局に送付する責任がある。

b. 書類を受け取って営業日の 7 日以内に、資源環境局は、委任された場合に、土地使用権証書にサインし、委任されない場合に、同級人民委員会に土地使用権証書にサインするように申請する責任がある。

c. 申請書を受け取って営業日の 7 日以内に、中央直轄省市の人民委員会は、検討・サインをして、土地使用権証書を資源環境局に送付する責任がある。

d. 証書を受け取って営業日の 6 日以内に、資源環境局は、土地使用権証書を直轄土地使用権登記事務所に送付し、土地使用権証書を交付される機関にそれを渡すようにする責任がある。

### 第 139 条. 土地使用権オークションの落札者、土地を使用するプロジェクトの入札の落札者に対する土地使用権証書交付手順・手続き

1. 土地使用権オークション、土地を使用する投資案件の入札を行った組織は、落札者の代わりに、以下のものを含める書類 1 部を提出する責任がある。

- a. 土地使用権入札に関する法令の規定による、土地使用権オークション、土地を使用する投資案件の入札の結果公表文書
- b. 土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところの場合の地域の土地管理測量
- c. 財務的な義務を実施した書類（ある場合）

2. 土地使用権登記事務所は、十分な書類を受け取って営業日の 5 日以内に、書類の審査をし、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところに対する土地測量をし、土地管理書類の部分的な写しを取り、それを申請書類と共に同級資源環境機関に送付する責任がある。

3. 資源環境局は、書類を受け取ってから営業日の 10 日以内に、委任により土地使用権証書にサインする責任を持ち、資源環境部は、同級の人民委員会に土地使用権証書のサインの申請をし、資源環境機関は、サインされた土地使用権証書を土地使用権登記事務所に送付し、落札者に渡してもらう。

**第140条. 本政令第99条1項k点及びl点に規定される各場合における土地受取者に対する土地権証書交付手順・手続き**

1. 土地受取者は以下のものを含める書類1部を提出する。
  - a. 職能人民委員会に認められた土地紛争に関する和解成立結果に関する調査；担保・保証契約による債務処理合意書；土地に関する苦情・告訴解決行政決定、人民委員会の判決又は決定、判決実施期間の判決実施決定；法律に適切な土地権証書オークション結果を認める文書；家族世帯又は共通使用権を持っている使用者グループに対する法律に適切な土地権証書分割に関する文書；組織の分割・合併に関する職能機関・組織の決定；法律に適切な経済組織の分割・合併に関する文書のいずれのもの
  - b. 財務的な義務を実施した書類（ある場合）
2. 土地権証書登記事務所は、十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、書類を確認し、土地管理地図を摘録する又は土地管理地図がない場合には土地の測定をし、土地管理書類を部分的にコピーし、そしてそれらの書類を申請書類と共に、同級資源環境機関に送付する責任がある。
3. 資源環境局は、書類を受け取って営業日の10日以内に、委任により、土地権証書にサインをし、資源環境部は、土地権証書にサインするように同級人民委員会に申請する。

**第141条. 土地を使用する経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人、非農業用土地を使用する家族世帯・個人、農業生産を直接にしないで国に農業用土地を賃貸された家族世帯・個人に対する土地権証書延長手順・手続き**

1. 土地権証書延長が終了する6ヶ月前に、土地権証書延長したい土地受取者は、経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人の場合には、資源環境局に以下のものを含める書類1部を提出し、家族世帯・個人である場合には資源環境部に提出する。
  - a. 12ヶ月を超えない期間を延長したい家族世帯・個人又は経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人の申請書
  - b. 12ヶ月以上の期間を延長したい経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人の申請書

当地プロジェクトの認可機関は、国家予算の資金を使用する案件及び外国投資資金のある案件に対して補足案件の認可を実施する。計画投資局は、国家予算の資金を使用しない又は外国投資資金のない非農業生産・経営案件に対して補足案件の認可を実施する。農業農村開発局は、国家予算の資金を使用しない又は外国投資資金がある農業生産案件に対して補足案件の認可を実施する。

2. 期間延長は以下のように規定される。
  - a. 資源環境機関は、書類の審査、土地権証書延長申請書又は承認された生産経営補足案件に適切であることの確認、同級人民委員会に対して延長の申請、土地管理書類の部分的なコピーをするように直轄土地権証書登記事務所への指導をする責任がある。
  - b. 土地権証書登記事務所は、土地管理書類の一部分を写し、それを同級資源環境局に送付し、財務的な義務を確定するために関税機関に土地管理データを送付する。
  - c. 土地受取者は、資源環境機関に対して、期限が切れた土地権証書を返却し、土地権証書延長される場合における財務的な義務を実施した証明書類を提出する。
  - d. 資源環境機関は、土地権証書延長される場合に対して、土地権証書上の使用期間を訂正する責任がある。

dd. 本項のa点、b点、c点及びd点に規定される各事務実施期間は、資源環境機関が十分な書類を受け取った日から、土地受取者が土地権証書を受け取った日までの20日（土地受取者が財務的な義務を実施する期間を含まない）を超えないこと。

3. 土地権証書延長条件が十分にそろっていない場合には、資源環境機関は本政令第132条3項の規定により土地の回収を実施する。

**第142条. ハイテク地区、経済地区における土地権証書の延長手順・手続き**

1. 土地権証書延長が終了する6ヶ月前に、土地を引き続き使用する需要を持っている人は、以下のものを含める書類1部を提出すること。
  - a. 土地権証書延長申請書
  - b. 12ヶ月以上の期間を延長する場合には、認可された生産・経営に関する補足プロジェクト

国家予算の資金を使用するプロジェクト又は外国投資資金のあるプロジェクトの場合には、補足プロジェクトの認可は、投資案件の認可職能機関により実施される。

国家予算の資金を使用しない及び外国投資資金のないプロジェクトの場合には、補足案件の認可は、ハイテク地区管理委員会又は経済地区の管理委員会により実施される。

2. 期間延長は以下のように実施される。

- a. 土地権証書延長申請書類を受け取って営業日の7日以内に、ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、書類の検討、土地の交付期間決定、土地賃貸契約期間の延長をし、土地受取者に財務的な義務を実施するように通知を出す。
- b. 土地権証書延長が終了してから営業日の5日以内に、土地受取者は、ハイテク地区・経済地区の管理委員会に対して、期限が切れた土地権証書を返却し、財務的な義務を実施した証明書類（延長される場合）を提出する責任がある。
- c. 土地権証書及び財務書類を受け取ってから営業日の5日以内に、ハイテク地区、経済地区の管理委員会は、土地権証書を訂正する職能的な資源環境機関にそれを送付する責任がある。
- d. 土地権証書及び財務書類を受け取ってから営業日の7日以内に、資源環境機関は、土地権証書上の使用期間を訂正し、ハイテク地区、経済地区の管理委員会にそれを送付する責任がある。

dd. 土地権証書を受け取ってから営業日の5日以内に、ハイテク地区・経済地区の管理委員会は、土地権証書延長される土地受取者に対してその土地権証書を渡す責任がある。

3. 土地権証書延長条件が十分にそろっていない場合には、資源環境機関は、本政令第132条3項の規定により土地を回収する。

**第143条. 名前変更、自然土地崩れによる土地面積減少、権証書に関する変更、財務的な義務に関する変更を理由とする土地権証書に関する変動の登記手順・手続き**

1. 土地権証書に関する変動登記をしたい土地受取者は、以下のものを含める書類1部を提出すること。
  - a. 土地権証書に関する変動登記申請書
  - b. 土地権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類（ある場合）
  - c. 土地権証書の変動登記に関するその他財務書類
2. 土地権証書の変動登記は以下のように規定される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の10日以内、土地使用権登記事務所は、書類の確認、変動登記申請書への確認、自然土地崩れによって土地の面積が現象する場合において土地の測定、土地管理書類の部分的なコピーをして、それを変動登記の申請書と共に同級資源環境機関に送付する責任がある。

b. 書類を受け取って営業日の7日以内に、資源環境機関は、土地使用権証書の訂正をする責任がある。

#### 第144条. 土地使用権証書の再交付・交換手順・手続き

1. 土地使用権証書を再交付・交換する必要がある土地使用者は、以下のものを含める書類1部を提出すること。

a. 土地使用権証書の再交付・交換申請書

b. 交換する場合の土地使用権証書

2. 土地使用権証書の再交付・交換は以下のように規定される。

a. 土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところに対して土地の測定、土地管理書類の部分的なコピーをし、土地使用権証書の再交付・交換申請書への確認をし、土地管理地図の摘録、土地管理書類のコピーと共に申請書類を同級資源環境機関に送付する責任がある。

b. 資源環境局は、委任により土地使用権証書にサインする責任を持ち、資源環境部は、同級人民委員会に土地使用権証書にサインするように申請する責任がある。

c. 本項 a 点及び b 点に規定される各事務の実施期間は、土地使用権登記事務所が書類を受け取った日から、土地使用者が土地使用権証書を受け取って日までの28日を越えないこと。

土地使用権証書がなくなった理由で再交付の申請の場合、土地使用権登記事務所は、営業日の40日を越えない期間を追加することができ、その内、10日は、なくなった土地使用権証書の内容の審査で、30日は、土地使用権登記事務所及び土地のある市町村の人民委員会において書かれた土地使用権証書に関する通知掲示のためである。

#### 第145条. 分筆又は合筆の手順・手続き

1. 分筆・合筆書類は以下のものを含める。

a. 土地使用者は一筆の土地の一部に対して権限を実施する必要がある又は国の職能機関が土地の一部に対して回収する決定をした場合の土地商社の分筆或いは合筆申請書又は土地の一部に対して実施する時の本政令第140条1項 a 点に規定されるいずれの書類

b. 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類（ある場合）

2. 土地使用者の需要による土地の分筆、合筆は以下のように実施される。

a. 分筆・合筆の需要を持っている土地使用者は、組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人である場合、書類1部を資源環境局において、家族世帯・個人である場合、資源環境部において作成する。

b. 十分な書類を受け取って営業日の7日以内に、資源環境機関は、土地使用権登記事務所が土地管理書類を準備するために、書類を登記事務所に送付する責任がある。

c. 書類を受け取って営業日の10日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところ

において土地測定をし、土地管理書類を一部分にコピーし、これらの書類を同級資源環境機関に送付する責任を持つ。

d. 土地管理地図の摘録、土地管理書類のコピーを受け取って営業日の10日以内に、資源環境部は、交付した土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類を回収し、同級人民委員会に検討して新しい筆の土地に対して土地使用権証書をサインするように申請する。資源環境局は、交付した土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類を回収して、任意された場合には新しい筆の土地に対して土地使用権証書にサインする又は委任されない場合には同級人民委員会に検討して新しい筆の土地の土地使用権証書にサインするように申請する。

dd. 申請書を受け取って営業日の7日以内に、人民委員会は、検討して、新しい筆の土地に対する土地使用権証書にサインして、直轄資源環境機関に送付する（資源環境局が委任される場合を除く）

e. サインされた使用権証書を受け取って営業日の5日以内に、資源環境機関は、新しい筆の土地に対する土地使用権証書を土地使用者の渡し、サインされた土地使用権証書の保管部、回収された土地使用権証書の原本又は土地法第50条1項、2項、5項に規定されるいずれの書類を直轄土地使用権登記事務所に送付し、土地使用に関する変動通知書を資源環境局の直轄土地使用権登記事務所に送付し、土地管理の元書類を訂正してもらう。

3. 国が土地の一部を回収する又は本政令第41条5項 dd 点に規定される場合における土地分筆・合筆は以下のように実施される。

a. 資源環境機関は、土地回収決定又は本政令第140条1項 a 点に規定されるいずれの書類に基づき、本条1項に規定される分筆・合筆書類を作成する責任がある。

b. 本条2項 b 点、c 点、d 点、dd 点及び e 点の規定により分筆・合筆を実施する。

#### 第3節. 土地使用者の各権限実施における行政手順・手続き

##### 第146条. 土地使用権に関する契約

1. 土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸契約、土地使用権の寄贈契約又は書類、土地使用権での担保・保証・出資契約、土地使用権の継承文書は、各関係者に作成されるが、民事に関する法令の規定に違反してはいけない。

2. 家族世帯全体の共通土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸契約、土地使用権の寄贈契約又は書類、土地使用権での担保・保証・出資契約は、その家族世帯のすべての民事行為能力を持つメンバーの合意を得て、彼らのサイン又は民事に関する法令の規定により委任状がなければならない。

3. 土地使用者グループの共通土地使用権の譲渡・賃貸・再賃貸、土地使用権の寄贈契約又は文書、土地使用権での担保・保証・出資契約は、グループのすべてのメンバーの合意及びサイン又は民事に関する法令の規定による委任状がなければならない。

4. 土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸契約、土地使用権の寄贈契約又は文書、土地使用権での担保・保証・出資契約は、土地使用権登記事務所がサインされた時点で有効力がある。土地使用権に関する関連義務の支払い優先順は、土地使用権登記事務所での登記順番により確定される。

土地使用権に関する遺言又は継承分割調書、土地使用権寄贈約束の有効力は、民事に関する法令の規定により実施される。



#### 第 147 条. 家族世帯・個人の農業用土地の使用権変更

1. 「小さな複数筆の土地をより大きい 1 筆の土地に交換する」という主張による交換場合には、土地使用権の交換は以下のように実施される。

a. 農業用土地を使用する各家族・個人は、農業用土地の使用権交換について、自ら文面で合意をし、合意書と共に土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定されるいずれの書類（ある場合）を提出する。

b. 市町村の人民委員会は、市町村全体の農業用土地使用権交換提案（高官実施スケジュールを含める）を作成し、資源環境部にその提案を送付する。

c. 資源環境部は、提案を審査し、土地管理書類を準備するように土地使用権登記事務所に指導する。

d. 土地使用権登記事務所は、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおける土地の測定をし、土地管理書類を部分的にコピーし、それらのものを資源環境部に送付する。

dd. 資源環境部は、書類を審査し、同級人民委員会に決定するように申請する。

e. 省に属の直轄県市区市の人民委員会は、検討し、各交換土地に対して土地使用権証書にサインして、それを資源環境部に送付する。

2. 2 世帯の家族・個人間の農業用土地使用権交換は、以下のように実施される。

a. 農業用土地の使用権交換をしたい家族世帯・個人は、土地使用権交換契約、土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定されるいずれの書類を含める書類 1 部を提出する、

b. 十分な書類を受け取って営業日の 2 日以内、市町村の人民委員会は書類を資源環境部の直属土地使用権登記事務所に送付する責任がある。

c. 十分な書類を受け取って営業日の 3 日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理書類を部分的にコピーし、土地使用権証書の訂正又は土地使用権証書を新規交付する必要がある場合における土地使用権証書の交付手続きをする責任がある。

#### 第 148 条. 土地使用権譲渡の手順・手続き

1. 譲渡受取側は以下のものを含める書類 1 部を提出する。

a. 土地使用権譲渡契約書

b. 土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

2. 土地使用権譲渡は以下のように実施される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の 4 日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理書類の部分的なコピーをし、財務的な義務を確定してもらうために土地データを税務機関に送付し、交付した土地使用権証書の訂正又は土地使用権証書を新規交付する必要がある場合において土地使用権証書の交付をする責任がある。

b. 財務的な義務に関する通知を受け取って営業日の 3 日以内に、土地使用権登記事務所又は市町村の人民委員会は、譲渡側及び譲渡受取側に財務的な義務を通知しなければならない。

c. 譲渡側及び譲渡受取側が財務的な義務を実施してから営業日の 3 日以内に、土地使用権登記事務所又は土地のある市町村の人民委員会は、土地使用権の譲渡受取側に土地使用権証書を渡す責任を持つ。

#### 第 149 条. 土地使用権の賃貸・再賃貸の登記手順・手続き

1. 土地使用権の貸手・再度貸手は、以下のものを含める書類 1 部を提出する。

a. 土地使用権の賃貸・再賃貸契約書

b. 土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項、5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

2. 十分な書類を受け取って営業日の 5 日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理書類に対して土地使用権の賃貸・再賃貸を登記し、交付した土地使用権証書の訂正又は新しい証書を交付する必要がある場合には土地使用権証書の交付をする責任がある。

3. 本条における土地の賃貸・再賃貸の手順・手続きは、工業団体における土地賃貸・再賃貸の場合に適用されない。

#### 第 150 条. 土地使用権の賃貸・再賃貸の登記取消手順・手続き

1. 土地使用権の賃貸・再賃貸契約の有効力が切れた時、土地使用権の貸手・再度貸手は以下のものを含める書類 1 部を提出する。

a. 土地賃貸契約における土地契約終了確認又は土地賃貸契約決済書

b. 土地使用権証書

2. 十分な書類を受け取って営業日の 5 日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理書類において土地賃貸・再賃貸登記の取消をし、土地使用権証書の訂正をする責任がある。

#### 第 151 条. 土地使用権継承手順・手続き

1. 継承者は、以下のものを含める書類 1 部を提出すること。

a. 遺言、継承分配調書、法務的な有効力のある民人裁判所の土地使用権継承に関する紛争解決決定・判決、継承者が唯一の人である場合の継承者の申請書

b. 土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

2. 継承登記は以下のように実施される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の 4 日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理書類の部分的なコピーをし、財務義務（ある場合）を確定するように財務機関に土地データを送付し、交付された土地使用権証書の訂正又は証書を新規に交付する必要がある場合において新しい土地使用権証書を交付する責任がある。

b. 財務的な義務を通知されて営業日の 3 日以内に、土地使用権登記事務所又は土地のある市町村の人民委員会は、土地使用権継承者に法律の規定により財務的な義務を実施するように通知する責任がある。

c. 継承者が財務的な義務を実施してから営業日の 3 日以内に、土地使用権登記事務所又は土地のある市町村の人民委員会は、土地使用権証書を渡す責任がある。

#### 第 152 条. 土地使用権の寄贈手順・手続き

1. 土地使用権を寄贈される側は、以下のものを含める書類 1 部を提出すること。

a. 土地使用権の寄贈約束文書又は寄贈契約書又は組織の寄贈決定書

b. 土地使用権証書又は土地法第 50 条 1 項、2 項及び 5 項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）

2. 土地使用権の寄贈は以下のように実施される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の 4 日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理書類の部分的なコピーをし、財務的な義務（ある場合）を確定するために、税務機関に土地データを送付し、交付した土地使用権証書の訂正又は

証書を新規的に交付する必要がある場合に新しい土地使用権証書を交付する手続きをする責任がある。

- b. 財務的な義務に関する通知を受け取ってから営業日の3日以内に、土地使用権登記事務所又は土地のある市町村の人民委員会は、財務的な義務の実施について土地使用権を寄贈される側に通知する責任がある。
- c. 土地使用権を寄贈される人は財務的な義務を実施してから営業日の3日以内に、土地使用権登記事務所又は市町村の人民委員会は、土地使用権証書を渡す責任がある。

#### 第153条. 土地使用権での担保・保証登記手順・手続き

1. 信用契約を締結してから営業日の5日以内に、土地使用権での担保・保証の各側は、以下のものを含める書類1部を提出すること。

- a. 土地使用権での担保・保証契約書
  - b. 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）
2. 十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理書類に担保・保証を登記し、土地使用権証書の訂正又は土地使用権証書を新規に交付する必要がある場合に新しい証書の交付をする責任がある。

3. 土地使用権での担保・保証登記内容の変更、土地使用権での担保・保証登記内容における不良改正は、本条2項に規定される土地使用権での担保・保証登記の手順・手続きと同様に実施する。

#### 第154条. 土地使用権での保証・担保の登記取消手順・手続き

1. 債務に関する義務をした後、土地使用権での担保・保証をした側は、以下のものを含める書類1部を提出すること。

- a. 土地使用権での担保・保証契約における債務返済義務を完成したとの担保・保証の受取側の確認、又は債務返却義務を実施したことに関する担保・保証の受取側の確認書
- b. 土地使用権証書

2. 十分な書類を受け取って営業日の5日以内、土地使用権登記事務所は、担保・保証登記取消の申請者の債務返済をしたことについて確認し、土地管理書類における保証・担保登記を取消して、土地使用権証書を訂正する。

3. 土地使用権での担保・保証登記の解消申請手順・手続き、土地使用権での担保資産の処理に関する結果登記、土地使用権での保証資産の処理結果の登記手順・手続きは、本条1項及び2項に規定される土地使用権での担保・保証登記取消の手順・手続きと同様に実施される。

#### 第155条. 土地使用権での出資登記手順・手続き

1. 土地使用権での出資側は、以下のものを含める書類1部を提出する。

- a. 土地使用権での出資契約
  - b. 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）
2. 十分な書類を受け取って営業日の10日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査をし、土地管理書類において出資登記をし、土地使用権証書の訂正又は土地使用権証書を新規交付する必要がある場合に新しい土地使用権証書の交付手続きをする責任がある。

#### 第156条. 土地使用権での出資登記の取消手順・手続き

1. 土地使用権での出資側又は出資受取側又は両側は、以下のものを含める書類1部を提出する。

- a. 出資中止契約
- b. 土地使用権証書

2. 以前に出資する時に土地使用権証書の訂正だけをした場合（土地が変更がないことにより）における出資登記取消に対しては、十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理書類における出資登記の取消、土地使用権証書の訂正をする責任がある。

3. 以前に出資する時に土地使用権証書を新しい法人に新規交付した場合（土地の変更があることにより）における出資登記取消は、以下のように実施する。

a. 十分な書類を受け取って営業日の3日以内に、土地使用権登記事務所は、土地管理書類を部分的にコピーをし、それを書類と共に資源環境局に送付する。

b. 書類を受け取って営業日の5日以内に、資源環境局は、土地使用権証書の訂正（土地が変更されない場合）又は新しい法人に交付した土地使用権証書の回収（土地の変更があった場合）をし、出資側が経済組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人であり、土地使用期間が出資中止になった時にまだ終了していない場合には、出資者に交付する土地使用権証書にサインして直轄土地使用権登記事務所へ送付すること、出資者が家族世帯・個人であり、土地使用期間が出資の中止になった時にまだ終了していない場合には、新しい法人から回収された土地使用権証書を土地のある資源環境部に送付する。

c. 書類を受け取って営業日の3日以内に、資源環境部は、書類の審査をし、同級人民委員会に、出資した家族世帯・個人（土地使用期間が出資の中止時点でまだ終了していない）に対する世帯土地使用権証書交付を申請する責任がある。

d. 申請書を受け取って営業日の3日以内に、省の直轄市区市の人民委員会は、検討をし、土地使用権証書にサインする責任がある。

4. 土地使用期間が出資中止時と同時に終了した場合、出資者が引き続き土地を使用する需要を持っている時、本政令第141条及び第142条の規定により土地使用期間の延長申請手続きをし、出資者が延長申請をしない又は土地延長できない場合、資源環境機関は、本政令第132条3項の規定により土地回収の手続きをする。

#### 第157条. 土地使用権の担保・保証・出資・オークション用差し押さえの処理による土地使用権受取の登記手順・手続き

1. 法律の規定による判決を実施するために、担保・保証・出資をされた土地使用権の処理又は土地使用権のオークションのための差し押さえを決定された組織は、土地使用権を受け取る人の代わりに、以下のものを含める書類1部を提出する。

- a. 土地使用権での担保・保証・出資契約書又は判決実施機関が行う土地使用権のオークションのために土地差押さえの決定書
- b. 土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類（ある場合）
- c. 財務的な義務を実施した証明書類（ある場合）
- d. 土地使用権のオークションを行う場合のオークション結果通知書

2. 土地使用権受取登記は以下のように実施される。

a. 十分な書類を受け取って営業日の5日以内に、土地使用権登記事務所は、書類の審査、土地管理地図の摘録又は土地管理地図がないところにおける土地測定、土地管理書類の部分的なコピーをして、それらの書類を書類と共に同級資源環境機関に送付する責任がある。

b. 書類を受け取って営業日の5日以内に、資源環境機関は、交付された土地使用権証書の訂正又は土地使用権証書を新規交付する必要がある場合の土地使用権証書交付をする責任がある。

#### 第158条. 土地に付けられる資産の販売・賃貸・継承・寄贈、土地に付けられる資産での担保・保証・出資の手順・手続き

1. 土地使用者の所有にあり、土地に付けられる住宅その他建築物・森林・多年生樹木の販売・賃貸・継承・寄贈、土地使用者の所有にあり、土地に付けられた住宅その他建築物・森林・多年生樹木での担保・保証・出資の手順・手続きは、本政令第148条、第149条、第151条、第152条、第153条及び第155条に規定される土地使用権の譲渡・賃貸・再賃貸・継承・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資の手順・手続きと同様に実施される。

2. 司法省は主催として資源環境省及び関連の各省庁と協力して、土地に付けられる資産の販売・賃貸・継承・寄贈、土地に付けられる資産での担保・保証・出資に関する権限の実施について具体的に案内する。

### 第12章. 土地に関する紛争・苦情解決

#### 第159条. 土地紛争の和解

1. 土地紛争の各当事者は、自主的に互いに交渉して、和解をする。和解できない場合には、土地紛争を解決するために根拠における和解に通じる。

2. 紛争の各当事者が和解できない場合には、紛争している土地のある市町村の人民委員会に和解申請書を提出する。和解は、調書に作成され、和解調書には、各側のサイン及び和解成立又は和解不成立だとの市町村の人民委員会の確認があること。

和解調書は、紛争の各当事者に送付され、紛争している土地のある市町村の人民委員会にも保管される。

3. 和解が成立して土地の境界、使用主の変更がある場合に対しては、家族世帯・個人、住民共同体の間の紛争であれば、市町村の人民委員会は、和解調書を資源環境に送付し、他の当事者であれば、資源環境局に送付する。

資源環境部、資源環境局は、同級人民委員会に土地境界の変更を認める且つ土地使用権証書を新規に交付することを決定するように申請する。

#### 第160条. 紛争の各当事者が土地使用権に関する書類がない場合における土地紛争解決権限

紛争の各当事者は土地使用権証書又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定される土地使用権に関するいずれの書類がない場合には、各当事者は行政機関に対して紛争解決の申請書を提出する。各級行政機関は以下の規定により紛争を解決する。

1. 省の直轄市区市の人民委員会の会長は、家族世帯・個人、住民共同体の間の紛争に対して解決する。

省の直轄市区市の人民委員会会長の解決決定に同意しない場合には、各当事者は、土地紛争の解決申請書を中央直属省市の人民委員会会長に提出する権限があり、中央直属省市の人民委員会会長の土地紛争の解決決定は、最終的な解決決定である。

2. 中央直属省市の人民委員会会長は、組織、宗教組織・外国定住のベトナム人、外国組織・個人間の紛争又は組織、宗教組織、外国定住のベトナム人、外国組織・個人と家族世帯・個人、住民共同体との紛争に対して解決する。

中央直属省市の人民委員会会長の解決に同意しない場合には、紛争の各当事者は、資源環境省に対して土地紛争の解決申請書を送付する権限があり、資源環境大臣の土地紛争に対する解決決定は、最終的な解決決定になる。

#### 第161条. 紛争の各当事者が土地使用権に関する書類を持っていない場合における紛争解決の根拠

紛争の各当事者が土地使用権に関する書類又は土地法第50条1項、2項及び5項に規定されるいずれの書類がない場合には、紛争解決は以下の各根拠に基づき、実施される。

1. 紛争の各当事者が提供した土地使用の起源及び過程に関する証拠

2. 市町村の人民委員会が設立した土地紛争解決顧問委員会の意見。委員会には、以下のメンバーがいる。

a. 委員会の会長としての市町村の人民委員会の会長又は副会長

b. 市町村のベトナム祖国前線の代表者

c. 都会部の場合には住民チームのチームリーダー、農村部の場合には村などの村長

d. その土地の使用起源・過程に詳しい市町村に長く住んでいた複数の家族世帯の代表者

dd. 市町村の土地管理者、司法幹部

3. 紛争対象の土地以外に、紛争の各当事者が使用している土地の実際的な面積及び地域における一人当たりの平均土地面積

4. 紛争対象の土地の使用現状と、承認された土地使用詳細企画との適切性

5. 国への貢献者に対する優遇政策

6. 土地交付・賃貸に関する法律の規定

#### 第162条. クレームされた行政決定及び行政行為

1. クレームされる土地管理における行政決定は以下のものを含める。

a. 土地交付・賃貸・回収・徴用・使用目的変更認可の決定

b. 賠償・援助・立ち退き・再定住の決定

c. 土地使用権証書の交付又は回収

d. 土地使用期間の延長決定

2. クレームされる土地管理における行政行為は、本条1項に規定される範囲にある事務解決をする時の公務員・幹部の行為

#### 第163条. 省の直轄市区市の人民委員会の行政決定、市町村人民委員会・資源環境部・省の直轄市区市の人民委員会の幹部・公務員の行政行為に対するクレーム解決手順

1. 省の直轄市区市の人民委員会が土地管理に関する決定を出した又は市町村の人民委員会・資源環境部・省の直轄市区市の人民委員会の幹部・公務員が土地管理の事務を解決する時の行政的な行為をして、関係権利及び義務を持っている人はその行政決定又は行政行為に同意しない場合には、省の直轄市区市の人民委員会にクレーム状を提出する権限がある。

2. 省の直轄市区市の人民委員会の会長は、苦情・告訴法二規定される期間内に苦情解決をする責任がある。

省の直轄市区市の人民委員会の会長の解決決定は、公開的に公表され、苦情者及び関連権限及び義務を持っている人に送付さ

れなければならない。

3. 省の直轄県市区市の人民委員会の会長の決定があつて営業日の45日以内に、苦情者がその解決決定に同意しない場合には、人民裁判所に訴え提起する又は中央直属省市の人民委員会に訴えることができる。

中央直属省市の人民委員会に訴える場合には、中央直属省市の人民委員会の会長は、苦情・告訴法に規定される機関ないに九条解決する責任がある。中央直属省市の人民委員会会長の苦情か解決は最終的な解決であり、公開的に公表され、苦情者及び関連義務・権利を持っている人に送付されなければならない。

4. 苦情の受取機関は、苦情解決の管理手帳に記載する責任がある。

#### 第164条. 資源環境局、中央直属省市の人民委員会の行政決定に対する苦情、資源環境局、中央直属省市の人民委員会の幹部・公務員の行政行為に対する苦情の解決手順・手続き

1. 資源環境局、中央直属省市の人民委員会が土地管理における行政決定をした又は資源環境局、中央直属省市の人民委員会の幹部・公務員が土地管理に関する行政行為をした時から30日以内に、関連権利及び義務がある人は、その行政決定又は行政行為に同意しない場合には、苦情状を中央直属省市の人民委員会に提出する権限がある。

2. 中央直属省市の人民委員会の会長は、苦情・告訴法に規定される期間内に、苦情の解決する責任がある。

中央直属省市の人民委員会会長の苦情解決決定は、公開的に公表され、苦情者及び関連権利・義務がある人に送付されなければならない。

3. 中央直属省市の人民委員会会長の解決決定があつて45日以内に、苦情者が、その決定に同意しない場合には、人民裁判所に訴え着提起する権限を持つ。

4. 苦情状の受取機関は、苦情解決管理帳簿に記載する責任がある。

#### 第165条. 本政令第162条に規定される場合に属しない土地管理に関する行政決定・行政行為に対する苦情解決

本政令第162条に規定される場合以外の土地管理に関する行政決定・行政行為に対する苦情の解決は、苦情・告訴法の規定により実施される。

#### 第13章. 土地管理者に対する土地に関する法律違反の発見及び処理

##### 第1節. 管理者に対する違反処理、処罰形式及び物質的な責任処理措置の原則

#### 第166条. 違反処理の対象

1. 柵管理に関する決定職能を持ち、土地に関する法律違反行為をした組織・器官の長

2. 各級の土地管理機関の直轄幹部・公務員及び土地管理に関する行政手順・手続きに関する規定を違反する行為をした市町村の土地管理幹部

3. 本政令第3条1項に規定される場合において土地管理のために国に土地を交付された組織の長・幹部・公務員・従業員で、交付された土地に対して土地に関する法律の違反行為をしたもの

#### 第167条. 違反処理原則

1. すべての違反行為は、遅滞なく発見・停止・処理されなければならない。処罰処理及び物質的な責任処理は、早速・公明・徹底的に行われる必要があり、違反による結果は、本政令及び関連法律の規定により克服される必要がある。

2. 処罰形式は独立に適用され、本条において規定される物質的な責任処理措置の規定がある違反行為に対しては、物質的な責任処理措置が、処罰形式と共に適用される。

処罰形式・度合は違反行為の性質、結果の度合、違反行為者の人身による。

3. 土地管理に関する事務を実施する時、幹部・公務員の土地に関する法律違反行為で、本章第2節に規定される場合以外の場合には、処罰及び物質的な責任は、関連法律の規定により実施される。

4. 処罰及び物質的な責任処理は、権限を持っている人により決定されること。

5. 一の違反行為は、一の処罰形式だけを適用される。

複数の人が違反行為をした場合、各人とも処理される。

一人が同時に複数の違反行為をした場合、違反行為ごとに処理され、一番重い違反行為に対する処罰形式より一ランク高い処罰形式を受けられる。

6. 土地管理分野における処罰処理機関は、違反行為が発見されて3ヶ月以内で、違反行為には複雑な要素があり、審査・確定する時間が必要である時は、処理機関は、公務員に対する処罰・物質的な責任処理に関する政府の1998年11月17日付けの政令97/1998/ND-CP号第9条4項に規定される場合を除き、検討されて延長されることができるが、6ヶ月を超えてはいけな

処罰機関において本政令に規定される行為の範囲内の行為を新たに違反する又は処罰を故意的に阻害する場合、処罰機関は、新たな行為を発見した日又は処罰阻害行為が終了した日から再計算される。

7. 違反行為は、犯罪の兆しがある場合には、刑事法の規定により刑事責任を追及される。

#### 第168条. 処罰形式、物質的な責任処理措置

1. 処罰形式は以下のものを含める。

- a. 譴責
- b. 警告
- c. 給料引下げ
- d. ランク引下げ
- dd. 解職
- e. 強制退職

2. 物質的な責任処理措置は以下のものを含める。

- a. 国・違反行為により損害を受け取った人に賠償させる。
- b. 組織・機関画違反行為による損害の受取者に賠償した金額をその機関・組織に返却させる。

##### 第2節. 管理者に対する違反行為、違反処理形式

#### 第169条. 土地管理書類及び境界ポイントに関する規定違反

1. 書類及び行政土地境界に関する規定違反は以下の各行為を含める。

- a. 行政土地境界の位置図面、座標表、境界確認ポイントの引渡調書を間違わせる。
- b. 行政土地境界の確認ポイントを実地上の位置と違って差し込んだ。

2. 処罰形式は、以下のように規定される。

- a. 無責任による本条1項a点に規定される行為をした場合には、譴責され、無責任による再犯をした時に警告され、故意的に違反した場合には給料を引き下げられ、故意的な再犯罪の場合には、ランクを下げられる。
- b. 無責任による本条1項b点に規定される行為をした場合には、警告、無責任による再犯の場合には、給料引下げ、故意による再犯の場合には、解職又は強制退職をされる。

#### 第170条. 土地使用企画・計画に関する規定違反

1. 土地使用企画・計画に関する規定違反は、以下の各行為を含める。
  - a. 承認された土地使用詳細企画・計画を公表しない又は遅滞して公表する行為、土地使用計画の訂正又は取消について公表しない又は遅滞して公表する行為、土地使用詳細企画の地図を間違わせる行為。
  - b. 土地使用詳細企画の境界ポイントを実地上の位置と違って差し込む行為。
  - c. 承認された土地使用詳細企画・計画を実施するために回収される土地地域における土地使用詳細企画・計画と違って不動産投資・建設を起こさせた。
2. 処罰処理形式は以下のように規定される。

- a. 無責任により本条1項a点に規定される行為をした場合には、譴責、無責任により再犯の場合には警告、故意的な行為の場合には給料引下げ、故意による再犯の場合にはランク引下げ又は解職をされる。
- b. 無責任により本条1項b点及びc点に規定される行為をした場合には、譴責又は警告、無責任による再犯の場合には、警告又は給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ又は解職、故意的な再犯の場合には解職又は強制退職をされる。

#### 第171条. 土地の交換・賃貸・目的変更に関する規定違反

1. 土地の交付・賃貸・目的変更に関する規定違反は、以下の各行為を含める。
  - a. 土地を実地上の土地面積・位置と違って交付・賃貸・再交付する行為。
  - b. 土地の交付・賃貸・使用目的変更は、権限と落ち、対象正しく、承認された土地使用詳細企画・計画又は都会建設企画、農村住民地区建設企画に適切にされていない。
2. 処罰処理形式は、以下のように規定される。
  - a. 本条1項a点に規定される行為については、無責任による行為をした場合には警告、無責任による再犯の場合には給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ又は解職、故意による再犯の場合には解職又は強制退職をされる。
  - b. 本条1項b点に規定される行為については、無責任による行為をした場合には警告又は給料引下げ、無責任による再犯の場合にはランク引下げ又は解職、故意による再犯の場合には強制退職をされる。

#### 第172条. 土地回収に関する違反

1. 土地回収に関する規定違反は、以下の各行為を含める。
  - a. 土地法第39条の規定により土地を回収される人に事前に通知をしなかった、賠償・再定住提案を公開的に公表しなかった。

- b. 対象・面積・賠償額を土地の回収された人に正しく実施しなかった、土地回収書類を間違させた、回収された土地の位置及び面積を実地と違って確定した。
- c. 権限範囲・対象・承認された土地使用詳細企画・計画と違って土地を回収した。

2. 処罰処理形式は以下のように規定される。

- a. 本条1項a点に規定される行為については、無責任による行為の場合には譴責、無責任により再犯の場合には警告、故意的な故意の場合には給料引下げ、故意による再犯の場合にはランク引下げをされる。
- b. 本条1項b点に規定される行為については、無責任による行為の場合には譴責又は警告、無責任による再犯の場合には警告又は給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ又は解職、故意による再犯の場合には解職又は強制退職をさせる。
- c. 本条1項c点に規定される行為については、無責任による行為の場合には警告又は給料引下げ、無責任による再犯の場合には警告又はランク引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ又は解職、故意による再犯の場合には強制的な退職をされる。

#### 第173条. 土地徴用に関する規定違反

1. 土地徴用に関する規定違反は、以下の各行為を含める。
  - a. 土地を徴用された人に対して徴用対象・面積・賠償額・賠償期間を間違って実施した。
  - b. 本政令第37条1項に規定される各場合と違って土地を徴用した。
2. 処罰処理形式は以下のように規定される。
  - a. 本条1項a点に規定される行為については、無責任による行為の場合には譴責、無責任による再犯の場合には警告、故意的な行為の場合には給料引下げ、故意的な再犯の場合にはランク引下げ又は解職をされる。
  - b. 本条1項b点に規定される行為については、無責任による行為の場合には警告、無責任による再犯の場合には給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ、故意による再犯の場合には解職又は強制的な退職をされる。

#### 第174条. 国からの管理用交付の土地管理に関する規定違反

1. 管理のために国から交付された土地の管理に関する規定違反は以下の各行為を含める。
  - a. 一時的に土地を使用する許可された人が土地使用目的を違って使用したことを起こした。
  - b. 土地を違う目的に使用した。
  - c. 土地を侵食・占有・損失させた。
2. 処罰処理形式は以下のように規定される。

- a. 本条1項a点に規定される行為は、譴責又は警告され、再犯した場合には給料を引き下げられる。
- b. 本条1項b点に規定される行為をした場合には、警告され、再犯した場合には、ランク引下げ又は解職をされる。

- c. 本条1項c点に規定される行為をした場合には警告又は給料引下げをされ、再犯した場合にはランク引下げ又は解職をされる。

#### 第175条. 土地使用及び管理における行政手順・手続き実施に関する規定違反

1. 土地管理及び使用における行政手順・手続き実施に関する規定違反は、以下の各行為を含める。

- a. 十分な書類を受け取らない、書類受取時に具体的に案内しない、書類提出に対して阻害をし、書類を受け取ったが管理帳に記載しない
- b. 共通規定以外に自ら行政的な手続きを決めた、行政手続実施申請者に対して阻害・邪魔をする。
- c. 行政手続を規定された手順通りに解決しない、職能機関にサインされ書類を行政手続申請者に遅滞して渡した。
- d. 行政手続を規定された期間より遅滞して解決した。
- dd. 法律の規定により実施条件を十分に揃った場合に対して行政手続の実施を拒否した又はしなかった。
- e. 権限範囲と間違っ行政手続を実施した。

g. 規定と違って決定又は書類に意見を記載・確認して、損害を起こした又は行政手続の申請者に国・組織・個人に損害を与えるようにした。

h. 書類内容を損失・故障した又は内容を違わせた。

2. 処罰処理形式は以下のように規定される。

- a. 本条1項 a 点及び c 点に規定される行為については、無責任による行為の場合には譴責、無責任による再犯の場合には警告、故意的な行為の場合には給料引下げ、故意による再犯の場合にはランク引下げ又は解職をされる。
- b. 本条1項 b 点及び dd 点に規定される行為については、無責任による行為の場合には警告、無責任による再犯の場合には給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ、故意的な再犯の場合には解職又は強制的な退職をされる。
- c. 本条1項 d 点に規定される行為については、無責任による行為の場合には譴責、無責任による再犯の場合には警告、故意的な行為の場合には給料引下げ、故意的な再犯の場合にはランク引下げ又は解職をされる。
- d. 本条1項 e 点及び g 点に規定される行為は、警告又はランク引下げをされ、再犯した場合には解職又は強制的な退職をされる。
- dd. 本条1項 h 点に規定される行為については、無責任による場合には譴責又は警告、無責任による再犯の場合には警告又は給料引下げ、故意的な行為の場合にはランク引下げ、故意的な再犯の場合には解職又は強制的な退職をされる。

#### 第176条. 物質的な責任処理措置の適用

本政令第169条、170条、171条、172条、173条、174条及び175条のそれぞれ2項に規定される処罰形式以外には、本政令第169条、170条、171条、172条、173条、174条及び175条のそれぞれ1項に規定される違反行為をした人は、公務員に対する処罰及び物質的な責任処理に関する政府の1998年11月17日付けの政令97/1998/ND-CP号に規定される物質的な責任処理措置も適用される。

#### 第3節. 管理者に対する処罰処理の権限及び手順

##### 第177条. 処罰処理の権限及び手順

1. 違反行為をした幹部・公務員に対する処罰処理権限は、幹部管理各級分担に関する共通規定により実施される。
2. 処罰処理及び物質的な責任処理の手順は、幹部・公務員に対する退職制度に関する政府の1998年11月17日付けの政令96/1998/ND-CP号及び公務員に対する処罰及び物質的な責任処理に関する政府の1998年11月17日付けの政令97/1998/ND-CP号の規定により実施される。

3. 処罰処理をしたが、その幹部・公務員を違反した事務位置そのままにするのは、不利だと認めた場合には、職能機関は、その幹部・公務員に他の仕事を分担させることができる。

4. 幹部・公務員に処罰処理を検討している間に、犯罪の兆しを発見した場合には、処罰処理権限を持っている人は、職能機関に刑事責任を追及するように請求する。

##### 第178条. 処罰を処理される人の権限

1. 処罰を処理される幹部・公務員は、処罰処理決定に対して苦情をし、本政令第177条1項に規定される処罰処理権限のある人の権限・役職を悪用する行為又は権限を越えて処理した行為を告訴する権限がある。

2. 処罰処理決定に対する苦情解決、本条1項に規定される場合に対する告訴は、苦情・告訴法の規定により実施される。

##### 第179条. 本政令が有効になる前に起こった管理者の土地法違反処理

1. 本政令が有効になる前に起こった違反で、処理された行為は、本政令の規定を適用されない。

2. 本政令が有効になる前に起こった違反行為は、発見されてまだ処理されていない場合には、幹部・公務員に関する法律の規定により処理される。

#### 第4節. 土地に関する法律違反場合の発見及び処理

##### 第180条. 土地に関する法律違反場合に関する組織・国民の発見・建議の受取

1. 各級の人民委員会及び土地管理機関は、土地に関する法律違反場合に関する組織・国民の発見・建議を受け取る個別の電話番号、個別の住所、個別の場所を公開的に公表しなければならない。できるのであれば職能期間は、組織・国民の発見・建議をFax、電子メール、ホームページ及びその他情報形式による受け取る事も実施する。

2. 各級の人民委員会及び土地管理機関は、組織・国民の発見・建議の意見を受け取る幹部を配置する責任があり、発見・建議の意見を受取った幹部は、発見・建議解決管理帳に記載する責任がある。

3. 政府機関が組織・国民の発見意見・建議を受け取ったが自分の解決権限範囲内出はない場合には、その発見・建議を土地法第144条1項に規定される職能機関に渡す責任がある。

4. 組織・国民は、土地に関する法律違反を発見した時、自分の発見・建議を土地法第144条1項に規定される解決職能機関に送付する権限がある。

5. 組織・国民は、自分の発見・建議をマスコミ会社に送付することができ、マスコミ会社はその発見・建議を公開的にだいでしゅう情報手段に公表するかどうかを検討し、土地法第144条1項に規定される各職能機関にその意見・建議を送付し、解決してもらう。

##### 第181条. 土地に関する法律違反場合に関する組織・国民の発見・建議解決

土地法第144条1項に規定される政府機関は、以下の規定により、土地に関する法律違反場合に関する組織・国民の発見・建議を解決する責任がある。

1. 本政令の規定により土地管理に関する事務を実施した幹部・公務員に対して権限内に処罰を処理する又は他の場合に対しては、土地に関する法律違反行為に対する土地分野における行政違反処罰に関する政府の政令の規定により、職能範囲内に行政違反処罰をする且つ発見・建議した人に知らせる。
2. 違反による結果を克服する。

##### 第182条. 土地管理及び使用に関する法律違反の発見、防止及び処理における土地管理者及び市町村の人民委員会会長の責任

1. 市町村の土地管理者は、地域における土地使用実状を常に確認し、土地の侵食・占有、土地の使用しない又は決まった目的と違って土地を使用する又は法律違反で使用目的を変更する又は土地使用者は法律の規定に従って権限・義務を実施しないその他土地管理・使用に置ける行政違反ケースを遅滞なく発見する責任がある。違反を発見してから1日を越えない期間内に、文面で市町村の人民委員会会長と共に資源環境部に報告し



なければならない。

2. 市町村の人民委員会会長は、常に確認して、土地の侵食、目的相違使用、使用目的の違法変更、法律規定相違義務・権限実施を遅滞なく発見するように責任を持つ。違反を発見した又は違反について報告された時から 1 日を越えない期間内に、検査、調書作成をし、違反行為に対して停止するように決定をだし、職能範囲内に処罰をし、基の現状に回復するように請求する。違反行為をした人は停止決定を厳守しない場合には、土地の元の現状に回復するように強制的な決定をし、文面により上級人民委員会に直接に報告する。

#### 第 14 章. 施行

##### 第 183 条. 各省庁・省庁同級機関、政府機関及び各級人民委員会、土地使用者の責任

1. 資源環境省、財務省は、自分の職能・任務・権限内に本政令の実施案内をする責任がある。  
2. 省庁同級機関の長、政府機関の長、各級人民委員会会長 B 及び土地使用者は、本政令を施行する責任がある。

##### 第 184 条. 土地使用権証書での土地使用権に関する取引を実施する統一的な期間

2007 年 1 月 1 日から、土地使用者は、土地使用権証書がなければ、土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・寄贈、土地使用権での担保・保証・出資に関する権限を実施できない。

##### 第 185 条. 土地使用権登記事務所の設立

1. 中央直轄省市の人民委員会は、2005 年 7 月 1 日までに、本政令に規定される任務を実施するために、十分な能力を持っている土地使用権登記事務所の設立を完成させなければならない。  
2. 資源環境省は、土地使用権登記事務所が設立されていない間又は資源環境部に土地使用権登記事務所がない場合に、土地管理及び使用における行政手続の実施について案内する。

##### 第 186 条. 施行の効力

1. 本政令は、広報に記載された日から 15 日後に施行の有効力がある。  
2. 本政令は以下の各政令の代わりになる。  
a) 家族世帯・個人に農業生産目的で長期且つ安定的に使用するために農業用土地を交付することに関する 1993 年 9 月 27 日付けの政令 64/CP 号  
b) 都会土地の管理及び使用に関する 1994 年 8 月 17 日付けの政令 88/CP 号  
c) ベトナムでの土地を借りる外国組織・個人の権限及び義務に関する法令を実施案内する 1995 年 1 月 24 日付けの政令 11/CP 号  
d) 国防・安寧用土地の管理・使用制度に関する 1996 年 2 月 12 日付けの政令 09/CP 号、国防・安寧用土地の管理・使用制度に関する 1996 年 2 月 12 日付けの政令 09/CP 号の複数条項を改正した 2000 年 11 月 20 日付けの政令 69/2000/ND-CP 号  
dd) 土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承、土地使用権での担保・保証・出資の手続きに関する 1999 年 3 月 29 日付けの政令 17/1999/ND-CP 号、土地使用権の交換・譲渡・賃貸・再賃貸・継承、土地使用権での担保・保証・出資の手続きに関する 1999 年 3 月 29 日付けの政令 17/1999/ND-CP 号の複数条項を改正した 2001 年 11 月 1 日付けの政令 79/2001/ND-CP 号  
e) 家族世帯・個人が農業生産の目的に長く且つ安定的に使用するために農業用土地を交付することに関する規定書の改正及び家族世帯・個人に長く且つ安定的に使用するために製塩用土地を交付することの補足に関する 1999 年 8 月 28 日付けの政令 85/1999/ND-CP 号  
g) 林業目的に長期且つ安定的に使用する組織・家族世帯・個人に対して林業用土地を交付・賃貸することに関する 1999 年 11 月 16 日付けの政令 163/1999/ND-CP 号  
h) 土地法の改正法の実施案内に関する 2000 年 2 月 11 日付けの政令 04/2000/ND-CP 号、土地法の改正法の実施案内に関する 2000 年 2 月 11 日付けの政令 04/2000/ND-CP 号の複数工場を改正する 2001 年 9 月 28 日付けの政令 66/2001/ND-CP 号  
i) 土地使用企画・計画に関する 2001 年 10 月 1 日付けの政令 68/2001/ND-CP 号  
3. 本政令に相違する以下の政令の土地管理・使用に関する規定を排除する。

a) 都会における住宅所有及び住宅用土地の使用権に関する 1994 年 7 月 5 日付けの政令 60/CP 号第 1 条行、第 3 条、第 10 条、第 11 条、第 12 条、第 13 条、第 14 条、第 15 条、第 16 条、第 17 条及び第 20 条、第 8 条に置ける住宅用土地の登記及び登記様式に関する規定、第 9 条に置ける住宅用土地の登記義務に関する規定  
b) 住宅販売及び経営に関する 1994 年 7 月 5 日付けの政令 61/CP 号第 10 条における住宅購入者に対する住宅所有権及び土地使用権証書交付に関する規定  
c) 国家資産管理に関する 1998 年 3 月 6 日付けの政令 14/1998/ND-CP 号第 9 条 1 項に規定される土地登記に関する規定、第 14 条 2 項に規定される土地回収権限に関する規定  
d) 1991 年 7 月 1 日以前に確立された住宅に関する民事取引に関する 1998 年 8 月 20 日付けの議決 58/1998/NQ-UBTVQH10 号に規定される住宅返却、住宅を返却されない時の住宅賃貸価格及び住宅所有権確立手続きに関する 1999 年 4 月 19 日付けの政令 25/1999/ND-CP 号第 24 条、第 25 条及び第 26 条；第 15 条 1 項、第 16 条 1 項、第 18 条 1 項、第 21 条 1 項及び第 23 条 1 項に規定される住宅所有権及び土地使用権証書の交付申請書に関する規定  
dd) 教育・医療・文化・スポーツ分野における活動に対する社会化の激励政策に関する 1999 年 8 月 19 日付けの政令 73/1999/ND-CP 号第 7 条 1 項に規定される公立機関外の機関に対して国が土地を長期的に交付し、土地使用料を徴収しないことに関する規定  
e) 保証取引の登記に関する 2000 年 3 月 10 日付けの政令 08/2000/ND-CP 号第 8 条 1 項 dd 点、2 項 d 点及び dd 点；第 25 条 4 項及び 5 項  
g) 外国資金のある企業を株式会社形態に変更することに関する 2003 年 4 月 15 日付けの政令 38/2003/ND-CP 号第 9 条 3 項に規定されるベトナム側が土地使用権価値で出資した場合の合弁会社を株式化する時の投資許可書に規定される土地使用権価値をそのまま維持することに関する規定。  
4. 各省庁、省庁同級機関、中央直轄省市の人民委員会は、自分が公表した法律規範的な文書を確認して、2003 年の土地法、本政令及び 2003 年の土地法の実施案のその他政令の規定と相違したものを改正・補足・排除する責任がある。  
首相府は、政府機関に対して、政府機関が交付した法律規範文書を確認するように指導し、首相府は、2003 年の土地法、本政令、2003 年の土地法の実施案内政令の規定と相違したものを改正・補足又は排除する。

#### 政府の代行

##### 首相

Phan Van Khai

##### 受取先：

- 党中央書記部
- 首相、各副首相
- 各省庁、省庁同級機関、政府機関
- 中央直轄省市の人民委員会、人民代表会
- 国会事務所
- 民族委員会及び国会の各委員会
- 国家主席事務所
- 党の中央事務所及び各部署
- 最高人民裁判所
- 最高人民検察院
- 各団体の中央機関
- 国家行政学院
- 広報
- 首相府：BTCN, TBNC, PCN, BNC,  
首相・各局・直轄機関のスブックマン
- 保管：NN (5b), VT.