

本法令日本語訳集は、JICA 技術協力専門家等が業務上作成した成果物を、日本の企業・個人の皆様がベトナムの法令を理解するための参考資料として公開するものです。法律上の問題に関しては法令のベトナム語原文を参照してください。JICA は、本法令日本語訳集の内容の正確性について保証せず、利用者が本法令日本語訳を利用したことから生じる損害に関し、いかなる責任も負いかねます。

仮和訳者 国際協力専門員 弁護士 塚原 正典

ベトナム法令

2024 年土地法（番号 31/2024/QH15）

※土地法等の条項を修正，補充する法律（43/2024/QH15）による修正を反映した。

目次

第一章 総則	13
第 1 条 調整範囲	13
第 2 条 適用対象	13
第 3 条 用語の解釈	13
第 4 条 土地使用者	19
第 5 条 土地使用の原則	20
第 6 条 土地使用に関して国会に対して責任を負う者	21
第 7 条 管理を割り当てられた土地に関して国家に責任を負う者	21
第 8 条 土地使用への投資の奨励	22
第 9 条 土地の分類	22
第 10 条 土地の種類の種類	23
第 11 条 土地の分野において厳禁される行為	24
第二章 土地に対する国家の権限及び責任，公民の権利及び義務	24
第 1 節 土地に関する所有者代表である国家の権限及び責任	24
第 12 条 土地所有	24
第 13 条 土地に関して所有者代表である国家の権利	24
第 14 条 土地に関して所有者代表の権利を実施する国家	25
第 15 条 土地使用者に対する国家の責任	26
第 16 条 少数民族に対する国家の土地に関する責任	26
第 17 条 土地使用者に対する国家の保障	28
第 18 条 土地情報提供における国家の責任	28
第 19 条 土地管理及び土地使用におけるベトナム祖国戦線及びその構成 組織の役割・責任	28
第 2 節 土地に関する国家管理	29
第 20 条 土地に関する国家管理の内容	29
第 21 条 政府，政府首相，各省・省同格機関及び各級の地方政権の任 務，権限	29
第 22 条 土地管理機能を有する機関及び社級の土地管理業務を行う公務 員	30
第 3 節 土地に対する公民の権利及び責任	30
第 23 条 土地に対する公民の権利	30

第 24 条	土地情報にアクセスする権利.....	31
第 25 条	土地にする公民の義務.....	31
第三章	土地使用者の権利及び義務.....	31
第 1 節	総則.....	31
第 26 条	土地使用者の共通の権利.....	31
第 27 条	土地使用権の交換, 譲渡, 賃貸, 転貸, 相続の権利; 土地使用 権による抵当, 出資.....	32
第 28 条	土地使用権の受領.....	33
第 29 条	隣接地に対する権利.....	34
第 30 条	土地の賃料支払い形式の選択権.....	35
第 31 条	土地使用者の共通の義務.....	35
第 2 節	土地を使用する国内組織, 宗教組織, 宗教直属組織の権利及び義務	36
第 32 条	国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた国内組織, 宗教組織, 宗教直属組織の権利及び義務.....	36
第 33 条	国家から土地使用料を支払う土地交付, 賃貸期間中 1 回土地賃料 を支払う土地賃貸を受けた国内組織の権利及び義務.....	36
第 34 条	国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた経済組織, 公 立事業単位, 宗教組織, 宗教直属組織の権利及び義務.....	37
第 35 条	土地使用権の譲渡, 土地使用目的の変更を受けた経済組織の権 利及び義務.....	38
第 36 条	土地使用権により出資を受ける経済組織の権利及び義務; 解 散, 破産した際の経済組織の土地使用権.....	39
第 3 節	土地を使用する個人, 住民コミュニティの権利及び義務.....	40
第 37 条	土地を使用する個人の権利及び義務.....	40
第 38 条	土地使用料を支払わない土地交付から土地使用料を支払う土地 交付又は土地賃貸に土地使用目的を変更する個人の権利及び義務.....	42
第 39 条	土地を使用する住民コミュニティの権利及び義務.....	42
第 4 節	土地使用を伴う外交機能を有する外国組織, 国外に定住するベトナ ム出身者, 外国投資資本を有する経済組織の権利及び義務.....	42
第 40 条	外交機能を有する外国組織の権利及び義務.....	42
第 41 条	ベトナムにおいて投資プロジェクト実施のため, 土地を使用す る国外に定住するベトナム出身者, 外国投資資本を有する経済組織 の権利及び義務.....	43
第 42 条	土地使用権による出資の受領により土地を使用している外国投 資資本を有する経済組織の権利及び義務.....	44

第 43 条	工業団地，工業クラスター，ハイテクパークにおいて土地を使用する国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済団体の権利及び義務	45
第 44 条	住宅をベトナムにおいて所有できる国外に定住するベトナム出身者；土地使用权に付着する住宅をベトナムにおいて所有できる対象に属さない外国人又は国外に定住するベトナム出身者の土地使用に関する権利及び義務.....	45
第 5 節	土地使用者の権利実施条件	46
第 45 条	土地使用权の交換，譲渡，賃貸，転貸，相続，贈与；土地使用权による抵当，出資；土地使用权の譲渡，贈与の受領の権利実施条件	46
第 46 条	土地付着財産，国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けるとる土地賃貸契約の売却条件.....	48
第 47 条	農業用地使用权の交換の条件.....	49
第 48 条	条件付き土地使用权を実施する場合	49
第四章	土地に関する行政単位の境界，基本的調査.....	50
第 1 節	行政単位，土地管理地図の境界	50
第 49 条	行政単位の境界.....	50
第 50 条	土地管理地図の測量と作成	50
第 2 節	土地の調査，評価及び土地の保護，改良，回復.....	51
第 51 条	土地の調査，評価及び土地の保護，改良，回復の原則	51
第 52 条	土地の調査，評価の活動	51
第 53 条	土地の調査，評価の内容	52
第 54 条	土地の保護，改良，回復	52
第 55 条	土地の調査，評価，土地の保護，改良，回復を実施する組織の責任	53
第 3 節	土地の統計，目録管理.....	54
第 56 条	土地の統計，目録管理の原則.....	54
第 57 条	土地の統計，目録管理の範囲，対象	54
第 58 条	土地の統計，目録管理の活動の指標，内容	54
第 59 条	土地の統計，目録管理実施の責任.....	55
第五章	土地使用企画・計画	56
第 60 条	土地使用企画・計画作成の原則.....	56
第 61 条	土地使用企画・計画の体系	57
第 62 条	土地企画，計画の期間.....	57
第 63 条	企画活動経費	58

第 64 条	国家土地使用企画・計画	58
第 65 条	省級土地使用企画	58
第 66 条	県級土地使用企画	59
第 67 条	県級年次土地使用計画	61
第 68 条	国防土地使用企画, 安寧土地使用企画	62
第 69 条	土地使用企画・計画の作成を組織する責任	62
第 70 条	土地使用企画・計画に関する意見聴取	63
第 71 条	土地使用企画・計画の審査	64
第 72 条	土地使用企画・計画の決定, 審査権限	65
第 73 条	土地使用企画・計画の精査, 調整	65
第 74 条	土地使用企画・計画作成諮問の選択	66
第 75 条	土地使用企画・計画の公開的公表	67
第 76 条	土地使用企画・計画の実施の組織	67
第 77 条	土地使用企画・計画実施結果報告責任	69
第六章	土地回収, 土地収用	69
第 78 条	国防・安寧目的の土地回収	69
第 79 条	国家・公共利益を理由にした経済-社会発展のための土地回収	70
第 80 条	国防・安寧の目的; 国家, 公共の利益のための経済-社会発展のための土地回収の根拠, 条件	73
第 81 条	土地に関する法令違反による土地回収を行う場合	73
第 82 条	法令に従った, 自主的土地返還による, 人の生命に対する脅威の存在による, 継続的使用可能性の不存在による土地使用の終了に基づく土地回収	74
第 83 条	回収される土地, 土地付着財産が公共財産である場合の土地回収及び処理の権限	75
第 84 条	国防・安寧に関連する土地回収の場合	76
第 85 条	国防・安寧目的; 国家・公共利益を理由にした経済-社会発展を理由とした土地回収の通知及び土地回収決定の執行	77
第 86 条	補償, 支援, 再定住; 回収された土地基金の管理, 開発, 使用の任務実施責任を負う機関, 単位, 組織	78
第 87 条	国防・安寧目的; 国家, 公共の利益のための経済-社会発展を理由とした補償, 支援, 再定住の手順, 手続	78
第 88 条	拘束力のある集計検査決定実施の強制	82
第 89 条	土地回収決定実施の強制	83
第 90 条	土地収用	85
第七章	国家が土地回収をする際の補償, 支援, 再定住	87

第1節 総則.....	87
第91条 国家が土地回収をする際の補償, 支援, 再定住の原則	87
第92条 特別な場合に対する補償, 支援, 再定住	88
第93条 独立したプロジェクトになる補償, 支援, 再定住の内容の分離 及び投資プロジェクトに対する土地回収, 補償, 支援再定住	88
第94条 補償, 支援, 再定住の経費と金銭支払い	88
第2節 土地に関する補償.....	90
第95条 国防・安寧; 国家, 公共の利益のための発展を理由として国家 が土地を回収する際に土地に関する補償を受ける条件	90
第96条 国家が世帯, 個人の農業用地を回収する際の土地に関する補償	91
第97条 国家が経済組織, 住民コミュニティ, 宗教組織, 宗教直属組織 の農業用地を回収する際の土地に関する補償	92
第98条 国家が住宅地を回収する際の土地に関する補償	92
第99条 国家が世帯, 個人の住宅地ではない非農業用地を回収する際の 土地に関する補償	92
第100条 国家が経済組織, 公立事業単位, 住民コミュニティ, 宗教組 織, 宗教直属組織, 国外に定住するベトナム出身者, 外交機能を有 する外国組織, 外国投資資本を有する経済組織の住宅地ではない非 農業用地を回収する際の土地に関する補償	92
第101条 国家が土地を回収する際に土地に関する補償ができない場合	93
第3節 財産に関する損害, 土地に対する投資費用の補償.....	93
第102条 国家が土地を回収する際の家, 住宅, 土地付着施設に関する損 害の補償.....	93
第103条 植栽物, 畜産動物に対する補償.....	94
第104条 国家が土地を回収する際の財産移転費用の補償	95
第105条 国家が土地を回収する際に土地付着財産の補償ができない場合	95
第106条 施設の安全保護距離, 施設建設の際の保護区域・安全地帯, 安 全保護距離が有る区域に属する土地に対する損害の補償	96
第107条 国防・安寧; 国家, 公共の利益のための社会-経済発展を理由と して国家が土地を回収する場合の土地への投資費用残額の補償	96
第4節 支援.....	97
第108条 国家が土地を回収する際の支援.....	97
第109条 国家が土地を回収する際の世帯, 個人に対する職業訓練, 変更 及び職探しの支援	97
第5節 再定住.....	99

第 110 条	再定住プロジェクト，再定住区の作成及び実施	99
第 111 条	再定住の配置	99
第八章	土地基金の発展，管理及び開発	101
第 112 条	土地基金の発展管理及び開発の原則	101
第 113 条	土地基金発展組織が発展，管理，開発する土地	101
第 114 条	土地発展基金	102
第 115 条	土地基金発展組織	102
第九章	土地の交付，土地の賃貸，土地使用目的の変更	103
第 116 条	土地の交付，土地の賃貸，土地使用目的の変更のための根拠	103
第 117 条	使用中の者がいる土地の他者への交付，賃貸	104
第 118 条	土地使用料を支払わない土地交付	104
第 119 条	土地使用料を支払う土地交付	104
第 120 条	土地賃貸	105
第 121 条	土地使用目的の変更	106
第 122 条	土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可の条件	106
第 123 条	土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可の権限	107
第 124 条	土地使用権の競売をしない，土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札をしない土地交付，土地賃貸の場合	108
第 125 条	土地使用権の競売を通じた土地交付，土地賃貸	110
第 126 条	土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を通じた土地交付，土地賃貸	112
第 127 条	土地使用権の受領に関する合意を通じた，又は現に土地使用権を有する経済-社会発展プロジェクト実施のための土地使用，	114
第十章	土地登記，土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給	115
第 1 節	土地管理書類	115
第 128 条	土地管理書類の作成，整理，更新の原則	115
第 129 条	土地管理書類	115
第 130 条	土地管理書類の作成，整理，更新，管理，開発の責任	116
第 2 節	土地，土地付着財産の登記	117
第 131 条	土地，土地付着財産の登記の原則	117
第 132 条	初回登記	117
第 133 条	変動登記	117
第 3 節	土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給	119
第 134 条	土地使用権・土地付着財産所有権証明書	119
第 135 条	土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給の原則	119

第 136 条	土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給権限	121
第 137 条	土地使用权に関する書類を有して土地を使用する世帯，個人， 住民コミュニティに対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書 の発給	122
第 138 条	世帯，個人が土地使用权に関する書類を有さず土地を使用して いるが土地に関する法令に違反せず，権限に正しくなく土地を交付 された場合に属さない場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明 書の発給	125
第 139 条	土地を使用する世帯，個人が 2014 年 7 月 1 日より前の土地に関 する法令違反を有する場合の解決	128
第 140 条	正しい権限なく交付を受けて土地を使用する世帯，個人に対す る土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給	130
第 141 条	土地使用权が公認される際の住宅地面積の確定	131
第 142 条	土地を使用している組織に対する土地使用权・土地付着財産所 有権証明書の発給	133
第 143 条	都市区・農村住居区建設用地，相互に異なる多数の土地使用目 的を有する生産・事業プロジェクトに対する土地使用权・土地付着 財産所有権証明書の発給	134
第 144 条	歴史-文化遺跡を有する土地，名勝地に対する土地使用权・土地 付着財産所有権証明書の発給	135
第 145 条	土地を使用している宗教組織，宗教直属組織に対する土地使用 権・土地付着財産所有権証明書の発給	135
第 146 条	最少面積より狭い面積を有する土地区画に対する土地使用权・ 土地付着財産所有権証明書の発給	136
第 147 条	土地区画が多数の社級行政単位の範囲に属する場合の土地使用 権・土地付着財産所有権証明書の発給	137
第 148 条	住宅に対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給	137
第 149 条	住宅ではない建設施設に対する土地使用权・土地付着財産所有 権証明書の発給	139
第 150 条	国家が土地，土地付着財産の管理決定を有したが実施されてい ない場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給	140
第 151 条	土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給しない場合	140
第 152 条	発給済み証明書の訂正，回収，破棄	141
第十一章	土地に関する財政，地価	143
第 1 節	土地に関する財政	143

第 153 条	土地からの予算収入	143
第 154 条	土地に関する公共サービス収入	144
第 155 条	土地使用料，土地賃料の計算根拠；地価決定時点，土地使用料，土地賃料の計算時点	144
第 156 条	土地使用目的変更，土地使用期限延長，土地使用期限調整の際における土地使用料，土地賃料の納付	145
第 157 条	土地使用料，土地賃料の減免	146
第 2 節	地価	147
第 158 条	地価決定の原則，根拠，方法	147
第 159 条	地価表	149
第 160 条	具体的地価	150
第 161 条	地価表審査評議会，具体的地価審査評議会	151
第 162 条	地価確定諮問組織の権利及び義務	152
第十二章	国家土地情報システム及び国家土地データベース	153
第 163 条	国家土地情報システム	153
第 164 条	情報技術インフラストラクチャ及び国家土地情報システムのソフトウェア	153
第 165 条	国家土地データベース	153
第 166 条	国家土地データベースの管理，運営，開発及び連結	154
第 167 条	土地に関するオンライン公共サービス及び電子取引	155
第 168 条	国家土地情報システムの構築，管理，運営，保持，グレードアップの経費の保障	155
第 169 条	土地情報，データの安全保障及び秘密保持制度	156
第 170 条	国家土地情報システムの構築，管理，運営，開発の責任	156
第十三章	土地使用制度	157
第 1 節	土地使用期限	157
第 171 条	長期安定に使用する土地	157
第 172 条	期限付きで使用する土地	157
第 173 条	土地使用目的変更の際の土地使用期限	158
第 174 条	土地使用権移転受領の際の土地使用期限	159
第 175 条	投資プロジェクトの土地使用期限の調整	159
第 2 節	土地使用制度	160
第 176 条	農業用地交付の限度	160
第 177 条	個人の農業用地使用権の移転の受領限度	161
第 178 条	個人，住民コミュニティが使用する農業用地	161
第 179 条	公益目的で使用する農業用地基金	162

第 180 条	組織，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する 経済組織が使用する農業用地	162
第 181 条	農林業会社が管理，使用する土地	163
第 182 条	稲作地	164
第 183 条	畜産集中地	165
第 184 条	生産林地	165
第 185 条	保安林地	166
第 186 条	特別利用林地	166
第 187 条	製塩用地	167
第 188 条	池，湖，潟の水域がある土地	167
第 189 条	沿岸水域がある土地	168
第 190 条	干拓活動	168
第 191 条	河川，海の沿岸域の土地	169
第 192 条	農業用地の集中	170
第 193 条	農業用地の集積	171
第 194 条	養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区 の土地	172
第 195 条	農村における住宅地	172
第 196 条	都市における住宅地	173
第 197 条	マンション区域建設用地	173
第 198 条	都市及び農村居住区の整備のための土地使用	173
第 199 条	機関の事務所，事業施設建設用地	174
第 200 条	国防・安寧用地	174
第 201 条	生産労働，経済開発の活動と結合した国防・安寧用地の使用	175
第 202 条	工業団地，工業クラスターの土地	176
第 203 条	経済区に使用する土地	177
第 204 条	ハイテクパークに使用する土地	178
第 205 条	鉱産物活動に使用する土地	179
第 206 条	商業，サービス用地，非農業生産拠点用地	180
第 207 条	公共目的で使用する土地；官民パートナーシップ方式に従った 投資プロジェクト実施のための土地	180
第 208 条	民用空港のために使用する土地	181
第 209 条	鉄道のため確保される土地	181
第 210 条	安全保護距離を有する施設，区域の建設用地	182
第 211 条	歴史-文化遺跡，名勝地，自然遺産を有する土地	183

第 212 条	信仰用地	184
第 213 条	宗教用地	184
第 214 条	墓地, 葬儀場, 火葬施設用地 ; 遺骨保管施設用地	184
第 215 条	専用水面地及び河川, 運河, 小川, 水路, 谷川のある土地...	185
第 216 条	地下施設建設用地	185
第 217 条	国家が管理する機関, 組織の土地	186
第 218 条	多目的が結合した土地使用	187
第 219 条	土地使用権の抛出, 土地の再調整	188
第 220 条	土地区画の分割, 土地区画の合併	189
第 221 条	未使用地の管理	190
第 222 条	未使用地の使用開始	191
第十四章	土地に関する行政手続	191
第 223 条	土地に関する行政手続	191
第 224 条	土地に関する行政手続実施原則	192
第 225 条	土地に関する行政手続の公表, 公開	192
第 226 条	土地に関する行政手続実施責任	193
第 227 条	土地使用目的変更許可の手順, 手続	193
第 228 条	土地使用権の競売, 土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札をしない土地交付, 土地賃貸, 及び土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札をする土地交付, 土地賃貸の手順, 手続	194
第 229 条	土地使用権の競売を通じた土地交付, 土地賃貸の手順, 手続	194
第十五章	土地の管理, 使用の監察, 監視及び評価 ; 調査, 検査, 監査 ; 紛争, 不服申し立て, 告発の解決及び土地に関する法令違反処分	196
第 1 節	土地の管理, 使用の監察, 監視及び評価	196
第 230 条	土地の管理, 使用に対する国会, ベトナム祖国戦線, 各級の人民評議会の監察	196
第 231 条	土地の管理, 使用に対する公民の監察	196
第 232 条	土地の管理, 使用に対する監視及び評価	197
第 233 条	土地の管理, 使用に対する監視及び評価のシステム	197
第 2 節	土地に関する調査・検査・監査, 紛争・不服申し立て・告発の解決	198
第 234 条	土地の専門性の調査, 検査, 土地の監査	198
第 235 条	土地紛争の和解	199
第 236 条	土地紛争の解決権限	200
第 237 条	土地管理に関する不服申し立て, 提訴の解決	202

第 238 条	土地管理, 使用に関する告発の解決	202
第 3 節	土地に関する法令違反処分	202
第 239 条	土地に関する法令違反行為をした者に対する処分	202
第 240 条	公務執行時の土地管理において法令違反行為をした者に対する 処分	202
第 241 条	土地管理, 使用に関する法令違反の発見, 阻止, 処分における 責任	203
第 242 条	各級の土地管理機関の長, 公務員, 職員及び社級の土地管理業 務を行う職員の違反の受領及び処分.....	203
第十六章	施行条項.....	204
第 1 節	土地と関連を有する法律, 国会決議の条項の修正, 補充	204
第 243 条	法律 15/2023/QH15, 法律 16/2023/QH15 及び法律 28/2023/QH15 によって修正, 補充された企画法 21/2017/QH14 の条項の修正, 補 充	204
第 244 条	水産法 18/2017/QH14 第 44 条 4 項の修正, 補充	204
第 245 条	法律 47/2019/QH14 及び決議 96/2023/QH15 によって修正, 補充 された地方政権組織法 77/2015/QH13 の条項の修正, 補充	204
第 246 条	法律 64/2014/QH13, 法律 23/2018/QH14, 法律 67/2020/QH14 及 び法律 03/2022/QH15 によって修正, 補充された民事判決執行法 26/2008/QH12 第 106 条 4 項の修正, 補充	204
第 247 条	法律 26/2012/QH13 及び法律 71/2014/QH13 によって修正, 補充 された個人所得法 04/2007/QH12 第 14 条 1 項の修正, 補充.....	205
第 248 条	法律 16/2023/QH15 によって修正, 補充された林業法 16/2017/QH14 の条項の修正, 補充.....	205
第 249 条	非農業用地使用税法 48/2010/QH12 第 6 条 3 項の修正, 補充 .	205
第 250 条	法律 72/2020/QH14, 法律 03/2022/QH15, 法律 05/2022/QH15, 法律 08/2022/QH15, 法律 09/2022/QH15, 法律 20/2023/QH15, 法律 26/2023/QH15, 法律 27/2023/QH15 及び法律 28/2023/QH15 によって 修正, 補充された投資法 61/2020/QH14 第 29 条 3 項の修正, 補充	205
第 251 条	土地と関連を有する法律, 国会決議の条項の破棄	205
第 2 節	施行効力, 経過規定.....	205
第 252 条	施行効力	205
第 253 条	この法律が施行効力を有する際の土地企画・計画に関する経過 規定	206
第 254 条	この法律が施行効力を有する際の土地回収 ; 国家が土地回収を 行う場合の補償, 支援, 再定住についての経過規定.....	206

第 255 条	この法律が施行効力を有する際の土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更に関する経過規定	207
第 256 条	この法律が施行効力を有する際の土地管理書類，土地登記，証明書発給に関する解決.....	209
第 257 条	この法律が施行効力を有する際の土地財政，地価に関する解決	210
第 258 条	この法律が施行効力を有する際の土地使用期限に関する解決	211
第 259 条	この法律が施行効力を有する日の前の世帯の土地所有権の処理	211
第 260 条	この法律が施行効力を有する際のその他の場合の経過規定...	211

国会

ベトナム社会主義共和国
独立—自由—幸福

法律 番号：31/2024/QH15

2024年1月18日

土地法¹

ベトナム社会主義共和国憲法に基づき、
国会は土地法を発行する。

第一章 総則

第1条 調整範囲

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

第2条 適用対象

1. 土地について、土地の全人民所有者を代表する権限・責任及び統一的な国家管理を実施する国家機関。
2. 土地使用者。
3. 土地使用・管理に関連を有するその他の対象者。

第3条 用語の解釈

この法律において、以下の用語は次のように理解される。

1. 「土地管理地図²」とは、土地及び関連を有する地理的対象を表す地図であり、社級の行政単位又は社級の行政単位が設立されていない地の県級の行政単位で作成され、国家権限機関により承認されるものである。

¹ 本稿は2024年8月19日の時点での仮和訳である。土地法等の条項を修正、補充する法律(43/2024/QH15)による修正を反映し、修正部分に下線を付した。目的はあくまで情報提供の範囲にとどまり、個別の事案への適用を予定していない。個別事案への適用により生じたいかなる損害について、仮和訳者及びその所属する組織はいっさいの責任を負わない。

² 「土地管理地図」の原文は *Bản đồ địa chính* である。

2. 「土地使用現状地図³」とは、一定の時点における各種類の土地の分布を表す地図で、社級の行政単位ごと、社会 - 経済地域⁴ごとに作成されるものである。
3. 「土地使用企画地図⁵」とは、企画期首時点で作成される地図であり、その企画の期末時点における各種類の土地分布の内容を表すものである。
4. 「土地の保護、改良、回復⁶」とは、土地に作用する管理、技術、機会設備、生物学、有機化合物的措置を適用して汚染した土地を処理して、劣化した土地を回復することである。
5. 「土地に関する補償⁷」とは、回収土地の面積に対する土地使用権の価値を国家が土地を回収された者に返還することである。
6. 「直接農業生産をする個人⁸」とは、政府の規定に従って国家から農業用地使用権を交付⁹・賃貸¹⁰・公認され、又は農業用地使用権の移転を受け、その農業用地上の農業生産から収入を得る個人である。
7. 「土地への投資費用残額¹¹」とは、土地使用者が土地利用目的に従って土地に直接投資したが、国が土地を回収するまでにまだ完全に回収されていない合理的費用である。
8. 「土地使用指標¹²」とは、土地使用企画・計画の作成過程において分布させるため、権限を有する国家機関が確定した各級の土地使用企画・計画において確定される土地ごとの面積である。
9. 「土地占奪¹³」とは、権限を有する国家機関の許可なく国家が管理する土地を使用すること、又は他の合法的な土地使用者の許可なくその土地を使用することである。

³ 「土地使用現状地図」の原文は Bản đồ hiện trạng sử dụng đất である。

⁴ 「社会 - 経済地域」の原文は vùng kinh tế - xã hội である。

⁵ 「土地使用企画地図」の原文は Bản đồ quy hoạch sử dụng đất である。

⁶ 「土地の保護、改良、回復」の原文は Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất である。

⁷ 「補償」の原文は Bồi thường である。なお、Bồi thường は日本語の「賠償」の意味も含意していると理解され、本仮和訳では文脈により「補償」と「賠償」の訳語を宛てている。

⁸ 「直接農業生産をする個人」の原文は Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp である。

⁹ 「交付」の原文は giao である。

¹⁰ 「賃貸」の原文は cho thuê である。

¹¹ 「土地への投資費用残額」の原文は Chi phí đầu tư vào đất còn lại である。

¹² 「土地使用指標」の原文は Chi tiêu sử dụng đất である。

¹³ 「土地占奪」の原文は Chiếm đất である。

10. 「土地使用を伴う投資プロジェクト¹⁴の投資主¹⁵」（以下「投資主」と呼ぶ）とは、投資に関する法令、関連を有する法令に従った投資家で土地使用を伴う投資プロジェクト実施のために選定され、この法令に従って土地交付・賃貸、土地使用目的の変更を受けた者である。
11. 「土地使用目的の変更¹⁶」とは、法令の規定に従って、土地使用者が土地使用目的を他の使用目的に変化させることである。
12. 「土地使用権の移転¹⁷」とは、ある者から他の者に土地使用権を移行させるもので、土地使用権の交換¹⁸・譲渡・相続・贈与、土地使用権による出資の形式を通じたものである。
13. 「住民コミュニティ¹⁹」とは、ベトナム社会主義共和国の領土上の同じ地域、村、集落²⁰及び共通の慣習、共通の家系を有する類似の居住場所で生活しているベトナム人コミュニティである。
14. 「国家土地データベース²¹」とは、電子的手段を介してアクセス、利用、共有、管理、更新できるようにデータが整理、組織された土地データベースの集合である。
15. 「土地、土地付着財産の登記²²」とは、この法律の規定に従って、土地使用者、土地付着財産所有者、土地管理権を与えられた者が土地使用権、土地付着財産の所有権を権限の有する国家機関の一覧に記録することである。
16. 「紛争がある土地²³」とは、権限を有する国家機関が解決手続き実施中の紛争を伴う土地である。
17. 「土地使用期限の調整²⁴」とは、権限を有する国家機関が使用中の土地の使用期限を変更する許可を出すことである。

¹⁴ 「プロジェクト」の原文は dự án である。本稿では文脈から dự án に「計画」との訳語をあてることもある。

¹⁵ 「土地使用を伴う投資プロジェクトの投資主」の原文は Chủ đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất である。

¹⁶ 「土地使用目的の変更」の原文は Chuyển mục đích sử dụng đất である。

¹⁷ 「土地使用権の移転」の原文は Chuyển quyền sử dụng đất である。

¹⁸ 「交換」の原文は chuyển đổi である。

¹⁹ 「住民コミュニティ」の原文は Cộng đồng dân cư である。

²⁰ 「地域、村、集落」の原文は thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố である。

²¹ 「国家土地データベース」の原文は Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai である。

²² 「土地、土地付着財産の登記」の原文は Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất である。

²³ 「紛争がある土地」の原文は Đất đang có tranh chấp である。

²⁴ 「土地使用期限の調整」の原文は Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất である。

18. 「土地使用期限延長²⁵」とは、この法令の規定に基づき、土地使用目的に従った期限が終了した際に、権限を有する国家機関が引き続く使用許可を出すことである。
19. 「地価²⁶」とは、土地面積の一つの単位上の土地使用権の金銭的な価値である。
20. 「土地使用権の価値²⁷」とは、確定した土地使用期限に対する土地使用権が確定された時点における土地面積、土地の種類に対する土地使用権の金銭的価値である。
21. 「土地使用権・土地付着財産所有権証明書²⁸」とは、土地使用権者、土地付着財産所有者の合法的な土地使用権、土地付着財産所有権を国家が確認する法的証書である。土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給される土地付着財産は住宅、法令の規定に従った土地に付着する建築物である。関連を有する法令に従った土地使用権に関する証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権に関する証明書は、この法律に従って実施され、この法律における土地使用権・土地付着財産所有権証明書と同等の法的価値を有する。
22. 「土地使用権による出資²⁹」とは、土地使用権の抛出を通じた土地使用権の移転に関する当事者間の合意で経済組織の定款資本を構成するものであり、経済組織の設立のための出資又は設立済みの経済組織の定款資本の増資が含まれる。
23. 「国家土地情報システム³⁰」とは、土地情報の管理・運用・更新・開発のため国家全体で一つに集中・統一された、IT技術・ソフトウェア・データに関するインフラストラクチャの要素を統合するシステムである。
24. 「国家が土地を回収する際の支援³¹」とは、土地を回収された者、土地付着財産所有者³²に対して生活、生産、開発の安定のために補償額に加えて支援する国家の政策である。

²⁵ 「土地使用期限延長」の原文は Gia hạn sử dụng đất である。

²⁶ 「地価」の原文は Giá đất である。

²⁷ 「土地使用権の価値」の原文は Giá trị quyền sử dụng đất である。

²⁸ 「土地使用権・土地付着財産所有権証明書」の原文は Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất である。

²⁹ 「土地使用権による出資」の原文は Góp vốn bằng quyền sử dụng đất である。

³⁰ 「国家土地情報システム」の原文は Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai である。

³¹ 「国家が土地を回収する際の支援」の原文は Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất である。

³² 「土地を回収された者、土地付着財産所有者」の原文は người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất である。土地を回収された者と土地付着財産所有者との関係は、文言上は不明である。

25. 「土地を使用する世帯³³」とは、婚姻家庭法の規定に従った婚姻・血統・養育の関係を有して現に共同生活をしており、国家から土地交付・賃貸を受けた時点で共同の土地使用权を有して、この法律が施行効力を有するより前に土地使用权の公認を受け、土地使用权移転を受けた者である。
26. 「土地使用权による生産・事業協力³⁴」とは、当事者間の合意に従って土地使用者が自らの土地使用权を行使して生産、事業協力を行うが、土地使用者の土地使用权に変更がないものである。
27. 「土地破壊³⁵」とは、地形の変形、土質の低下、土壤汚染、確定された目的に応じる土地の利用性の紛失・低下を発生させる行為である。
28. 「土地使用計画³⁶」とは、土地使用企画を実施するため時間に従って分割することである。
29. 「土地目録管理³⁷」とは、国家が調査時点における土地の使用現状及び二回の調査間の土地変動状況を土地管理台帳及び現地で調査・集約・評価することである。
30. 「干拓³⁸」とは、長年にわたって平均的に最も低い海面線からベトナムの海域に属する海の側に向かう範囲内の陸地を拡大することである。
31. 「土地侵害³⁹」とは、土地の使用者が、権限を有する期間の許可なく、又は侵害された土地の合法的使用者の許可なく、使用する土地面積を拡大するために土地境界標識又は境界を移転することである。
32. 「国家による土地使用权の賃貸⁴⁰」（以下「国家による土地賃貸」）とは、権限を有する国家機関が土地使用の需要を有する対象に対して土地を賃貸する決定を発行することである。
33. 「国家による土地使用权の公認⁴¹」とは、この法律の規定に従って確定される土地を安定的に使用する者に対して、権限を有する国家機関が土地使用权・土地付着財産所有権証明書を始めて発給することである。

³³ 「世帯」の原文は Hộ gia đình である。

³⁴ 「土地使用权による生産・事業協力」の原文は, Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất である。

³⁵ 「土地破壊」の原文は, Hủy hoại đất である。

³⁶ 「土地使用計画」の原文は Kế hoạch sử dụng đất である。

³⁷ 「土地目録管理」の原文は, Kiểm kê đất đai である。

³⁸ 「干拓」の原文は Lấn biển である。

³⁹ 「土地侵害」の原文は Lấn đất である。

⁴⁰ 「国家による土地使用权の賃貸」の原文は Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất である。

⁴¹ 「国家による土地使用权の公認」の原文は Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất である。

34. 「国家による土地使用権の交付⁴²」（以下「国家による土地交付」）とは、権限を有する国家機関が土地使用の需要を有する対象に対して土地交付決定を発行することである。
35. 「国家による土地回収⁴³」とは、権限を有する国家機関が土地使用者の土地使用権証明書、現に土地を使用している者の土地又は現に国家から管理を交付されている土地の返還を受けることである。
36. 「土地使用企画⁴⁴」とは、経済 - 社会の発展、国防・安寧、環境保護、気候変動への適応を目的として、土地の潜在能力とそれぞれの産業や分野の土地使用の需要に基づき、指定された期間における行政単位それぞれに対して土地使用指標を割り当て、土地を区画することである。
37. 「土地賃貸契約における賃借権⁴⁵」とは、国家が毎年土地賃料を支払う土地賃貸を行うことにより形成される土地使用者の権利である。土地使用者は土地賃貸契約における賃借権の譲渡ができる。この法律の規定及び関連を有する法令の他の規定に従って、賃借権の譲渡を受けた者は土地使用権者の権利・義務を承継する。
38. 「安定的な土地使用⁴⁶」とは、土地が一定の主な目的に使用された最初の時から、権限を有する国家機関が安定的な土地使用を検討するまでの、その一定の主な目的の土地使用である。
39. 「再定住⁴⁷」とは、土地が回収された者に対して国家が再定住地域またはその他の適切な場所にある土地又は住宅を補償として提供すること、又はこの法律の規定に従った土地に関する補償の対象となる条件を満たさないが、他に住む場所がない者に再定住用の土地、住宅を交付することである。
40. 「土地劣化⁴⁸」とは、自然条件や人為的条件の作用の影響により、土地の本来の特性、性質が悪い方向に従って変化することである。
41. 「土地統計⁴⁹」とは、土地管理書類に基づいて国家が統計時点における土地使用の現状及び2回の統計の間の土地変動に関して統合し、評価することである。

⁴² 「国家による土地使用権の交付」の原文は Nhà nước giao quyền sử dụng đất である。

⁴³ 「国家による土地回収」の原文は Nhà nước thu hồi đất である。

⁴⁴ 「土地使用企画」の原文は Quy hoạch sử dụng đất である。

⁴⁵ 「賃借」の原文は thuê であり、「土地賃貸契約における賃借権」の原文は Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất である。

⁴⁶ 「安定的な土地使用」の原文は Sử dụng đất ổn định である。

⁴⁷ 「再定住」の原文は Tái định cư である。

⁴⁸ 「土地劣化」の原文は, Thoái hóa đất である。

⁴⁹ 「土地統計」の原文は Thống kê đất đai である。

42. 「土地区画⁵⁰」とは、土地管理書類記録に記載されている、又は実際の土地において確定された境界によって限定される土地の面積である。
43. 「基準土地区画⁵¹」とは、価格帯における土地区画の代表的な面積、形状、サイズについての特性を有する土地区画であり、価格帯におけるその他の土地区画を評価するための基準土地区画として選択されるものである。
44. 「土地使用料⁵²」とは、国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた場合、土地の使用目的変更を許可された場合、法令の規定に従って土地使用料を納付しなければならない土地使用の場合に、土地使用者が国家に対して支払なければならない金額である。
45. 「土地賃料⁵³」とは、国家から土地賃貸を受けた場合、土地賃貸に向けた土地使用目的変更を許可された場合、法令の規定に従って土地賃料を納付しなければならない土地使用の場合に、土地使用者が国家に対して支払わなければならない金額である。
46. 「外国投資資本を有する経済組織⁵⁴」とは、土地使用を伴う投資実施のため、投資法の規定に従った外国投資家に対する条件に適合し、同法の規定する投資手続を実施しなければならない経済組織である。
47. 「土地紛争⁵⁵」とは、土地関係についての2人以上の当事者間における土地使用者の権利・義務に関する紛争である。
48. 「価格帯⁵⁶」とは、同じ使用目的を持ち、立地、収益可能性、インフラストラクチャ条件、その他土地価格に影響を与える要素が類似している隣接する土地区画の区域である。
49. 「周辺地帯⁵⁷」は、交通結合地点や交通路に接した、企画に従った開発の潜在能力のある地帯である。

第4条 土地使用者

土地使用者は、国家より土地交付、土地賃貸、土地使用権の公認を受ける；安定的に土地を使用し、土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給の条件を全て満たすが、土地使用権証明書、住宅所有権及び住宅地⁵⁸使用権証明書、土

⁵⁰ 「土地区画」の原文は *Thửa đất* である。

⁵¹ 「基準土地区画」の原文は *Thửa đất chuẩn* である。

⁵² 「土地使用料」の原文は *Tiền sử dụng đất* である。

⁵³ 「土地賃料」の原文は *Tiền thuê đất* である。

⁵⁴ 「外国投資資本を有する経済組織」の原文は *Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài* である。

⁵⁵ 「土地紛争」の原文は *Tranh chấp đất đai* である。

⁵⁶ 「価格帯」の原文は *Vùng giá trị* である。

⁵⁷ 「周辺地帯」の原文は *Vùng phụ cận* である。

⁵⁸ 「住宅地」の原文は *đất ở* である。

地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用权・土地付着財産所有権証明書をまだ国家から発給されていない；土地使用权を認められる；この法律に従って土地の転借⁵⁹をする者で，以下からなる。

1. 以下からなる組織：
 - a) 国家機関，ベトナム共産党の機関，人民武装単位⁶⁰，ベトナム祖国戦線，政治 - 社会組織，政治・社会 - 職業組織，社会組織，社会 - 職業組織，公立事業単位⁶¹及び法令の規定に従ったその他の組織。
 - b) 投資法の規定に従った経済組織（以下「経済組織」）。但し，この条第7項が規定する場合を除く。
2. 宗教組織，宗教直属組織。
3. ベトナム公民⁶²である⁶³国内の個人，国外に定住するベトナム人⁶⁴（以下「個人」）。
4. 住民コミュニティ。
5. ベトナム政府が承認した外交機能を有する外国の外交代表機関，領事機関，その他の代表機関；国際連合に属する組織の代表機関，政府間の機関又は組織，政府間組織の代表機関；からなる外交機能を有する外国組織。
6. 国外に定住するベトナム出身者⁶⁵。
7. 外国投資資本を有する経済組織。

第5条 土地使用の原則

1. 土地使用の正しい目的。
2. 強靱，節約，土地と地表・地中の天然資源に対して効果的⁶⁶。
3. 土地の保護，環境の保護，気候変動への対応，土地の汚染・劣化を惹起する植物保護剤・化学肥料を濫用しない。

⁵⁹ 「転借」の原文は *thuê lại* である。

⁶⁰ 「人民武装単位」の原文は *đơn vị vũ trang nhân dân* である。

⁶¹ 「公立事業単位」の原文は *đơn vị sự nghiệp công lập* である。

⁶² 「公民」の原文は *công dân* である。

⁶³ 「ベトナム公民である」は，「国外に定住するベトナム人」も修飾している。

⁶⁴ 「国外に定住するベトナム人」の原文は *người Việt Nam định cư ở nước ngoài* である。

⁶⁵ 「国外に定住するベトナム出身者」の原文は *Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài* である。この用語は，この法律においては定義規定がないが，ベトナム国籍法（24/2008/QH12）第3条4項が同じ用語を定義しており，それによれば「出生時に血統主義によりベトナム国籍をかつて有していた者で，その子，孫が外国に永住している」ということである。この定義を参考にすれば，「ベトナム系の者」と訳出することは広義に過ぎると判断して「ベトナム出身者」との訳語をあてた。

⁶⁶ この号の原文は *Bền vững, tiết kiệm, có hiệu quả đối với đất đai và tài nguyên trên bề mặt, trong lòng đất* である。

4. この法律及び関連を有する法令の他の規定に従った土地使用期間内における土地使用者の権利・義務の実施；隣接及び周囲の土地使用者の権利，合法的利益の侵犯をしない。

第6条 土地使用に関して国会に対して責任を負う者

1. 自らの組織の土地使用に対して，国内組織，外国投資資本を有する経済組織の法定代表者；外交機能を有する外国組織の長。
2. 公益目的の農業土地；農業用地でない土地で人民委員会の場所建設，文化活動・教育・医療・体育・スポーツ・娯楽・市場・墓地に関する活動についての公共工事及び地域⁶⁷のその他の公共工事に供するもの；管理と使用が割り当てられていない宗教用地・信仰用地；の使用について社級人民委員会委員長。
3. 村・村落・集落等及び類似の居住地域の長⁶⁸又は住民コミュニティの合意によって任命された者である住民コミュニティの代表者。
4. 宗教組織，宗教直属組織の土地使用について，それらの社，坊，市鎮の代表者。
5. 自らの土地使用について，個人，国外に定住するベトナム出身者。
6. 使用権を共有する土地の使用について，土地使用権の共有者又は土地使用権共有者グループの代表者。

第7条 管理を割り当てられた土地に関して国家に責任を負う者

1. 以下の各場合において，組織の代表者は土地管理に関して責任を負う。
 - a) 国内組織に法令の規定に従って公共工事の管理及び工事の安全保護距離⁶⁹が割り当てられた。
 - b) 国内組織に河川水面がある土地及び専用水面がある土地の管理が割り当てられた。
 - c) 国内組織に権限を有する国家機関の決定に従って回収された土地基金⁷⁰の管理が割り当てられた。
 - d) 経済組織に法令の規定に従った投資プロジェクトを実施するための土地面積の管理が割り当てられた。

⁶⁷ 「社，坊，市鎮」の原文は *xã, phường, thị trấn* である。ベトナムの地方の行政単位を大きい順に並べると，①省級②県級③社級となり，「社，坊，市鎮」は③社級内の行政単位の名称である。

⁶⁸ 「村・村落・集落等」の原文は *thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố* である。それらは社級内のより小さな単位を意味するが「村・村落・集落等」と意識した。

⁶⁹ 「安全保護距離」の原文は *hành lang bảo vệ an toàn* である。

⁷⁰ 「土地基金」の原文は *Quỹ đất* である。

2. 社級人民委員会委員長，社級の行政単位が設立されていない地の県級人民委員会委員長は，公共目的で使用する土地で管理が割り当てられるものの管理と，地方において未交付の土地・賃貸されていない土地に関して責任を負う。
3. 省級人民委員会の委員長は，県級，社級の行政単位に交付されていない島の未使用地の管理に関して責任を負う。
4. 住民コミュニティの代表者はそのコミュニティに管理を割り当てられた土地に関して責任を負う。

第8条 土地使用への投資の奨励

1. 土地使用の効果の向上。
2. 土壌肥沃度の保護，改良，増加。土地，水面が汚染された土地の処理，劣化した土地の回復。
3. この法律の規定に従った干拓，空き地・利用されていない丘陵地・河川沿いの沖積地及び海岸地帯・未利用の水面のある土地の利用。
4. 大規模な農業・林業生産のための土地集積。
5. 土地の価値を増加させるためのインフラストラクチャ開発，地下開発。
6. 文化，医療，教育，訓練，体育，スポーツ，科学，技術，環境の発展。

第9条 土地の分類

1. 使用目的に基づき，土地は農業用地のグループ，非農業用地のグループ，未使用地のグループに分類される。
2. 農業用地のグループは以下の種類からなる。
 - a) 稲作地⁷¹及びその他の一年生植物を栽培する土地⁷²からなる，一年生植物を栽培する土地。
 - b) 多年生植物を栽培する土地⁷³。
 - c) 特別利用林地，保安林地，生産林地⁷⁴を含む林地。
 - d) 水産物養殖地⁷⁵。
 - d) 畜産集中地⁷⁶。

⁷¹ 「稲作地」の原文は đất trồng lúa である。

⁷² 「一年生植物を栽培する土地」の原文は Đất trồng cây hằng năm である。

⁷³ 「多年生植物を栽培する土地」の原文は Đất trồng cây lâu năm である。

⁷⁴ 「特別利用林地，保安林地，生産林地」の原文は đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất である。

⁷⁵ 「水産物養殖地」の原文は Đất nuôi trồng thủy sản である。

⁷⁶ 「畜産集中地」の原文は Đất chăn nuôi tập trung である。

- e) 製塩用地⁷⁷。
 - g) その他の農業用地。
3. 非農業用地のグループは以下の種類からなる。
- a) 農村，土地の住宅地からなる住宅地。
 - b) 機関事務所建設用地⁷⁸。
 - c) 国防・安寧のための使用地（以下「国防・安寧用地⁷⁹」）。
 - d) 以下からなる事業建設地⁸⁰：文化，社会，医療，教育，訓練，体育，スポーツ，科学，技術，環境，気象学，外交，その他の事業の事業所建設地，又はその他の公立事業単位の事業所建設地。
 - d) 以下からなる非農業の生産・事業地：工業団地，工業クラスター；商業・サービス用地；非農業生産事業地；鉱産物活動に使用される土地。
 - e) 以下からなる公共目的使用される土地；交通工事用地；水利工事用地；給排水工事用地；災害予防・対策用地；歴史 - 文化遺跡用地・名勝地・自然遺産の土地；産業廃棄物処理用地；公共エネルギー・照明用地；郵便。電気通信・情報技術インフラストラクチャ工事用地；民生の市場・卸売市場用地；公共の娯楽，レクリエーション，コミュニティ活動のための土地。
 - g) 宗教活動に使用される土地（以下「宗教用地」）；信仰活動に使用される土地（以下「信仰用地」）。
 - h) 墓地，葬儀場，火葬施設用地；遺骨保管施設用地⁸¹。
 - i) 専用水面地。
 - k) その他の非農業用地。
4. 未使用地のグループは，使用目的が未定で交付，賃貸されていない土地である。
5. 政府はこの条における土地の種類の詳細を規定する。

第 10 条 土地の種類の設定

1. 上記の土地の種類の設定は以下の根拠の一つに記載される。

⁷⁷ 「製塩用地」の原文は Đất làm muối である。

⁷⁸ 「機関事務所建設用地」の原文は Đất xây dựng trụ sở cơ quan である。

⁷⁹ 「国防・安寧用地」の原文は đất quốc phòng, an ninh である。

⁸⁰ 「事業建設地」の原文は Đất xây dựng công trình sự nghiệp である。

⁸¹ 「墓地，葬儀場，火葬施設用地；遺骨保管施設用地」の原文は Đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu giữ tro cốt である。

- a) 土地所有権証明書；住宅所有権及び住宅地所有権証明書；土地所有権・住宅及び土地付着財産所有権証明書；土地所有権・土地付着財産所有権証明書。
 - b) この項 a 号が規定する証明書が未発給の場合は，この法律第 137 条が規定する土地所有権に関する書類。
 - c) この項 a 号が規定する証明書が未発給の場合は，権限を有する国家機関の土地交付，土地賃貸，土地所有目的変更許可の決定。
2. この条第 1 項が規定する書類がない場合，及び発給済みの書類上の土地の種類確定がこの法律の規定に従った分類と異なる又は土地所有の現状と異なる場合は，土地の種類確定は政府の規定に従って実施する。

第 11 条 土地の分野において厳禁される行為

1. 土地侵害，土地占奪，土地破壊。
2. 土地に関する国家管理についての法令の規定違反。
3. 少数民族⁸²に対する土地政策の違反。
4. 土地管理に関する法令の規定に反するための職務，権限濫用。
5. 土地情報を提供しない，又は不正確な土地情報を提供する，土地情報提供の法律が規定する期限を守らない。
6. 土地に関する法令違反行為を防止せず，処分しない。
7. 土地所有者の権利実施の際に法令の規定を正しく施行しない。
8. 土地所有，土地所有権に関する取引の実施につき，権限を有する国家機関に登録しない。
9. 国家に対する財政的義務を履行しない，又は履行が十分でない。
10. 法令の規定に従った土地所有者の土地所有を妨害し，権利行使に困難を惹起する。
11. 土地管理・所有におけるジェンダー差別。

第二章 土地に対する国家の権限及び責任，公民の権利及び義務

第 1 節 土地に関する所有者代表である国家の権限及び責任

第 12 条 土地所有

土地は全人民所有に属し，国家が所有者を代表して統一的管理を行う。国家はこの法律の規定に従って土地所有者に土地所有権を付与する。

第 13 条 土地に関して所有者代表である国家の権利

⁸² 「少数民族」の原文は người dân tộc thiểu số である。

1. 土地使用企画の決定。
2. 土地使用企画，土地使用計画，土地交付，土地賃貸，土地使用権の公認及び土地使用目的変更許可を通じた土地使用目的の決定。
3. 農業用地交付の限度⁸³，住宅地交付の限度，住宅地公認の限度，農業用地使用権移転の限度からなる土地使用の限度の規定。
4. 土地使用期限の決定。
5. 土地回収の決定。
6. 土地収用⁸⁴の決定。
7. 土地使用料を支払わない土地，支払う土地の交付の決定。
8. 毎年土地賃料を支払う土地，賃貸期間中一回賃料を支払う土地の賃貸の決定。
9. 土地使用権の公認。
10. 土地評価の原則と方法の規定；地価表の発行及び具体的な地価の決定。
11. 土地に関する財政政策の決定；土地使用者の投資によらない土地の付加価値部分の調整
12. 土地交付，土地賃貸，土地使用権公認，土地使用の由来及び土地使用者の財政的義務に形式に適合する土地使用者の権利，義務の決定。

第 14 条 土地に関して所有者代表の権利を実施する国家

国家は、この法律及び関連を有する法律の規定に従って、以下の機関を通じて土地に関する所有者代表の権利を実施する。

1. 土地に関する法律，国会常務委員会令⁸⁵，決議の発行；国家土地使用企画決定；全国の土地管理，使用について監察権の実施；を行う国会，国会常務委員会。
2. 決裁権を有する機関に提出する前の自らの地方における土地使用企画採択；権限に従った国家，地方の利益のための経済 - 社会発展をするプロジェクト実施のための土地回収の採択；この法律が規定する権限に従った稲作地，特別利用林地，保安林地，生産林地の使用目的変更の採択；地価表の決定；地方における土地に関する法令の施行監視；の権利を実施する各級の人民評議会。

⁸³ 「限度」の原文は *hạn mức* である。

⁸⁴ 「土地収用」の原文は *trung dụng đất* である。

⁸⁵ 「国会常務委員会令」の原文は *pháp lệnh* であり，その直訳は「法令」となるが，この用語は国会常務委員会が発行する場合に使用されること，加えて通常は *pháp luật* という用語が法令と和訳されることとの区別のために「国会常務委員会令」と訳出した。

3. この法律及び関連を有する他の法律が規定する権限に従った、土地に関する所有者代表権を実施する政府、各級の人民委員会。

第 15 条 土地使用者に対する国家の責任

1. 土地使用の構成の変化，経済の構成の変化の過程で生産用地を持たない農業生産に直接従事する人々が，職業訓練を受け，転職し，就職できる条件を整備する政策を講じる。
2. 土地に関する法令の規定に従った条件を全て満たす場合，土地使用者に対して土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。
3. 国防・安寧目的のため；国家，公共の利益となる経済 - 社会発展のため，土地を回収された者に対して法令の規定に従った補償，支援，再定住を実施する。
4. 土地に関する政策，法令，行政手続の実施において，土地使用者に対して法令の規定に従って，宣伝，普及，案内，法的支援をする。国家土地データベースにおいて情報を開発する。
5. 土地紛争を解決する；土地に関する不服申し立て⁸⁶，告発⁸⁷を解決する。

第 16 条 少数民族に対する国家の土地に関する責任

1. 各地域の風習，慣習，進行，文化的アイデンティティ及び実際の条件に適合する少数民族のコミュニティ生活用地を保証する政策をとる。
2. 少数民族区域や山岳地帯の貧困世帯又は貧困に近い世帯の少数民族である個人に対して，安定した生活を保障するため，各地域の風習，慣習，信仰や文化的アイデンティティに適合する最初の土地支援政策をとる。それは以下の通りである：
 - a) 限度内で住宅地を交付し，土地使用料を減免する。
 - b) 法令の規定に従って，住宅地交付の限度内での土地使用目的を住宅地に変更すること，国家による土地交付，賃貸，公認，又は土地使用権の相続，贈与，譲渡に由来する土地に対する土地使用料を減免することを許可する。
 - c) 土地使用料を支払わない限度内で農業用地を交付する。
 - d) 生産，事業のために住宅地ではない非農業用地を賃貸し，土地賃料を減免する。

⁸⁶ 「不服申し立て」の原文は *khiêu nại* である。

⁸⁷ 「告発」の原文は *tố cáo* である。

- d) この項 a 号, b 号の規定により交付される土地面積, 土地使用目的の変更は, 少数民族に対する土地についての政策実施の過程において国家が交付し, 土地使用目的変更を許可する総面積に対して計算される。
3. この条第 2 項が規定する国家による土地交付, 賃貸を受けたが, 現在土地がない, 限度と比較して少ない, 少数民族区域及び山岳地帯の貧困世帯, 貧困に近い世帯に属している少数民族である個人の生活の安定を保障するための, 以下のような土地支援政策をとる。
- a) 住宅地がない場合は, 住宅地を交付し, 住宅地交付の限度内で土地使用目的を住宅地に変更することを許可し, 土地使用料を減免する。住宅地が少ない場合は, 住宅地交付の限度内で土地使用目的を住宅地に変更することを許可し, 土地使用料を減免する。
- b) 農業用地がない, 又は少ない場合は使用料を支払わない限度内の農業用地を交付し, 又は生産, 事業のため住宅地ではない非農業用地を賃貸して, 土地使用料を減免する。
4. この条第 1 項, 第 2 項及び第 3 項が規定する政策実施のための土地は国家の機関, 組織が管理する土地基金から, 又はこの法律第 79 条 29 号が規定する回収した土地基金から配置される。
5. 省級人民委員会は, 地方の具体的状況及び土地基金に基づいて, この条第 3 項が規定する少数民族である個人に対する土地支援政策実施のため交付する土地, 賃貸する土地の面積を決定する。
6. 省級人民委員会は, 地域の実際の条件に適合するその地域に生活する少数民族のための土地政策を発行してその実施をする, 同級の人民評議会に提出する。
7. この条が規定する少数民族に対する土地についての政策を実施するため, 毎年, 社級人民委員会は, この条第 2 項, 第 3 項が規定する土地がない場合, 少ない場合又は交付する土地がない場合, 賃貸する土地がない場合; 少数民族に対する土地についての政策に違反する場合, この条第 3 項が規定する国家による土地交付, 土地賃貸があったが土地使用の需要がなかったため土地回収をしなければならなかった場合; について精査して県級人民委員会に報告する。
8. この法律第 79 条 29 号が規定する土地回収のための補償, 支援, 再定住の経費; 少数民族に対する土地についての政策実施のための測量, 土地管理書類, 土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給の経費及びその他の費用は, 国家予算及び法令の規定に従ったその他の合法的資金源から配分される。
9. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 17 条 土地使用者に対する国家の保障

1. 国家は土地使用者の合法的な土地使用权及び土地付着財産を保護する。
2. 国家は、ベトナム民主共和国、南ベトナム共和国臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国の土地政策の実施中に使用する他の者のため、国家の規定に従って交付された土地の返還要求⁸⁸を認めない。

第 18 条 土地情報提供における国家の責任

1. 法令の規定に従った、国家土地情報システムへの土地使用者、組織、その他の個人のアクセス権を保障する；民族ごと、地域ごとの風習、慣習、伝統文化に適合する形式選択を優先する。
2. 国家土地情報システムに属する情報を土地使用者、組織及びその他の個人に遅滞なく公表、公開する。但し、法令の規定に従った国家機密に属する情報を除く。
3. 土地管理の分野における行政決定、行政行為を、それにより合法的権利・利益に影響を受ける土地使用者、組織及びその他の個人に通知する。

第 19 条 土地管理及び土地使用におけるベトナム祖国戦線及びその構成組織の役割・責任

1. ベトナム祖国戦線中央委員会は土地に関する法令の作成、土地に関する法規範文書草案、土地使用を伴う企画・計画草案、国会・政府首相が決定・投資方針を承認する土地使用を伴うプロジェクトに対する社会的批評⁸⁹の実施に参加する。
2. 各級のベトナム祖国戦線の委員会は以下の責任を負う。
 - a) 土地に関する法令の作成、土地に関する法規範文書草案、同級の土地使用を伴う企画・計画草案、同級の人民評議会・人民委員会が決定・投資方針を承認する土地使用を伴うプロジェクトに対する社会的批評の実施に参加する。
 - b) 強制⁹⁰的土地回収を行う場合の補償・支援・再定住の方法について意見参加する。
 - c) 地価表の作成・実施の過程での意見参加・監察。
 - d) 法令の規定に従った、土地紛争の和解への参加。

⁸⁸ 「返還要求」の原文は *đòi lại* である。

⁸⁹ 「社会的批評」の原文は *Phản biện xã hội* である。

⁹⁰ 「強制」の原文は *cưỡng chế* である。

- d) 土地回収・土地収用；補償・支援・再定住；土地交付・賃貸・使用目的変更；土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給に関する政策，法令の実施の監察。
- 3. ベトナム祖国戦線，その構成組織は土地に関する政策・法令の人民への宣伝・普及，土地に関する政策・法令の良好な実施と施行への人民の動員につき責任を負う。

第2節 土地に関する国家管理

第20条 土地に関する国家管理の内容

1. 土地管理，使用に関する法規範文書を発行し，実施する。
2. 土地管理，使用の分野における，宣伝，普及，教育，訓練，科学研究，技術発展，国際協力を行う。
3. 行政単位の境界を確定して，行政単位の境界に関する書類を作成，管理する。
4. 土地管理地図，土地使用現状地図，土地使用企画地図及び土地管理，使用に関するその他の地図を測量，整理，作成する。
5. 土地を調査，評価，保護，改良，回復する。
6. 土地使用の企画，計画を作成，調整，管理する。
7. 土地交付，土地賃貸，土地回収，土地使用権の公認，土地収用，土地使用目的の変更を行う。
8. 地価表，具体的な地価を調査，作成して地価を管理する。
9. 土地に関する財政管理を行う。
10. 国家が土地回収，土地収用を行う場合に補償，支援，再定住を行う。
11. 土地基金を発展，管理，開発する。
12. 土地を登記し，土地管理書類を作成，管理する。証明書を発給，調整，回収，破棄する。
13. 土地の統計を取り，土地目録を管理する。
14. 国家土地情報システムを構築，管理，運用，開発する。
15. 土地使用者の権利・義務の実施を管理し，監察する。
16. 土地紛争を解決する。土地に関する不服申し立て，告発を解決する。
17. 土地に関する公共サービス活動を提供，管理する。
18. 土地に関する法令の規定施行を調査，検査，監察，監督，評価して，土地に関する法令違反を処分する。

第21条 政府，政府首相，各省・省同格機関及び各級の地方政権の任務，権限

1. 政府は、全国の範囲で土地に関する国家管理を統一する。
2. 政府首相は、この法律の規定に従って土地に関する国家管理任務を実施する。
3. 天然資源環境省は、政府と政府首相を結んで土地に関する国家管理を実施する。
4. 省・省同格機関は、自らの任務・権限の範囲内で土地に関する国家管理について政府、政府首相を補助する責任を負う。
5. 各級の地方政権は、この法律が規定する権限に従って、地方における土地に関する国家管理に責任を負う。

社級の行政単位が設立されていない県級の行政単位において、県級人民評議会・人民委員会はこの法律が規定する社級人民評議会・人民委員会の任務、権限を実施する。

第 22 条 土地管理機能を有する機関及び社級の土地管理業務を行う公務員

1. 土地管理機能を有する機関の体系は、中央と地方で統一的に組織される。
2. 中央における土地管理機能を有する機関は、天然資源環境省である。
3. 地方における土地管理機能を有する機関は、省級と県級で設立される。
4. 土地登記組織、土地基金発展組織⁹¹、その他の公共サービス組織からなる土地に関する公共サービス組織は、政府の規定に従って設立され、活動する。
5. 社級人民委員会は、幹部・公務員法の規定に従った土地管理業務を行う公務員を備える。土地管理業務を行う公務員は地方における土地管理業務において社級人民委員会を補助する責任を負う。

第 3 節 土地に対する公民の権利及び責任

第 23 条 土地に対する公民の権利

1. 土地に関する政策、法令の制定、その改善・実施における意見聴取、監察への参加。
2. 土地管理・使用業務に関する国家機関の国家管理、意見聴取、討論及び提建議への参加。
3. 土地管理・使用における平等、ジェンダー平等の権利。
4. 法律の規定に従った土地使用権の入札、土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選定の入札への参加。法律の規定に従った、国家に対する土地使用権入札なしでの土地交付・土地賃貸、土地を使用するプロジェクトを実施する投資家選定の入札をしないことの提案。

⁹¹ 「土地基金発展組織」の原文は tổ chức phát triển quỹ đất である。

5. 土地所有権の譲渡、贈与、相続、出資、賃貸の受領；法令の規定に従った土地所有権の価値を有する株式、持ち分の売買、譲渡。
6. この法律の規定に従った土地所有者の権利の実施。

第 24 条 土地情報にアクセスする権利

1. 公民は以下の土地情報にアクセスすることができる。
 - a) 権限を有する国家機関が決定、決裁済みの土地使用企画・計画、土地使用に関連を有する企画。
 - b) 土地統計、土地目録管理の結果。
 - c) 土地交付、土地賃貸。
 - d) 公表済みの地価表。
 - d) 権限を有する機関が決裁済みの土地を国家が回収する際の、補償、支援、再定住の計画案。
 - e) 土地紛争の調査、検査、解決の結果。土地に関する不服申し立て、告発の解決結果、土地に関する法令違反処分結果。
 - g) 土地に関する行政手続。
 - h) 土地に関する法規範文書。
 - i) 法令の規定に従ったその他の土地情報。
2. 土地情報へのアクセスは、この法律、情報アクセスに関する法令の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従って実施する。

第 25 条 土地にする公民の義務

1. 土地に関する法令の規定を正しく執行する。
2. 土地資源を維持、保護及び発展させる。
3. 他の土地所有者の土地所有権を尊重する。

第三章 土地所有者の権利及び義務

第 1 節 総則

第 26 条 土地所有者の共通の権利

1. 土地に関する法令の規定に従った条件を全て満たす場合、土地所有権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
2. 合法的に使用する土地上の労働の成果、投資の結果を享受する。
3. 農業用地の保護、改良及び発展のため国家が投資した際、利益を享受する。
4. 農業用地の改良、回復において国家から案内、援助を受ける。
5. 他人が自らの合法的権利・利益を侵害する際に国家から保護を受ける。

6. この法律及び関連を有する法令の規定に従って、土地使用目的を変更する権利を受ける。
7. この法令に従って国家が土地回収をする場合、補償、支援、再定住を受ける。
8. 自らの合法的土地使用権の違反行為及び土地に関するその他の法令違反行為について不服申し立て、告発、提訴⁹²する。

第 27 条 土地使用権の交換、譲渡、賃貸、転貸、相続の権利；土地使用権による抵当、出資

1. 土地使用者は、この法律及び関連を有する他の法律の規定に従って、土地使用権の交換、譲渡、賃貸、転貸⁹³、相続の権利；土地使用権による抵当、出資を実施する。
2. 土地使用権を共有する土地使用者のグループは以下の権利及び義務を有する。
 - a) 世帯構成員、個人を含む土地使用者のグループは、この法律の規定に従った個人の権利及び義務と同様の権利及び義務を有する。

土地使用者のグループの構成員が経済組織である場合、この法律の規定に従った経済組織の権利及び義務を有する。
 - b) 土地使用者のグループの土地使用権は構成員ごとの持分割合に従って分割でき、構成員が自らの土地使用権の持分を実施したい場合は規定に従った変動又は分割の登記をし、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給手続を実施しなければならない。それによりこの法律の規定に従った土地使用者の権利及び義務を実施することができる。

土地使用者のグループの土地使用権を持分に従って分割できない場合、構成員は共同で行使、又は代表者に土地使用者のグループの権利及び義務を実施する権限を委任する。
3. 土地使用者の権利を実施する契約・文書の公証、確証⁹⁴は以下のように実施する。
 - a) 土地使用権、土地使用権及び土地付着財産の譲渡・贈与・抵当・出資の契約は公証又は確証されなければならない。但し、この項 b 号が規定する場合を除く。

⁹² 「提訴」の原文は *khởi kiện* である。

⁹³ 「転貸」の原文は *cho thuê lại* である。

⁹⁴ 「確証」の原文は *chứng thực* であり、権限を有する公的機関が文書を確認、認証する行為と概ね理解される。

- b) 賃貸契約，土地所有権・土地所有権及び土地付着財産の賃貸契約，農業用地譲渡契約；当事者の一方又は双方が不動産事業活動をしている組織である土地所有権，土地所有権及び土地付着財産，土地付着財産による出資の契約は，全当事者の要請に従って公証又は確認される。
- c) 土地所有権，土地所有権及び土地付着財産の相続に関する文書は民事に関する法令の規定に従って公証又は確認される。
- d) 公証，確認は公証，確認に関する法令の規定に従って実施する。

第 28 条 土地所有権の受領

1. 土地所有権を受ける者を以下のように規定する。
 - a) 個人はこの法律第 37 条 1 項 b 号が規定する土地所有権移転の交換を受ける。
 - b) 経済組織，個人は土地所有権の譲渡を受ける。
 - c) 外国資本を有する経済組織，ベトナムへの入国が許可された国外に定住するベトナム出身者は，工業団地，工業クラスター，ハイテクパーク⁹⁵内の土地所有権の譲渡を受ける。
 - d) 外国投資資本を有する経済組織は，政府の規定に従って土地所有権の価値である投資資本の譲渡を受ける。
 - d) 経済組織，外国投資資本を有する経済組織は，土地所有権による出資を受ける。
 - e) 国内組織，個人，住民コミュニティは，この法律の規定に従って土地所有権の贈与を受ける。
 - g) 国内組織，個人，住民コミュニティは，土地所有権の相続を受ける。
 - h) ベトナムへの入国が許可された国外に定住するベトナム出身者は，住宅地所有権に付着する住宅を購入，購入賃貸⁹⁶でき，住宅開発プロジェクト内の土地所有権を受ける；民事に関する法令の規定に従って住宅地及び住宅がある土地内におけるその他の各種の土地所有権の相続を受ける；民事に関する法令の規定に従って相続人から住宅地所有権に付着する住宅の贈与を受ける。
 - i) 国内組織，個人，住民コミュニティ，宗教組織，宗教直属組織，国外に定住するベトナム出身者は，国家から土地交付を受ける；外国投資資本を有する経済組織は，売却又は賃貸と結合した売却のための住宅建設投資プロジェクト実施のため国家から土地交付を受ける。

⁹⁵ 「ハイテクパーク」の原文は *khu công nghệ cao* である。

⁹⁶ 「購入賃貸」の原文は *thuê mua* である。住宅の購入賃貸の定義は，住宅法（27/2023/QH15）第 2 条 22 項参照。

- k) 経済組織、公立事業単位、宗教組織、宗教直属組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織、外交機能を有する外国組織は、国家から土地の賃貸を受ける。
 - l) 国内組織、個人、住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織は、国家から安定的に使用している土地に対して土地使用权の公認を受ける。
 - m) 国内組織、個人、ベトナムに入国が許可された国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、権限を有する級の人民委員会が公認した紛争に関して成立した調停の結果；債務を処理するための抵当契約の合意；土地紛争、土地に関する不服申し立て、告発の解決について権限を有する国家機関の決定、裁判所の判決・決定、判決執行機関の判決執行決定；ベトナム商事仲裁の決定又は仲裁判断⁹⁷；法令に適合する土地使用权入札結果の公認文書；土地使用权を共有する土地使用者のグループに対して法令に適合する土地使用权分割に関する文書に従って土地使用权を受ける。
 - n) 住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織は、権限を有する級の人民委員会が公認した土地紛争について成立した和解；土地紛争、土地に関する不服申し立て、告発に関して権限を有する国家機関の決定、裁判所の判決・決定、執行された判決執行機関の決定、ベトナム商事仲裁の決定又は仲裁判断；に従って土地使用权を受けることができる。
 - o) 消滅分割⁹⁸、存続分割⁹⁹、吸収合併¹⁰⁰、新設合併¹⁰¹、権限を有する機関、組織の規定に従った組織形態の変更により、又は消滅分割、存続分割、吸収合併、新設合併、経済組織の形態変更に関する文書により新たに成立した法人である国内組織は、それら変更前の組織の土地使用权を受ける。
2. 国内組織、個人は、居住地、本社所在地に関わらず、法令の規定に従って土地使用权の譲渡を受ける。但し、この法律第 45 条 8 項及び第 48 条が規定する場合を除く。
3. 土地へのアクセス制限区域については、この条第 1 項及び第 2 項が規定する土地使用权の受領は政府が規定する手順、手続に従って実施する。

第 29 条 隣接地に対する権利

⁹⁷ 「仲裁判断」の原文は *phán quyết* である。

⁹⁸ 「消滅分割」の原文は *chia* であり、その定義は会社法（59/2020/QH14）第 198 条参照。

⁹⁹ 「存続分割」の原文は *tách* であり、その定義は会社法（59/2020/QH14）第 199 条参照。

¹⁰⁰ 「吸収合併」の原文は *sáp nhập* であり、その定義は会社法（59/2020/QH14）第 201 条参照。

¹⁰¹ 「新設合併」の原文は *hợp nhất* であり、その定義は会社法（59/2020/QH14）第 200 条参照。

1. 隣接地に対する権利は、交通路；給排水；耕作における灌水と排水；ガス供給；送電線，通信及びその他必要な設備の設置からなる。
2. 隣接地に対する権利の確立，変更又は終了は民事に関する法令の規定に従って実施する。交通路；給排水；耕作における灌水と排水に関する権利の場合，この法律第 133 条の規定に従って登記をしなければならない。

第 30 条 土地の賃料支払い形式の選択権

1. 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けている経済組織，公立事業単位，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織は，この法律に従って賃貸期間中 1 回賃料を支払う土地賃貸を国家が行う場合は，残りの賃貸期間に対して 1 回の賃料支払いをする土地賃貸への変更を選択でき，この法律の規定に従って賃貸期間全てに対する 1 回支払い形式に従った土地賃貸への変更許可決定が出た時点での賃料を計算するため土地価格を再確認しなければならない。
2. 国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けている経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織は，毎年土地賃料を支払う土地賃貸への変更を選択できる。納付済みの賃料は法律の規定に従って支払わなければならない毎年の賃料から控除される
3. 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けているが，その面積の一部又は全部を生産・事業・サービス提供にあてる必要がある公立事業単位は，その面積部分について国家に毎年土地賃料を支払う土地賃貸形式への変更を選択できる。

第 31 条 土地使用者の共通の義務

1. 正しい目的，正しい境界で，地下の深さと地上の高さについての規定を守って使用し，地下の公共工事を保護し，関連を有する法令のその他の規定を順守する。
2. 土地登記を実施する。交換，賃貸，転貸，相続，土地使用权の贈与，法令の規定に従った土地使用权による出資の際に手続を全て実施する。
3. 法令の規定に従って土地に関する財政的義務を履行する。
4. 土地保護措置を実施する。自らが引き起こした土地汚染，劣化区域の土地を処理，改良，回復する。
5. 環境保護に関する規定を順守し，関連する土地使用者の合法的財産と利益に損害を与えない。
6. 地中の物の発見に関する法律の規定を順守する。
7. 法律の規定に従って国家が土地を回収する決定をした場合には，土地を引き渡す。

第 2 節 土地を使用する国内組織、宗教組織、宗教直属組織の権利及び義務

第 32 条 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた国内組織、宗教組織、宗教直属組織の権利及び義務

1. 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた国内組織、宗教組織、宗教直属組織は、この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務を有する。
2. 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた国内組織、宗教組織、宗教直属組織は、土地使用権の交換、譲渡、贈与、賃貸、土地使用権による抵当、出資の権利を有さない。

第 33 条 国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた国内組織の権利及び義務

1. 国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた国内組織は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務。
 - b) 土地使用権、土地に付着する自らの所有に属する財産の譲渡。
 - c) 国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた場合、土地使用権、土地に付着する自らの所有に属する財産の賃貸。国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた場合、土地使用権、土地に付着する自らの所有に属する財産の転貸。
 - d) 土地使用権の国家への贈与。地域社会の共通の利益に資する工事の建設、企画に従った道路の拡張のための、住民コミュニティへの土地使用権の贈与。法律の規定に従った、土地に付着する感謝の家、慈善の家、大団結の家を建てるための土地使用権の贈与。
 - d) ベトナムにおいて活動を許可された信用組織、法令の規定に従ったその他の経済組織又は個人に対する、土地使用権、自らの所有に属する土地付着財産の抵当。
 - e) 法律の規定に従った国内組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織への土地使用権、土地に付着する自らの所有に属する財産による出資。
2. この法律第 202 条 2 項の規定に従った工業団地、工業クラスターのインフラストラクチャ事業建設投資のため国家から賃貸期間中に 1 回賃料を支払う土地賃貸を受けた公立事業単位はこの条第 1 項が規定する権利及び義務を有する。

3. 国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた，又は賃貸期間中に1回賃料を支払う土地賃貸を受けたが土地使用料，賃料の減免を受けた国内組織は，以下の規定に従った権利及び義務を有する。
 - a) 社会住宅・人民武装勢力の家建設投資，共同アパートの改築・再築投資実施のため国家から土地交付を受けたが土地使用料の減免を受けた場合，土地使用料の減免がない場合と同様の権利及び義務を有する。
 - b) 事業目的を有する投資プロジェクト実施のため国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた，又は賃貸期間中1回賃料を支払う土地賃貸を受けたが土地使用料，賃料の減免を受けた国内組織は，土地使用料，賃料の減免がない場合と同様の権利及び義務を有する。土地使用権の譲渡，土地使用権による出資の場合，土地交付，賃貸，土地使用目的の許可の時点で減免された土地使用料，賃料に相当する金額を国家に納付しなければならない。但し，関連を有する法令が異なる規定を有する場合を除く。

第 34 条 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた経済組織，公立事業単位，宗教組織，宗教直属組織の権利及び義務

1. 国家から毎年賃料を支払う土地賃貸を受けた経済組織，公立事業単位，宗教組織，宗教直属組織は，以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務。
 - b) ベトナムにおいて活動を許可された信用組織，法令の規定に従ったその他の経済組織又は個人に対する，自らの所有に属する土地付着財産の抵当。
 - c) この法律第 46 条が規定する条件に適合する場合，土地に付着する自らの所有に属する財産の売却，土地に付着する自らの所有に属する財産及び土地賃貸契約における賃借権の売却。土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権の買主は引き続き確立済みの目的及び残りの使用期間に従って土地を賃借でき，この法律の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従って土地使用者の権利及び義務を承継できる。
 - d) 土地賃借期間における土地に付着する自らの所有に属する財産による出資。財産による出資を受ける者は，残りの期間の間，確定済みの目的に従って国家から引き続き土地を賃借できる。
 - d) 土地賃貸契約期間中における土地に付着する自らの所有に属する財産及び賃借権の賃貸。
 - e) 工業団地，工業クラスター，ハイテクパークの土地につきインフラストラクチャ事業建設投資が許可された場合において，インフラストラクチャ建設が終了した土地につき賃料を毎年支払う形式に従った土地使用権の転

貸。土地使用权の転貸を受ける者は目的に正しく土地を使用しなければならない。法令の規定に従った財産的義務を実施しなければならない。

2. この法律第 202 条 2 項の規定に従って、工業団地、工業クラスター、ハイテクパークのインフラストラクチャ事業建設投資のために土地を使用する場合に属さず、国家から賃料を毎年支払う土地の賃貸を受けている公立事業単位は、この条第 1 項が規定する権利及び義務を有する。但し、土地付着財産及び土地賃貸契約期間中の賃借権の売却・抵当・出資の権利を除く。他の目的のため国家から賃貸を受けた土地基金の開発、使用は、以下の規定に従って実施する。
 - a) 国家が公立事業単位に賃貸した土地は、この法律及び関連を有する法律の規定に適合する、主管機関が決裁した方策に従って開発を主導し、多目的と結合して使用することが許される。土地上の建設プロジェクトがある場合は、建設に関する法令に適合しなければならない。土地の開発、多目的が結合した使用は法令の規定に従って記帳算定しなければならない。
 - b) 土地を使用しており、賃貸、経済組織との合弁、連携の需要がある公立事業組織は、賃貸、合弁、連携の目的で公共財産を使用する提案を作成し、公共財産の管理、使用に関する法令に従った権限を有する機関により決裁されなければならない。
3. 工業団地、工業クラスター、ハイテクパークの外部の組織、個人から賃借した土地を使用する経済組織、公立事業単位は、民事に関する法令の規定に従った権利及び義務を有する。

第 35 条 土地使用权の譲渡、土地使用目的の変更を受けた経済組織の権利及び義務

1. 土地使用权の譲渡、土地使用目的の変更を受けた経済組織は、この法律第 26 条及び第 31 条の共通した権利及び義務を有する。
2. 国家から土地使用料を支払う土地を交付された、又は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を国家から受けたという由来を有する土地使用权の譲渡を受けた経済組織は、この法律第 33 条 1 項及び 3 項に規定する権利及び義務を有する。
3. 法令の規定に従って農業用地の使用权の譲渡を受けた経済組織は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) 土地使用权の譲渡を受けたが使用目的を変更しない場合、この法律第 33 条 1 項及び 3 項が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 土地使用权の譲渡を受けて使用目的を変更する場合で国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた、又は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地

賃貸を国家から受けた場合、この法律第 33 条 1 項及び 3 項が規定する権利及び義務を有する。

- c) 土地所有権の譲渡を受けて使用目的を変更する場合で毎年土地賃料を支払う土地賃貸を国家から受けた場合、この法律第 34 条 1 項が規定する権利及び義務を有する。

4. 権限を有する国家機関から、土地使用料を支払わない土地使用目的から土地使用料を支払う、又は土地を賃貸する目的に変更する許可を得た土地を使用する経済組織の権利及び義務を以下のように規定する。

- a) 国家から土地使用料を支払う土地交付を受ける、又は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受ける形式の場合、この法律第 33 条 1 項及び 3 項が規定する権利及び義務を有する。
- b) 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受ける形式の場合、この法律第 34 条 1 項が規定する権利及び義務を有する。

第 36 条 土地所有権により出資を受ける経済組織の権利及び義務；解散、破産した際の経済組織の土地所有権

1. 個人、その他の経済組織の土地所有権による出資を受ける経済組織は、以下の各場合にこの法律第 33 条が規定する権利及び義務を有する。

- a) 経済組織が出資した土地が、国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた、国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた又は土地所有権の譲渡を受けた。
- b) 個人が出資した土地が、国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた。

2. 解散、破産した場合の協同組合¹⁰²、協同組合連合の権利は、以下の規定に従って実施する。

- a) 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた；国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた、国家から土地賃貸を受けた、合法的に土地付着財産を購入した又は他者から土地所有権の譲渡を受けたが土地使用料、賃料、土地付着財産購入費用、土地所有権譲受費用が国家の支援に由来するものについては、国家はこの法律及び協同組合に関する法令に従ってその土地を回収する。
- b) 国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸、合法的に土地付着財産を購入又は土地所有権の譲渡を受けたが、土地使用料、賃料、土地付着財産購入費用、土地所有権譲受費用が国家の支援に由来しない場合、構成員が協同組合、協同組合連合に土地使用

¹⁰² 「協同組合」の原文は *hợp tác xã* である。

権を出資した場合、国家は土地を回収せず、その土地使用权は協同組合、協同組合連合のものとなり、協同組合・協同組合連合の定款、構成員大会の議決に従って処理される。

3. 解散、破産する際の企業である経済組織の土地使用权は、企業に関する法令、破産に関する法令及び関連を有する法令の他の規定に従って処理される。

第3節 土地を使用する個人、住民コミュニティの権利及び義務

第37条 土地を使用する個人の権利及び義務

1. 国家から期限付き¹⁰³の交付を受けた農業用地；国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた、賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた、土地使用权の公認を受けた；土地の交換を受けた、譲渡を受けた、贈与を受けた、相続した個人は、以下の権利及び義務を有する。

- a) この法律第26条及び第31条が規定する共通の権利及び義務。
- b) 他の者との農業用地使用权の交換。
- c) 法令の規定に従った土地使用权、自らの所有に属する土地付着財産の譲渡。
- d) ベトナムで投資をする他の個人、組織、国外に定住するベトナム出身者への土地使用权、自らの所有に属する土地付着財産の賃貸。
- d) 土地を使用する個人は、遺言又は法令に従って土地使用权、自らの土地に付着する自らが所有する財産を相続させる権利を有する。

相続を受ける者が国外に定住するベトナム出身者でこの法律第44条1項が規定する対象に属する場合、土地使用权の相続をすることができる。この法律第44条1項が規定する対象に属さない場合は、その相続分の価値を享受できる。

- e) 土地使用权の国家への贈与。地域社会の共通の利益に資する工事の建設、企画に従った道路の拡張のための、住民コミュニティへの土地使用权の贈与。法律の規定に従った、土地に付着する感謝の家、慈善の家、大団結の家を建てるための土地使用权の贈与。土地使用权、自らの所有に属する土地付着財産の、この法律第44条1項が規定する対象に属する個人、国外に定住するベトナム出身者への贈与。
- g) ベトナムにおいて活動を許可された信用組織、法令の規定に従ったその他の経済組織又は個人に対する、土地使用权、自らの所有に属する土地付着財産の抵当。

¹⁰³ 「期限付き」の原文は trong hạn mức である。

- h) 土地使用权，自らの所有に属する土地付着財産による組織に対する出資。生産，事業協力のため個人，国外に定住するベトナム出身者に対する土地使用权の抛出。
2. 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた個人は，以下の権利及び義務を有する。
- a) この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務。
 - b) 自らの所有に属する土地付着財産の売却，この法律第 46 条が規定する条件に適合する場合の自らの所有に属する土地付着財産及び土地賃貸契約における土地賃借権の売却。土地付着財産及び土地賃貸契約における土地賃借権の購入者は引き続き確定された目的及び確定された目的に従った残りの土地使用期間に従って土地を賃借できる；この法律及び関連を有する法令の規定に従って土地使用者の権利及び義務を承継できる。
 - c) 自らの所有に属する土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権を相続させ，贈与する。財産及び土地賃貸契約における賃借権の相続を受ける者，受贈者は，確定された目的に従って国家から引き続き土地賃貸を受ける。
 - d) 自らの所有に属する土地付着財産の賃貸，賃貸契約における賃借権の転貸。
 - d) ベトナムにおいて活動を許可された信用組織，法令の規定に従ったその他の経済組織又は個人に対する，自らの所有に属する土地付着財産の抵当。
 - e) 組織，個人，国外に定住するベトナム出身者に対する賃貸期間中の自らの所有に属する土地付着財産による出資。
3. 工業団地，工業クラスター，ハイテクパークにおいて土地の転借人¹⁰⁴は以下の権利及び義務を有する。
- a) 賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸，土地転貸を受ける場合，この条第 1 項が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 毎年土地賃料を支払う土地賃貸，土地転貸を受ける場合，この条第 2 項が規定する権利及び義務を有する。
4. 国家から土地交付を受けた，土地賃貸を受けたが，土地使用料，賃料の減免を受けた個人は，土地使用料，賃料の減免を受けることができない場合をと同様の権利及び義務を有する。
5. この条第 3 項が規定する場合に属さない組織・個人の賃借地を使用する個人は，民事に関する法令の規定に従った権利及び義務を有する。

¹⁰⁴ 「転借人」の原文は *Người thuê lại* である。

第 38 条 土地使用料を支払わない土地交付から土地使用料を支払う土地交付 又は土地賃貸に土地使用目的を変更する個人の権利及び義務

1. 国家から土地使用料を支払わない土地交付から，国家から土地使用料を支払う土地交付又は土地賃貸に土地の使用目的を変更する許可を得た個人は，この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務を有する。
2. 国家から土地使用料を支払わない土地交付から国家から土地使用料を支払う土地交付又は土地賃貸に土地の使用目的を変更することにつき権限を有する国家機関から許可を得た土地を使用する個人は，以下の権利及び義務を有する。
 - a) 国家から土地使用料を支払う土地交付又は国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた場合は，この法律第 37 条 1 項が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた場合は，この法律第 37 条 2 項が規定する権利及び義務を有する。

第 39 条 土地を使用する住民コミュニティの権利及び義務

1. 土地を使用する住民コミュニティは，この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務を有する。
2. 土地を使用する住民コミュニティは，相応の土地使用形式を有する個人の権利及び義務と同様の権利及び義務を有する。但し，相続させる権利を除く。

国家から土地使用料を支払わない土地交付を受け，土地使用権を支払わない土地交付の形式に従った土地使用の公認を受けた住民コミュニティは，土地使用権の交換，譲渡，贈与，土地使用権による抵当，出資の権利を有さない。

第 4 節 土地使用を伴う外交機能を有する外国組織，国外に定住するベトナム 出身者，外国投資資本を有する経済組織の権利及び義務

第 40 条 外交機能を有する外国組織の権利及び義務

1. ベトナムにおいて土地使用を伴う外交機能を有する外国組織は，以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務。
 - b) 権限を有する国家機関の許可書類に従った土地上の建築物の建設。
 - c) 賃貸期間中における賃借した土地上に自ら建設した建築物の所有。
 - d) 賃借した土地の賃貸目的での使用の需要がなくなった場合，外交機能を有する外国組織の土地を返還し，土地使用権を移転する。

2. ベトナム社会主義共和国が加盟する国際条約が異なる規定を有する場合は、外交機能を有する外国組織は、その条約に従った権利及び義務を有する。

第 41 条 ベトナムにおいて投資プロジェクト実施のため、土地を使用する国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織の権利及び義務

1. ベトナムにおける投資に関して国家から土地使用料を支払う土地交付を受けた国外に定住するベトナム出身者は、この法律第 33 条 1 項が規定する権利及び義務を有する。
2. 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第 26 条及び第 31 条に規定する共通の権利及び義務。
 - b) ベトナムで活動を許可された信用組織に対する、自らの所有に属する土地付着財産の抵当。
 - c) 土地賃貸期間中における自らの所有に属する土地付着財産による出資。財産出資を受けた者は残りの期間において確定された目的に正しく従って引き続き国家から土地を賃借する。
 - d) 自らの所有に属する土地付着財産を売却する。この法律第 46 条が規定する条件に適合する場合は自らの所有する土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権を売却する。土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権を購入した者は、残りの期間において確定された目的に正しく従って引き続き国家から土地を賃借し、この法律及び関連を有する法令の規定に従った土地使用者の権利及び義務を有する。
 - d) 自らの所有する土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権を賃貸する。
 - e) 工業団地、工業クラスター、ハイテクパークのインフラストラクチャ事業建設投資が許可された場合でインフラストラクチャ建設が終了した土地について毎年土地賃料を支払う土地賃貸の形式に従って土地使用権を転貸する。土地使用権の転借人は目的に正しく従い、規定に従った権利及び義務を正しく実施しなければならない。
3. 国外に定住するベトナム出身者、投資プロジェクトを実施するため国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた外国投資資本を有する経済組織；国家から土地使用料を支払う土地使用権を交付された外国投資資本を有する経済組織は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第 26 条及び第 31 条が規定する共通の権利及び義務。

- b) 土地使用期間中における土地所有権、自らの所有に属する土地付着財産の譲渡。
 - c) 土地使用期間中における、土地所有権・土地付着財産の賃貸、転貸。
 - d) ベトナムで活動を許可された信用組織に対する、土地所有権、自らの所有に属する土地付着財産の抵当。
 - d) 土地所有権、自らの所有に属する土地付着財産による出資。
4. 外国投資家が株式、持分を購入することで設立された、土地所有権を有する外国投資資本を有する経済組織はこの条第2項及び第3項が規定する、土地所有権の納付、土地賃料の支払いに相応する権利及び義務を有する。
5. 国家から土地所有権の交付、賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を受けたが、土地使用料、賃料の減免を受けた、ベトナムにおいて投資プロジェクト実施のため土地を使用する国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、この法律第33条3項が規定する権利及び義務を有する。

第42条 土地所有権による出資の受領により土地を使用している外国投資資本を有する経済組織の権利及び義務

1. 国家からの土地使用料を支払う土地交付に由来する土地所有権、賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた土地所有権による出資を受けた外国投資資本を有する経済組織は、この法律第41条3項が規定する権利及び義務を有する。
2. ベトナム側が土地所有権による出資をした合弁企業から転換した外国投資資本を有する経済組織は、以下の権利及び義務を有する。
- a) 従前に出資を受けた土地所有権が、住宅販売投資プロジェクト実施のための使用ではなく、外国資本を有する経済組織がこの法律の規定に従った賃料を毎年支払う土地賃貸を国家から受ける場合は、この法律第41条2項が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 従前に出資を受けた土地所有権が、住宅販売投資プロジェクト実施のための使用ではなく、外国資本を有する経済組織がこの法律の規定に従った賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を国家から受ける場合は、この法律第41条3項が規定する権利及び義務を有する。
 - c) 従前に出資を受けた土地所有権が、住宅販売投資プロジェクト実施のための使用であって、外国資本を有する経済組織がこの法律の規定に従った土地使用料を支払う土地交付を国家から受ける場合は、この法律第41条3項が規定する権利及び義務を有する。
3. 国家から2004年7月1日より前に土地賃貸を受けた国営企業で、国家予算同様に企業に発給される土地所有権の価値を使用でき、外国組織・外国の個

人に合弁出資する土地に関する法令の規定に従って債務を計上せず、土地賃料を支払わないものは、この法律第33条1項及び3項が規定する権利及び義務を有する。土地使用権の価値は国家が合弁企業に出資した持分である。

第43条 工業団地、工業クラスター、ハイテクパークにおいて土地を使用する国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済団体の権利及び義務

1. 工業団地、工業クラスター、ハイテクパークにおける土地使用権の譲渡を受けた国外に定住するベトナム出身者はこの法律第33条1項及び3項が規定する権利及び義務を有する。
2. 工業団地、工業クラスター、ハイテクパークにおける土地の賃貸、転貸を受けた国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済団体は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) 土地の賃貸・転貸期間中1回土地賃料、土地転貸料を支払う場合、この法律第33条1項及び3項が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 毎年土地賃料、土地転貸料を支払う場合、この法律第34条1項が規定する権利及び義務を有する。

第44条 住宅をベトナムにおいて所有できる国外に定住するベトナム出身者；土地使用権に付着する住宅をベトナムにおいて所有できる対象に属さない外国人又は国外に定住するベトナム出身者の土地使用に関する権利及び義務

1. ベトナムに入国を許可された国外に定住するベトナム出身者はベトナムにおいて土地使用権に付着する住宅所有ができ、住宅開発プロジェクトにおける住宅地使用権の移転を受けることで住宅地使用権を有する。
2. この条第1項が規定する対象に属する国外に定住するベトナム出身者は以下の権利及び義務を有する。
 - a) この法律第26条及び第31条が規定する共通の権利及び義務。
 - b) 組織、個人、ベトナムにおいて住宅を所有できる対象に属する国外に定住するベトナム出身者に住宅を売却、贈与し、相続させ、交換する際の土地使用権の移転。国家、住民コミュニティに対する贈与、感謝の家、慈善の家、大団結の家を建てるための贈与。ベトナムにおいて住宅を所有できる対象に属さない対象への贈与の場合は、住宅地使用権に付着する住居の価値を享受できるのみであり、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給できない。
 - c) この法令の規定に従った土地使用権の譲渡、贈与、相続させること、土地使用権による出資。

- d) ベトナムにおいて活動を許可されている信用組織に対する、住宅地使用权に付着する住宅の抵当。
3. 土地使用权、住宅所有権、土地付着財産を相続する全ての相続人が外国人又はこの条第1項が規定するベトナムにおいて土地使用权に付着する住宅を所有できる対象に属さない国外に定住するベトナム出身者である場合、相続人は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けられないが、以下の規定に従って相続する土地の使用权の譲渡又は贈与ができる。
- a) 土地使用权の譲渡の場合、土地使用权譲渡契約における譲渡者は相続人である
- b) 土地使用权の贈与の場合、受領者はこの法律第37条第1項e号が規定する対象であり、住宅法の規定に適合しなければならず、相続人は契約書又は贈与誓約書面において贈与者でなければならない。
- c) 土地使用权の譲渡、贈与がまだなされていない場合、相続人又は書面による委任を受けた代理人は、土地管理台帳を更新するため相続に関する書類を土地登記組織に提出する。
4. 相続人の中に、ベトナムにおいて土地使用权に付着する住宅を所有できる対象に属さない国外に定住するベトナム出身者がいるが、それ以外に土地に関する法令に従って土地使用权を相続することができる者がいる場合で、土地使用权が相続人それぞれに相続分割されていない場合、相続人又は書面による委任を受けた代理人は、土地管理台帳を更新するため相続の受領に関する書類を土地登記組織に提出する。
- 相続分割が終了した場合、土地使用权・土地付着財産所有権証明書がその対象者に対して発給される。ベトナムにおいて土地使用权に付着する住宅を所有できる対象に属さない国外に定住するベトナム出身者の相続分はこの条第3項の規定に従って解決される。
5. この条第3項c号及び第4号が規定する場合の相続人は、土地の管理又は一時的使用のために他者に委任をして、土地に関する法令の規定及び関連を有する法令の他の規定に従って義務を履行することができる。

第5節 土地使用者の権利実施条件

第45条 土地使用权の交換、譲渡、賃貸、転貸、相続、贈与；土地使用权による抵当、出資；土地使用权の譲渡、贈与の受領の権利実施条件

1. 以下の条件を全て満たす場合に、土地使用者は土地使用权の交換、譲渡、賃貸、転貸、相続、贈与；土地使用权による抵当、出資の権利を実施することができる。

- a) 土地所有権証明書、住宅所有権及び住宅地所有権証明書、土地所有権・住宅及び土地付着財産所有権証明書又は土地所有権・土地付着財産所有権証明書を有する。但し、土地所有権の相続、水田集約¹⁰⁵・区画変更¹⁰⁶の際の農業用地の交換、国家・住民コミュニティに対する土地所有権の贈与及びこの法律第 124 条 7 項及び第 127 条 4 項 a 号が規定する場合を除く。
 - b) 土地に紛争がない、又は権限を有する国家機関、裁判所の判決・決定、法令上の効力を有する仲裁の決定又は判決により解決済みである。
 - c) 土地所有権が差し押さえられておらず、民事判決執行法令の規定に従った判決執行の担保のためのその他の措置が適用されていない。
 - d) 土地所有期間中である。
 - d) 土地所有権に法令の規定に従った暫定緊急措置が適用されていない。
2. 不動産プロジェクトにおいて技術インフラストラクチャを有する土地所有権譲渡を投資家が行う場合、この条第 1 項が規定する条件に加えて不動産事業法、住宅法の規定に従った条件に適合しなければならない。
 3. 土地使用者は、土地所有権の譲渡、賃貸、転貸、相続、贈与、土地所有権による抵当、出資を実施する際、この条第 1 項が規定する条件に加えて、以下の場合に従った条件に適合しなければならない。
 - a) 土地付着財産、毎年土地賃料を支払う土地賃貸契約における賃借権の売買¹⁰⁷の場合、この法律第 46 条が規定する条件に適合しなければならない。
 - b) 農業用地所有権の交換の場合、この法律第 47 条に適合する条件に適合しなければならない。
 - c) この法律第 16 条 3 項の規定に従った土地交付、土地賃貸を受けた少数民族である個人の土地所有権実施の場合、この法律第 48 条が規定する条件に適合しなければならない。
 4. 土地所有権の相続の場合、相続人は土地所有権証明書、住宅所有権及び住宅地所有権証明書、土地所有権・住宅及び土地付着財産所有権証明書又は土地所有権・土地付着財産所有権証明書を有する時、若しくはこの法律に従った土地所有権・土地付着財産所有権証明書発給のための条件を全て満たす場合に権利を実施できる。
 5. 土地使用者の財政的義務履行が遅れた、又は債務を計上した場合、土地使用者は、土地所有権の交換・譲渡・賃貸・転貸・贈与、土地所有権による抵当、出資の権利実施の前に財政的義務履行を終了しなければならない。

¹⁰⁵ 「水田集約」の原文は *dồn điền* である。

¹⁰⁶ 「区画変更」の原文は *đổi thửa* である。

¹⁰⁷ 「売買」の原文は *mua, bán* である。

6. 農業用地使用権譲渡を受けた経済組織は、県級人員委員会が承認した農業用地使用の方法を有さなくてはならない。農業用地使用の方法は以下の内容を備えなくてはならない。
 - a) 土地の場所，面積，使用目的。
 - b) 農業生産・事業計画。
 - c) 投資資本。
 - d) 土地使用期間。
 - d) 土地使用の進捗。
7. 直接農業生産をしない個人が、この法律第 176 条が規定する限度を超えて稲作地使用権の譲渡，贈与を受けた場合，経済組織を設立して，この条第 6 項が規定する内容をからなる稲作地使用の方策を備えて県級の人民委員会によって決裁されなければならない。但し，贈与を受けた者が相続人である場合を除く。
8. 土地使用権の譲渡，贈与を受領できない場合を，以下のように規定する。
 - a) 経済組織は，個人の保安林地，特別利用林地の土地使用権の譲渡を受けることができない。但し，権限を有する国家機関が決裁した土地使用企画・計画に従って土地使用目的が変更できる場合を除く。
 - b) 保安林地，特別利用林地の区域において生活しない個人は，住宅地使用権及びその保安林地，特別利用林地の厳重保護区域及び生態復元区域におけるその他の土地使用権の譲渡，贈与を受けることができない。
 - c) 法令により土地使用権の譲渡，贈与の受領が許可されない組織，個人，宗教組織，宗教直属組織，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織。

第 46 条 土地付着財産，国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受ける土地賃貸契約の売却条件

1. 以下の条件を全て満たす場合，経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織は，国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた土地に付着する財産を売却することができる。
 - a) 土地付着財産が法令の規定に従って合法的に作成され，登記されている。
 - b) 詳細建設企画に正しく従って完成済みで，投資プロジェクトは決裁，承認（もしあれば）済みである。但し，裁判所の施行効力を得ている判決・決定，民事判決執行機関の強制決定又は調査，検査に関する権限を有する国家機関の結論に従った実施をしなければならない場合を除く。
2. 以下の条件を全て満たす場合，国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有

する経済組織は、土地付着財産及び土地賃貸契約における賃借権を売却することができる。

- a) この条第1項が規定する条件。
 - b) 補償、支援、再定住の金銭は前払いされているが、支払う土地賃料からの控除が終了していない。
3. 土地付着財産購入者又は土地付着財産及び土地賃貸契約における土地賃借権購入者は、残りの土地使用期間内において目的に正しく引き続き土地を使用すること、前払いした金額でこの条第2項b号が規定する控除がされていない金額を引き続き控除することができ、この法律の規定に従った土地登記手続を実施しなければならない。
 4. 分筆の条件を満たす建設工事地に付着する財産を売却する場合、土地を分筆して土地使用者・土地付着財産所有権証明書を発給する。
 5. インフラストラクチャ建設投資プロジェクト実施のため国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた場合で、この法律第45条1項の規定及び不動産事業法の規定に従ったその他の条件を全て満たす場合は、土地付着財産を売却できる。

第47条 農業用地使用権の交換の条件

国家から土地交付を受けて、他者から合法的な土地使用者の交換、譲渡、相続、贈与を受けて農業用地を使用する個人は、同じ省級の行政単位において農業用地使用権を交換できるのみであり、交換からの収入に対する所得税及び登記費用を支払う必要はない。

第48条 条件付き土地使用者を実施する場合

1. この法律第16条3項の規定に従って国家から土地交付、土地賃貸を受ける少数民族である個人は、この法律第16条2項が規定する対象に属する相続人に土地使用者を相続させ、贈与し、譲渡することができる。

土地使用者が死亡したが、この法律第16条2項が規定する対象に属する相続人がいない場合、国家は土地を回収して法令の規定に従った相続人に土地付着財産の補償をする。その土地がある省級の場所から他の場所に土地使用者が生活場所を移転する場合、又は土地使用者の需要がなくなった場合で、この法律第16条2項が規定する対象に属する相続人に土地使用者を贈与、譲渡しない場合、国家は土地を回収して土地回収された者に法令の規定に従って土地付着財産の補償をする。回収された土地の面積は、この法律第16条2項が規定する政策に従った少数民族である他の個人に対して引き続き土地交付、土地賃貸に用いることができる。

2. この法律第 16 条 3 項が規定する土地交付，土地賃貸を受けた少数民族である個人は，政策銀行において土地所有権の抵当をすることができる。
3. この法律第 16 条 3 項が規定する土地交付，土地賃貸を受けた少数民族である個人は，土地所有権の譲渡，出資，贈与，相続，抵当をすることができない。但し，この条第 1 項及び第 2 項が規定する場合を除く。
4. 社級人民委員会は，この条第 1 項に従った回収した土地面積の管理につき責任を負う。

第四章 土地に関する行政単位の境界，基本的調査

第 1 節 行政単位，土地管理地図の境界

第 49 条 行政単位の境界

1. 行政単位の境界は，社級，県級，省級の行政単位に従って作成される。行政単位の境界の書類は，行政単位の設立，合筆，分筆，調整についての情報及びその行政単位の境界標，境界の道を表現する。
2. 内務省は，省級の単位の境界を確定する，関連を有する省級人民委員会を案内する。上級の人民委員会は，実地上の行政単位を確定する，関連を有する下級の人民委員会を直接指導し，案内し，地方の範囲内の行政単位境界に関する書類を作成する。
3. 陸上の土地管理は，法令の規定に従った行政単位ごとの境界の道路に従って確定される。
4. 行政単位の境界が確定していないため省級の土地の管理範囲が確定していない場合，内務省は，政府に提出する書類作成を主宰し，天然資源環境省及び各地方と協働する。
5. 県級，社級の行政単位が確定していない県級，社級の土地の管理範囲が確定していない場合，上級の人民委員会は関連を有する下級の人民委員会を直接指導して解決を協働する。県級，社級の行政単位の境界確定に関する決定が出ていない期間においては，上級の人民委員会が未確定の土地に関する管理内容を直接実施する。解決の方策を統一できない場合は，省級人民委員会が政府に提出する書類を作成する。
6. 政府は，行政単位につき統一できない場合，解決を案内する責任を負い，この条第 4 項及び第 5 項が規定する行政単位の境界に関する未統一を解決する。
7. 内務省は行政単位の境界に関する書類の作成，管理について規定する。

第 50 条 土地管理地図の測量と作成

1. 土地管理地図は、土地に関する国家管理業務及び国家土地データベースの基礎である。土地管理地図の測量と作成は、社級行政単位に従って、土地ごとに詳細に実施される。社級行政単位を設立しない地は県級の行政単位に従って作成される。
2. 土地管理地図は、土地の形状、大きさ、面積及び土地管理地図の内容に関連を有する各要素に変更がある場合に改訂し、国家土地データベースを更新しなければならない。
3. 省級人民委員会は地方の土地管理地図の測量、作成、改訂、管理を実施し、国家土地データベースを更新する責任を負う。
4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第2節 土地の調査、評価及び土地の保護、改良、回復

第51条 土地の調査、評価及び土地の保護、改良、回復の原則

1. 土地資源を遅滞なく、客観的に保護し、正しく現状を反映する。
2. 全国的な範囲で、経済 - 社会地域、省級の行政単位で実施し、連続性と承継性を確保する。
3. 国家は、土地の調査、評価の経費を確保する。組織、個人が国家とともに土地の保護、改良、回復を実施することを奨励する。
4. 土地に関する管理業務に資する情報・データ、国家及び社会の経済・社会・国防・安寧・科学研究・教育・訓練の活動その他に対する土地情報の需要を遅滞なく提供する。

第52条 土地の調査、評価の活動

1. 土地の調査、評価は以下からなる。
 - a) 土地の質、潜在能力に関する調査、評価。
 - b) 土地劣化の調査、評価。
 - c) 土地汚染の調査、評価。
 - d) 土地の質、劣化、汚染の観測。
 - d) テーマに従った土地の調査、評価。
2. テーマに従った土地の調査、評価は、一定の時点における土地に関する国家管理の要請に従った具体的な種類の土地に対する質、劣化、汚染の調査、評価のために実施する。
3. この条第1項 a号、b号、c号が規定する土地の調査、評価活動は、5年に1回、定期的に行われる。この条第1項 d号が規定する土地の調査、評価活動は、土地に関する国家管理の任務の要請に従って実施する。

第 53 条 土地の調査, 評価の内容

1. 土地の質, 潜在能力に関する調査, 評価の内容は以下からなる。
 - a) 土壌特性, 地形, 物理的性質, 化学的性質, 生物学的性質及びその他の条件に従って農業用地, 未使用地につき, 地域を区切り, 場所と面積を確定して, 質を分類する。
 - b) 土地の質の分類に基づき, 経済, 社会, 環境の各目標に従って, 地域を区切り, 場所と面積を確定して, 土地の潜在能力及び土地使用の効果を分類する。
 - c) 保護, 処理, 改良及び回復が必要な土地の区域を区切る。
 - d) 土地の質の地図, 土地の潜在能力の地図を作成する。国家土地データベースに向けた土地の質, 潜在能力のデータを作成して更新する,
2. 土地劣化の調査, 評価の内容は以下からなる。
 - a) 土地の肥沃度低下, 浸食, 砂漠化, ラテライト化, 塩化, 酸化からなる劣化の種類ごとに応じた農業用地, 未使用地につき劣化した土地の地域を区切り, 場所と面積を確定する。
 - b) 土地劣化の傾向, 原因及び予測を確定する。
 - c) 処理, 改良及び回復が必要な土地劣化の地域を区切る。
 - d) 土地劣化の地図を作成する。国家土地データベースに向けた土地劣化のデータを作成して更新する。
3. 土地汚染の調査, 評価の内容は以下からなる。
 - a) 農業用地, 未使用地, 都市, 農村における住宅建設企画地について, 重金属汚染, 植物保護のための化学物質汚染, その他の毒性物質汚染からなる汚染の種類に従って, 汚染した土地の地域を区切り, 場所と面積を確定する。
 - b) 土地汚染の傾向, 発生源及び危険の予測, 警報の確定。
 - c) 処理, 改良及び回復が必要な汚染区域の地域を区切る。
 - d) 土地劣化の地図を作成する。国家土地データベースに向けた土地汚染のデータを作成して更新する。
4. 土地の質, 劣化, 汚染の観測の内容は以下からなる。
 - a) 全国の範囲における固定した観測点網を作る。
 - b) 観測の指標を確定する。
 - c) 土地の質, 土地劣化, 土地汚染の推移を監視し, 普通ではない変動につき早期に予測, 警報を出す。
 - d) 資源環境観測データベース及び国家土地データベースに向けた土地の質, 土地劣化, 土地汚染の観測データを更新する。

第 54 条 土地の保護, 改良, 回復

1. 土地の保護、改良、回復の内容は以下からなる。
 - a) この法律第 53 条 1 項 c 号, 2 項 c 号, 3 項 c 号の規定に従って地域を区切られた土地の区域を分類する。
 - b) この項 a 号にて分類された土地の区域ごとに従った土地の保護、改良、回復が必要な範囲、程度を統合して確定する。
 - c) この項 b 号で確定された土地の区域について保護、改良、回復の計画及び道程を作成する。
 - d) 最良の方策の選択及び実施する方策の決定のための分析に付随する技術的措置、経済 - 社会的解法を確定する。
 - d) 土地の保護、改良、回復の実施結果の報告書を作成する。
 - e) 土地の保護、改良、回復の過程を監察、検査する。
2. 保護、改良、回復を実施した土地区域の地図を作成する。国家土地データベースに向けた土地の保護、改良、回復に関するデータを作成して更新する。
3. 土地への影響を最小限にすることを狙った、土地の区切り、警報、活動の不許可からなるこの条第 1 項が規定する保護、改良、回復が未了の劣化、汚染した土地の区域を検査する。

第 55 条 土地の調査、評価、土地の保護、改良、回復を実施する組織の責任

1. 政府は、土地の調査、評価、土地の保護、改良、回復の詳細を規定し、土地の調査、評価を諮問する組織の能力の条件を規定する。
2. 天然資源環境省は、以下の任務の実施を主宰し、関連を有する省と協働する。
 - a) 土地の調査、評価の技術；土地の保護、改良、回復の技術を規定する。
 - b) 観測体系を作成して維持する。
 - c) 全国の、経済 - 社会地域の土地の調査、評価を実施し、その結果を決裁して公表する。
 - d) 土地劣化の激しい地域の保護、改良、回復の計画；特別にひどい土地汚染がある地域の保護、改良、回復の計画を発行して実施する。
3. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
 - a) 地方の土地の調査、評価を実施し、その結果を決裁して公表する。地域における劣化した土地、汚染がある土地の保護、改良、回復の計画を作成して実施する。国家土地データベースを更新する。
 - b) 地域における、汚染がある土地の区域の統計を取り、公表する。汚染がある土地の区域の処理、改良、回復の請負業者を選択する入札を行う。

4. 土地の調査、評価、保護、改良、回復の活動は環境保護事業資金¹⁰⁸及び法令の規定に従ったその他の資金に基づいて実施する。
5. 土地の調査、評価の結果は、各級の土地使用企画作成の根拠とするために土地目録管理を実施する年において決裁されなければならない。天然資源環境省、省級の土地管理機能を有する機関は、権限を有する機関が決裁した日から 30 日以内に土地の調査、評価の結果を公開的に公表する責任を負う。

第 3 節 土地の統計、目録管理

第 56 条 土地の統計、目録管理の原則

1. 土地使用の現状及び仕組みを誠実、客観、正確、遅滞なく、十分に反映する。
2. 専門性・業務に関して公開、明白、独立である。
3. 土地の統計、目録管理及び報告制度の方法、業務に関して統一する。
4. 土地の統計、目録管理の指標を中央から地方まで統一し、同調する。土地の統計、目録管理のデータ体系は、下の級から直接の上の級まで統合する。
5. 土地に関する国家管理業務及び経済・社会・国防・安寧・科学研究・教育並びに訓練の活動に対する土地情報、及び国家並びに社会のその他の需要に応えるためデータを遅滞なく提供する。

第 57 条 土地の統計、目録管理の範囲、対象

1. 土地の統計、目録管理は社級、県級、省級の行政単位及び全国の範囲で実施する。
2. 土地の統計、目録管理を実施する期間は以下のとおりである。
 - a) 土地の統計は、毎年実施され、その年の 12 月 31 日まで実施する。
 - b) 土地の目録管理は、5 年に 1 回実施され、下一桁が 4 又は 9 の年の 12 月 31 日まで実施する。
3. 土地の専門目録管理¹⁰⁹は、天然資源環境省大臣、省級人民委員会委員長が決定する時期ごとにおける土地に関する国家管理の要請に従って実施する。

第 58 条 土地の統計、目録管理の活動の指標、内容

1. この法律第 9 条が規定する土地の種類に関して、土地の統計、目録管理活動の指標は、以下からなる。
 - a) 面積。
 - b) 土地使用対象。

¹⁰⁸ 「環境保護事業資金」の原文は nguồn vốn sự nghiệp bảo vệ môi trường である。

¹⁰⁹ 「土地の専門目録管理」の原文は Kiểm kê đất đai chuyên đề である。

- c) 土地管理が交付される対象。
2. 土地の統計，目録管理の指標の確定根拠は以下からなる。
 - a) 土地の統計の指標は，統計の時点における土地管理書類に従って確定する。
 - b) 土地の目録管理の指標は，土地管理書類及び統計の時点における土地の現状に従って確定する。
3. 各種の土地の総面積，土地の種類ごとに従った土地面積，土地使用の対象，土地管理が交付される対象，土地使用権の交付・賃貸・土地使用権の目的変更を受ける土地の面積からなる土地の統計，目録管理の内容は，社級，県級，省級の行政単位及び全国の範囲に従って実施する。
4. 土地の統計の活動は以下のように実施する。
 - a) 統計期間中の土地変動に関連する書類・資料・地図・データ，以前の土地の目録管理のデータ，又は前年に実施された土地の統計データを収集する。
 - b) 統計年における土地変動の精査，更新，整理を行う。
 - c) データを処理して統合し，各級の行政単位に従った土地の統計表を作成する。
 - d) 統計期間における土地使用の現状，土地の変動を分析，評価して，土地使用の効果向上をさせ，管理を強化する方法を提案する。
 - d) 土地統計報告書を作成する。
5. 土地の目録管理活動は以下のように実施する。
 - a) 土地の目録管理期間における土地の変動に関連する書類・資料・地図・データ，以前の土地の目録管理結果の書類及び土地の目録管理期間における毎年の土地統計結果を収集する。
 - b) 目録管理期間における土地変動の調査，精査，更新，整理を行う。
 - c) データを処理して統合し，各級の行政単位に従った土地の統計表を作成する。土地使用現状説明報告書を作成する。
 - d) 土地使用現状地図を作成する。土地現状地図説明報告書を作成する。
 - d) 土地の目録管理の結果報告書を作成する。

第 59 条 土地の統計，目録管理実施の責任

1. 各級の人民委員会は，地方の土地の統計，目録管理の実施し，決裁する。
2. 社級，県級の人民委員会は，土地の統計，目録管理に関して直接の上級の人民委員会に報告する。
3. 省級人民委員会は，土地の目録管理を実施する年を除き，土地の統計結果を公表して翌年の 3 月 31 日より前に天然資源環境省に報告する責任を負う。

4. 省級人民委員会は、土地の目録管理を実施した年の翌年6月30日より前に、土地の目録管理の結果を天然資源環境省に報告する責任を負う。
5. 国防省、公安省は国防・安寧用地の統計、目録管理の実施を主宰し、省級人民委員会と協働する。
6. 天然資源環境省は、毎年実施する全国の土地統計結果を統合して、毎年6月30日より前に公表する；政府首相に総合報告をして、土地の目録管理を実施した年の翌年9月30日より前に、5年ごとの土地の目録管理の結果を公表する。
7. 天然資源環境省大臣、省級人民委員会委員長は、土地の専門目録管理の内容、活動を決定する。
8. 天然資源環境省大臣は、土地の統計、目録管理の詳細を規定し、土地使用現状地図を作成する。
9. 土地の統計、目録管理の実施経費は、確保された国家予算に基づき、法令の規定に従って配分される

第五章 土地使用企画・計画

第60条 土地使用企画・計画作成の原則

1. 各級の土地使用企画の作成は、企画法の規定に従った企画の原則及びその種類の関係を順守する。

各級の土地使用企画は、土地使用を伴う分野、領域の土地使用の需要を統合し、均衡を取る。
2. 国家土地使用企画は、地域の特殊性、連結；各分野、領域、地方の需要の間の均衡を保障し、無駄のない、効果的な土地使用を狙う国家の土地の潜在能力と適合しなければならない
3. 全国級、省級及び県級の土地使用企画・計画は、迅速で強靱な経済 - 社会発展戦略実施の要請に合致し、国防・安寧を保障しなければならない。
4. 統一性、同調性を保障する。上級の土地使用企画は下級の土地需要を保障する。下級の土地使用企画は上級の土地使用企画に適合する。県級の土地使用企画は社級に向けた土地使用内容を確定しなければならない。土地使用計画は、権限を有する国家機関に決定、決裁を受けた同級の土地使用企画に適合しなければならない。
5. 土地使用企画の内容は、土地使用指標と空間、土地利用区域、自然生態系を結合しなければならない。
6. 無駄なく、効果的に土地を使用する。天然資源を合理的に開発し、環境を保護する。気候変動に適応する。国家の食糧安全保障と森林保護を確保する。歴史文化的遺物や景勝地の価値を保存し、補修し、促進する。

7. 経済 - 社会区域間の連続性, 承継性, 安定性, 特殊性, 連結性を保障する。分野, 領域, 地方, 世代の間の均衡を図る。土地の条件, 潜在能力に適合する。
8. 各級の土地使用企画・計画の立案は政治 - 社会組織, コミュニティ, 個人の参加を保障し, 公開性, 明白性を保障しなければならない。
9. 各級の土地使用企画は同時に作成される。より上級の土地使用企画は下級の土地使用企画の前に決定, 決裁されなければならない。土地使用企画の期間が終了したが, 引き続く期間の土地使用企画が権限を有する機関により決定, 決裁されていない場合, 実施が終了していない土地使用指標は引き続く期間の土地使用企画が権限を有する機関により決定, 決裁されるまで, 引き続き実施する。
10. 土地使用計画は, 同級の土地使用企画と同時に作成, 調整される。県級の土地使用企画の年初の土地使用計画は, 県級の土地使用企画の作成と同時に作成される。

第 61 条 土地使用企画・計画の体系

1. 土地使用企画, 土地使用計画の体系は以下からなる。
 - a) 国家土地使用企画¹¹⁰・計画。
 - b) 省級土地使用企画¹¹¹・計画。
 - c) 県級土地使用企画¹¹², 県級年次土地使用計画。
 - d) 国防土地使用企画。
 - d) 安寧土地使用企画。
2. 国家土地使用企画, 国防土地使用企画及び安寧土地使用企画は国家土地使用企画体系に属し, この法律及び企画に関する法律に従って実施する。
3. 省級土地使用企画及び県級土地使用企画は国家級企画¹¹³, 地域企画¹¹⁴, 省企画¹¹⁵を具体化する技術的, 専門的性質を有する企画である。

第 62 条 土地企画, 計画の期間

¹¹⁰ 「国家土地使用企画」の原文は Quy hoạch sử dụng đất quốc gia である。

¹¹¹ 「省級土地使用企画」の原文は Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh である。

¹¹² 「県級土地使用企画」の原文は Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện である。

¹¹³ 「国家級企画」の原文は quy hoạch cấp quốc gia である。企画法 (LUẬT QUY HOẠCH 21/2017/QH14) の第 2 条 2 号～5 号参照。

¹¹⁴ 「地域企画」の原文は quy hoạch vùng である。企画法 (LUẬT QUY HOẠCH 21/2017/QH14) の第 2 条 7 号参照。

¹¹⁵ 「省企画」の原文は quy hoạch tỉnh である。企画法 (LUẬT QUY HOẠCH 21/2017/QH14) の第 2 条 8 号参照。

1. 国家土地使用企画、国防土地使用企画及び安寧土地使用企画の期間、方向性¹¹⁶は、企画法の規定に従って実施する。
2. 省級土地使用企画の期間、展望は省級企画に同じである。
3. 県級土地使用企画の期間は10年である。県級土地使用企画の方向性は20年である。
4. 国家土地使用計画、省級土地使用計画の期間は5年である。県級年次土地使用計画は毎年作成される。

第63条 企画活動経費

土地使用企画・計画の作成・調整・審査・決定・決裁・公表の経費は経済事業に基づき確保される国家予算による。

第64条 国家土地使用企画・計画

1. 国家土地使用企画の作成根拠は以下からなる。
 - a) 経済 - 社会、国防・安寧の発展戦略。国家総体企画。分野・領域発展戦略。
 - b) 自然、経済、社会条件。
 - c) 土地使用、土地変動、土地の品質、土地の潜在能力の現状及び前期の国家土地使用企画実施結果。
 - d) 各分野、領域、地方の土地使用の需要、可能性。
 - d) 土地使用と関連を有する科学及び技術の進歩。
2. 国家土地使用企画の内容は企画に関する法令の規定に従って実施する。
3. 国家土地使用計画の作成根拠は以下からなる。
 - a) 国家土地使用企画。
 - b) 全国の経済 - 社会の発展計画、中間公共投資計画。
 - c) 各分野、領域、地方の土地使用の需要、可能性。
 - d) 前期5年の土地使用計画実施の結果。
 - d) 人的リソースの投資、動員可能性。
4. 国家土地使用計画の内容は、5年の土地使用計画の期間ごとに従った国家土地使用企画における土地使用指標に従って各種の土地の面積を確定する。
5. 国家土地データベースに入力する国家土地使用企画・計画のデータを作成して更新する。

第65条 省級土地使用企画

1. 省級土地使用企画作成根拠は以下からなる。
 - a) 国家土地使用機企画・計画。

¹¹⁶ 「方向性」の原文は *tâm nhìn* である。

- b) 国家級企画，地域企画。国家級・省際級の土地を使用する技術的，専門的性質を有する企画
 - c) 省企画。
 - d) 省級の行政単位の自然，経済，社会条件。
 - d) 土地使用，土地変動，土地の品質，土地の潜在能力の現状及び前期の省級土地使用企画実施結果。
 - e) 各分野，領域，地方の土地使用の需要，可能性。公共投資及びその他の人的リソース。
 - g) 土地使用と関連を有する科学及び技術の進歩。
2. 省級土地使用企画の内容は以下からなる。
- a) 省企画内で確定された土地使用の方向付け，経済 - 社会発展の要請に適合する方向性。国防・安寧の確保。環境保護，気候変動への適合。
 - b) 国家土地企画内に割り当てられた土地使用指標及び省級の土地使用の需要に従った土地使用指標の確定。
 - c) 県級行政単位ごとに向けた，この項 b 号が規定する土地使用指標の確定。
 - d) 農業，非農業目的で使用される干拓区域の境界，場所，面積。
 - d) 稲作地，特別利用林地，保安林地，自然林である生産林地からなる，厳密な管理が必要な土地使用区域の境界線の設定。
 - e) この項 b 号，c 号，d 号，d 号の規定する内容に従って，土地使用企画を 5 年ごとの計画に分割する。
 - g) 土地使用企画実施の解法，人的リソース。
3. 省級土地使用企画地図を作成する。国家土地データベースに入力する省級土地使用企画データを作成して更新する。
4. 中央直轄市でない省は，省級土地使用計画を作成しなければならないが，この条第 2 項 e 号の規定に従って土地使用企画を 5 年ごとの計画に分割しなければならない。
5. 都市企画に関する法令の規定に従って決裁された共通企画を有する中央直轄市は，省級土地使用計画作成のための共通企画に基づく省級土地使用企画を作成する必要はない。
- 省級土地使用企画における土地使用指標を変更する，省級土地使用企画の決裁の後に共通企画が決裁される場合は，省級土地使用計画作成のための共通企画に基づく省級土地使用企画の調整を実施する必要はない。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 66 条 県級土地使用企画

1. 県級土地使用計画作成根拠は以下からなる。

- a) 省企画，省級土地使用企画。省級土地使用企画が作成されていない場合は中央直轄市の土地企画。
 - b) 技術的，専門的性質を有する各企画。
 - c) 県級の経済 - 社会発展計画。
 - d) 県級の行政単位の自然，経済，社会条件。
 - d) 土地使用，土地変動，土地の潜在能力の現状及び前期の県級土地使用企画実施結果。
 - e) 各分野，領域，社級人民委員会の土地使用に需要，可能性。建設に関する法令の規定に従った人口の予想，インフラストラクチャ条件，景観，環境に基づいた住宅地，都市区の土地，農村の住居区の土地使用の需要の確定。
 - g) 土地使用の程度。土地使用と関連を有する科学及び技術の進歩。
2. 県級土地使用計画の内容は以下からなる。
- a) 土地使用の方向付け，経済 - 社会発展の要請に適合する方向性。国防・安寧の確保。環境保護，気候変動への適応。土地使用企画と交通企画，建設企画，都市企画，農村企画との適合性，同調性の確保。
 - b) 社級行政単位に向けて表現される情報である，省級土地使用企画において割り当てられた土地使用指標の確定。
 - c) 県級及び社級の土地使用の需要に従った土地使用指標の確定。
 - d) この法律第 65 条 2 項 b 号及び d 号の規定に従った省級土地使用企画における土地使用指標を割り当てられた面積・区域を囲む境界の確定。その中で，少数民族への土地思支援政策保障のための各種類の土地の面積の確定。
 - d) 農業，非農業目的で使用するための干拓区域の境界，場所，面積の確定。
 - e) この項 b 号，c 号，d 号及び d 号の規定に従った県級の 5 年土地使用企画の分岐。
 - g) 土地使用企画実施の解法，人的リソース。
3. 県級土地使用企画地図を作成する。県級年次土地使用企画・計画のデータを作成し，国家土地データベースを更新する。
4. 中央直轄市に属する区・市・市社，省に属する市社で都市企画に関する法令の規定に従った決裁を得た共通企画又は区分企画があるものは，県級の土地使用企画を作成する必要はないが，県級の年次土地使用計画作成のため共通企画，区分企画，県級の土地使用企画により割り当てられた土地使用指標，地方の土地使用指標に基づく。

5. この条第4項の規定に属し、既に決裁済みの建築企画・都市企画・農村企画を有する区域について、県級土地使用企画作成は土地使用の時期に従った土地使用の空間の方向性及び技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャを更新するものでなくてはならない。

第67条 県級年次土地使用計画

1. 県級年次土地使用企画の作成は以下に基づく。
 - a) 省級土地使用企画。県級土地使用企画。建設企画。県級土地使用企画作成の必要がない場合における都市企画。
 - b) 土地使用の現状。前年の土地使用経計画の実施結果。
 - c) 各級の、各組織の各分野・領域の土地使用の需要・可能性。投資方針を既に有するプロジェクト¹¹⁷。
 - d) 土地使用計画実施のための投資・人的リソースの動員可能性。
2. 県級年次土地計画における優先プロジェクト選択の指標は以下からなる。
 - a) 国防・安寧の保障。
 - b) 経済・社会・環境の効果。
 - c) 実現可能性。
3. 県級年次土地使用計画の内容は以下からなる。
 - a) 社級行政単位ごとに対する確定した、県級土地使用企画において割り当てられた各種の土地の面積及び計画年における県級、社級の土地使用需要に従った各種土地の面積。
 - b) その年に実施予定のプロジェクト、少数民族のための土地住宅・生産地プロジェクト（もしあれば）、土地使用権競売のための土地面積、その年に土地回収をするプロジェクト、土地回収される者への賠償予定となる再定住・生産地のプロジェクトの一覧。
 - c) 前年の計画において確定されたが、この法律第76条7項の規定に従って引き続き実施するプロジェクトの各種土地の面積とその一覧。
 - d) 許可を得る必要がある土地について、土地使用目的変更の必要がある各種土地の面積の確定。但し、この法律第116条5項が規定する場合を除く。
 - d) 土地使用計画実施の解法、人的リソース。
4. 県級年次土地使用計画に含まれていないプロジェクトで、以下の場合の一つに属するものは、県級土地使用計画に補充することなく実施できる

¹¹⁷ 「プロジェクト」の原文は công trình, dự án である。その2つの用語が共にプロジェクトを意味する。

- a) 国会，政府首相，省・中央機関・省級人民評議会のトップの指導者の投資方針決定権限に属する公共投資に関する法令の規定に従った投資決定を既に有している。
 - b) 国会，政府首相，省・中央機関・省級人民評議会のトップの指導者の投資方針決定権限に属する官民パートナーシップ方式に従った投資に関する法令の規定に基づく投資プロジェクトの決裁決定を既に有している。
 - c) 投資に関する法令の規定に従った，国会，政府首相の投資方針決定権限に属する投資方針承認決定，投資方針承認と同時の投資家承認の決定，投資家決定を既に有している。
 - d) この法律第 82 条 3 項の規定に従った土地回収に資する，土地使用を伴うプロジェクト。
5. 県級年次土地使用企画のデータを作成し，それを国家土地データベースにて更新する。

第 68 条 国防土地使用企画，安寧土地使用企画

1. 国防土地使用企画，安寧土地使用企画は，国家分野の企画である
2. 国防土地使用企画，安寧土地使用企画の作成根拠は，企画に関する法令の規定に従った根拠及び以下の根拠からなる。
 - a) 国家総体企画，国家海洋空間企画，国家土地使用企画。
 - b) 国家の自然・経済・社会条件。
 - c) 土地使用権の現状，前期の国防土地使用企画・安寧土地使用企画の実施結果。
 - d) 国防・安寧用地使用の需要，可能性。
3. 国防土地使用企画，安寧土地使用企画の内容は，企画に関する法令の規定に従って実施する。
4. 国防省，経済 - 社会の発展，国防・安寧の強化の要請への適合を確保する国防土地使用企画，安寧土地使用企画作成の過程を主宰し，公安省と協働する。国防・安寧目的で使用する土地の場所，面積，境界を精査して確定する。地方が管理・使用のため引き渡して使用する需要のない国防・安寧用地の場所，面積，境界を確定する。

第 69 条 土地使用企画・計画の作成を組織する責任

1. 政府は国家土地使用企画・計画の作成を組織する。

天然資源環境省は，政府の国家土地使用企画・計画作成支援を主宰する責任を負う。
2. 省級人民委員会は，省級土地使用企画・計画の作成を組織する。

省級土地管理職務機関は、省級人民委員会の省級土地使用企画・計画作成支援を主宰する責任を負う。

3. 県級人民委員会は、県級年次土地使用企画、県級土地使用計画の作成を組織する。

県級土地管理職務機関は、県級人民委員会の県級年次土地使用企画・計画作成支援を主宰する責任を負う。

4. 土地使用企画は企画の年度初めに決裁される。
5. 海に面した地方の土地使用企画・計画は、干拓区域を含めて作成される。

第70条 土地使用企画・計画に関する意見聴取

1. 国家土地使用企画、国防土地使用企画、安寧土地使用企画に関する意見聴取は企画に関する法令の規定に従って実施する。
2. 省級土地使用企画に関する意見聴取につき以下のように規定する。
 - a) 省級土地使用企画作成機関は、関連を有する出先機関・単位、省級祖国戦線、県級人民委員会、土地使用企画について関連を有する機関・組織・住民コミュニティの意見を聴取する責任を負う。意見聴取は、省級土地使用企画作成機関の電子情報ページ上での土地使用企画内容に関する情報公開の形式で実施する。意見聴取の内容は、土地使用企画に関する説明報告、地図体系からなる。
 - b) 意見の統合、接受、説明及び土地使用企画の方法改善は、土地使用企画審査評議会に提出する前に実施され、省級土地使用企画作成機関の電子情報ページ上で意見の公開的な公表、接受、説明が行われなければならない。
 - c) 省級土地使用企画の意見聴取期間は、意見内容に関する情報公開の日から45日である。
3. 県級土地使用企画、県級年次土地使用計画に関する意見聴取につき以下のように規定する。
 - a) 県級土地使用企画を作成する機関は、関連を有する室・委員会・単位、県級祖国戦線、社級人民委員会、土地使用企画・計画について関連を有する機関・組織・住民コミュニティの意見を聴取する責任を負う。意見聴取は、土地使用企画・計画内容に関する情報公開の形式で、県級土地使用企画作成機関・社級人民委員会の電子情報ページ上、社級人民委員会・コミュニティにおける公開的掲示、村の文化の家での掲示・説明、会議・セミナーの実施、世帯、各社・坊・市鎮を代表する個人への意見聴取表の発行にて実施する。意見聴取の内容は、土地使用企画に関する説明報告、地図体系からなる。

- b) 意見の統合、接收、説明及び土地使用企画・計画の方法改善は、土地使用企画・計画審査評議会に提出する前に実施され、県級土地使用企画・検事土地使用計画作成機関の電子情報ページ上で意見の公開的な公表、接受、説明が行われなければならない。
 - c) 県級土地使用企画の意見聴取期間は、意見内容に関する情報公開の日から30日であり、県級年次土地使用計画は意見内容に関する情報公開の日から20日である。
4. 土地使用企画・計画に関する意見は十分に、正確に統合され、客観的に、明白に、厳格に、徹底的に接受され、説明されなければならない。

第71条 土地使用企画・計画の審査

1. 土地使用企画・計画審査評議会の設立権限を以下のように規定する。
 - a) 国家土地使用企画、国防土地使用企画、安寧土地使用企画の審査評議会の設立権限は企画に関する法令の規定に従って実施する。
 - b) 政府首相は国家土地使用計画の審査評議会設立を決定する。

天然資源環境省は、国家土地使用企画審査過程において審査評議会を支援する責任を負う。
 - c) 天然資源環境省大臣は省級土地使用企画審査評議会を設立し、省級土地使用企画審査過程において審査評議会を支援する天然資源環境省所属の単位を割り当てる。
 - d) 省級人民委員会委員長は、省級土地使用計画作成の必要がない中央直轄市に対して省級土地使用計画審査評議会を設立し、県級土地使用企画審査評議会を設立し、省級土地使用計画・県級土地使用企画審査過程で審査評議会を支援する省級人民委員会に属する単位を割り当てる。
2. 省級及び県級土地使用企画の審査内容は以下からなる。
 - a) 土地使用計画作成のための法的基礎、科学的基礎。
 - b) 土地使用企画と権限を有する官庁が決裁した企画内容との適合性の程度。
 - c) 経済、社会、環境の効果。
 - d) 土地使用企画の実施可能性。
3. 土地使用計画の審査内容は以下からなる。
 - a) 土地使用計画作成の根拠、内容。
 - b) 土地使用計画と土地使用企画、都市企画との適合性の程度。
 - c) 土地使用計画の実施可能性。
4. 省級・県級都市使用企画、国家・省級土地使用計画審査評議会は、この法律第69条の規定に従い、土地使用企画・計画の審査を行って審査結果を土地使用企画・計画の作成を組織する機関に送付しなければならない。土地使用

企画・計画の作成を組織する機関は、土地使用企画・計画を作成する機関が土地使用企画・計画の審査結果の通知内容に従って接受，説明することを指導する。

必要な場合には，省級・県級土地使用企画審査評議会，国家・省級土地使用計画審査評議会は，土地使用目的変更，特に稲作地，保安林地，特別利用林地の使用目的変更が予定される区域の实地調査・監察を行う。

5. 国家土地使用企画，国防土地使用企画，安寧土地使用企画の審査は，企画に関する法令の規定に従って実施する。

第 72 条 土地使用企画・計画の決定，審査権限

1. 国家土地使用企画，国防土地使用企画，安寧土地使用企画の決定，審査権限は企画法の規定に従って実施する。
2. 政府は，国家土地使用計画を決裁する。
3. 政府首相は，省級土地使用企画，省級土地使用企画作成の必要がない中央直轄市についての省級土地使用計画を決裁する。
4. 省級人民委員会は，県級土地使用企画，県級年次土地使用計画を決裁する。
5. 県級年次土地使用計画の決裁の前に，省級人民委員会は，土地使用権の競売，土地使用を伴うプロジェクトの投資家選択入札のための土地回収を含めた土地回収が必要なプロジェクト；企画に従って土地使用目的を変更しなければならず，稲作地，保安林地，特別利用林地を含むプロジェクトの一覧表を採択する省級人民評議会に提出する。

第 73 条 土地使用企画・計画の精査，調整

1. 土地使用企画・計画の調整は，以下の各原則に従って実施する。
 - a) 土地使用企画・計画の調整は，土地使用企画・計画の決定又は決裁権限を有する機関が決定又は決裁しなければならない。
 - b) 土地使用企画・計画の作成を組織する権限を有する機関は，土地使用企画・計画の調整の作成を組織する責任を負う。
 - c) 土地使用企画・計画の調整は，土地使用企画・計画の目標を変更しない。
 - d) 土地使用企画・計画の調整は，上級の土地使用企画が確定して割り当てた土地使用指標を変更しない。
 - d) この法律の規定に従った手順，手続を順守する。
2. 企画作成を組織する権限を有する機関は，段階ごとの経済 - 社会発展の状況に対する適合性を調整するため，5年ごとの定期に土地使用企画の精査を組織する責任を負う。

3. 国家土地使用企画、国防土地使用企画、安寧土地使用企画の精査、調整は、企画に関する法令の規定に従って実施する。
4. 省級土地使用企画の調整の根拠は以下からなる。
 - a) 省級の土地使用の機構を変更する国家級企画、地域一帯の企画¹¹⁸、省企画、国家級、省際土地使用を有する技術的、専門的性質を有する企画に基づく。
 - b) 省級行政単位、直属行政単位の行政単位境界の設立、併合、分割、調整に基づく。
 - c) 土地使用の目的・機構・場所・面積を変更する自然災害、戦争、国防・安寧の保障の要請の作用に基づく。
5. 県級土地使用企画の調整の根拠は以下からなる。
 - a) 県級の土地使用機構を変更する直接の上級の企画の調整に基づく。
 - b) 地方の行政単位境界の設立、併合、分割、調整に基づく。
 - c) 土地使用の目的・機構・場所・面積を変更する戦争、国防・安寧の保障の要請の作用に基づく。
 - d) 土地使用の目的を変更する自然災害の作用、環境事故への対応；社会の安定・生態環境に消極的に作用し、コミュニティに影響を与える企画実施の展開に基づく。
 - d) 土地使用の方向性を変更する国家利益・公共利益に資する重点的企画、プロジェクトの形成を実施する人的リソースに関する変動がある。
6. 企画の調整は、この条4項及び5項が規定する根拠がある時に実施し、権限を有する機関が調整を決定又は決裁する。
7. 土地使用計画の調整は、土地使用企画・都市企画の調整又は土地使用計画実施可能性に関する変更がある場合に、実施する。
8. 土地使用企画・計画の調整は、この法律第64条、第65条、第66条、第67条、第68条、第69条、第70条、第71条、第72条及び第75条の規定に従って実施する。
9. いずれの級であれ、土地使用企画・計画を決定、決裁する権限を有する国家機関、担当者は、その級の土地使用企画・計画の調整を決定、決裁する権限を有する。

第74条 土地使用企画・計画作成諮問の選択

1. 国家土地使用企画、国防土地使用企画、安寧土地使用企画作成諮問の選択は、企画に関する法令の規定に従って実施する。

¹¹⁸ 「地域一帯の企画」の原文は quy hoạch vùng である。

2. 国家土地使用計画、省級土地使用企画・計画、県級土地使用企画、県級年次土地使用計画は、政府の規定に従って実施する。

第 75 条 土地使用企画・計画の公開的公表

1. 国家土地使用企画の公開的公表は企画に関する法令の規定に従って実施する。
2. 国家土地使用計画、省級土地使用企画・計画、県級土地使用企画・県級年次土地使用計画は、権限を有する国家機関が決定、決裁した後に、公開的に公表されなければならない。
3. 土地使用企画・計画の公開的公表責任を以下のように規定する。
 - a) 天然資源環境省はその事務所において、及び同省の電子情報ポータル上で、国家土地使用企画・計画を公開的に公表する責任を負う。
 - b) 省級人民委員会は、その事務所において、及び同人民委員会の電子情報ポータル上で、省級土地使用企画・計画を公開的に公表する責任を負う。
 - c) 県級人民委員会は、その事務所において、及び同人民委員会の電子情報ポータル上で、県級土地使用企画、県級年次土地使用計画を公開的に公表し、社級人民委員会においてその社、坊、市鎮と関連する県級土地使用企画、県級年次土地使用計画の内容を公開的に公表する責任を負う。社級人民委員会はその社において人民¹¹⁹、土地を使用する者に公開的に公表する責任を負う。
4. 土地使用企画・計画の公開的公表をしなければならない時点、期間は以下の規定に従う。
 - a) 権限を有する国家機関が決定、決裁した日から遅くとも 15 日後に、土地使用企画・計画は公開的に公表しなければならない。
 - b) 土地使用企画・計画の期の間、それらは公開的に公表しなければならない。
5. 土地使用企画・計画の公開的公表の資料は以下からなる。
 - a) 土地使用企画・計画の決裁文書。
 - b) 決裁された土地使用企画・計画の説明報告書。
 - c) 決裁された土地使用企画・計画の地図。

第 76 条 土地使用企画・計画の実施の組織

1. 政府は、国家土地使用企画・計画の実施を組織する。

政府首相は、国会が決定した国家土地使用指標根拠に基づいて、省級行政単位、国防省、公安省に対して土地使用指標を割り当てる。

¹¹⁹ 「人民」の原文は người dân である。

2. 国防省は、国防土地使用企画の実施を組織する責任を負う。公安省は、安寧土地使用企画の実施を組織する責任を負う。
3. 省級人民委員会、県級人民委員会は地方の土地使用企画・計画の実施を組織する責任を負う。
4. 土地使用企画が公開的に公表されたが県級年次土地使用計画がまだない場合、土地使用者はこの法律の規定に従って引き続き使用し、土地使用者の権利を実施できる。
5. この法律第 67 条 4 項が規定する場合に属し、土地回収されるプロジェクトについては、そのプロジェクトのある県級人民委員会は土地使用者に対してプロジェクトの進捗に従った土地回収範囲を公開的に公表しなければならない。
6. 県級年次土地使用計画において、又はこの法律第 67 条 4 項の規定に従った土地回収、土地使用目的変更が必要な土地面積について、土地使用者は引き続き土地使用者の権利を実施できるが、新たな家の建設、工事、新たな多年生植物を植えることができない；土地使用者は、建設に関する法令及び関連を有する法令に従って、期限付き建設許可書に従った建設、改築、家の修繕、現に行っている工事をすることができる。
7. プロジェクト実施のため権限を有する国家機関が土地回収を決裁した県級年次土地使用計画において確定された土地の面積、又は土地使用目的変更されなければならないが連続する 2 年間の後に県級年次土地使用計画において確定する土地の面積で、土地回収決定がまだない、土地使用目的変更許可がまだない場合、県級年次土地使用計画を決裁する権限を有する機関は、県級年次土地使用計画において確定される土地面積の部分について、調整、廃止を検討、評価しなければならない、土地回収の調整、廃止又は土地使用目的変更の廃止を公開的に公表しなければならない。

県級年次土地使用計画を決裁する権限を有する機関が調整、廃止又は調整、廃止したが公開的な公表をしない場合、土地使用者は法令に規定されている土地使用権に関して制限されない。
8. 県級年次土地使用計画内に記載された土地につき、毎年、省級人民委員会は土地回収、土地使用目的変更、土地回収と土地使用目的変更の調整・廃止につき精査し、処理して、省級人民委員会の電子情報ページ上で公開的に公表する；情報を天然資源環境省、県級人民委員会及び社級人民委員会に送付する責任を負う。
9. 政府は、省級土地使用指標、県級土地使用指標の割り当ての原則、指標を規定する。

10. 政府はこの条及び国家土地使用計画、省級土地使用企画、県級土地使用企画、県級年次土地使用計画の作成、審査、調整、意見聴取、決裁、公表の詳細を規定する。

第 77 条 土地使用企画・計画実施結果報告責任

1. 県級人民委員会は、毎年 10 月 15 日より前に土地使用企画・計画実施結果を省級人民委員会に報告する。
2. 省級人民委員会は、土地使用企画・計画の期末の年の 10 月 15 日より前に土地使用企画・計画実施結果を天然資源環境省に報告する。
3. 国防省は国防土地使用企画実施結果を、公安省は安寧土地使用企画実施結果を、土地使用企画の 5 年目及び最終年度の年の 10 月 15 日より前に天然資源環境省に報告する。
4. 天然資源環境省は、全国の土地使用企画実施結果を統合して、土地使用企画の期末の年に国会に報告する政府に提出する。

第六章 土地回収、土地収用

第 78 条 国防・安寧目的の土地回収

国家は、以下の場合に国防・安寧目的で土地を回収する。

1. 軍事基地、勤務場所として使用する。
2. 軍事的理由で使用する。
3. 国防施設、陣地、国防と安寧に関する特別施設に使用する。
4. 駅、港湾、軍事及び安寧情報施設に使用する。
5. 国防・安寧に直接的に資する工業、科学、技術、文化、体育施設に使用する。
6. 人民武装勢力の倉庫として使用する。
7. 射撃場、訓練場、武器試験場、武器破壊場として使用する。
8. 人民武装勢力の訓練施設、業務訓練増強センター、健康保養・治療静養・回復施設、リハビリテーション・健康診断・治療施設として使用する。
9. 人民武装勢力の公務住宅¹²⁰として使用する。
10. 国防省、公安省が管理する拘留・一時拘留施設、義務的¹²¹教育施設；犯罪者、学生のための矯正施設、労働・改造・職業訓練区域に使用する。

¹²⁰ 「人民武装勢力の公務住宅」の原文は nhà ở công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân である。

¹²¹ 「義務的」の原文は, bắt buộc である。bắt buộc は多義的な言葉であるようであるが、国家から強制力を行使されることを意味する cưỡng chế より強制又は拘束の程度が低いようであるので、本稿では、基本的に bắt buộc に「義務的」又は「義務」との訳語をあてるが、文脈によって変更している場合もある。

第79条 国家・公共利益を理由にした経済 - 社会発展のための土地回収

国家は、現代的方向に従った土地リソースの発揮、土地使用能力向上、経済 - 社会インフラストラクチャ発展を狙った国家・公共利益を理由にした経済 - 社会プロジェクトの実施、社会安定、環境保護及び文化遺産保存の実施のため真に必要な場合において、以下の場合に土地を回収する。

1. 以下からなる交通施設の建設：高速道路，自動車専用道路，都市部の道路，バイパス道路を含む農村道，救急道路，全ての人の一般的な移動ニーズに対応する道路，駐車場，乗降場，交通料金所，倉庫施設，自動車ガレージ；フェリーターミナル，バス停，休憩所，各種鉄道，鉄道駅；交通に資する各種の橋とトンネル，内陸水路工事，海路工事；航空施設；ケーブルカー路線とケーブルカーの駅；漁港，浅い港；本社，事務所，駅・港・バス停などの事業施設；土地回収が必要な交通施設の安全保護距離；交通運送に資するその他の機構。
2. 以下からなる水利施設の建設：堤防，堤防，暗渠，ダム，洪水放水路，貯水池，水力トンネル，給水，排水，灌漑及び土地使用を必要とする灌漑工事用の保護通路を含む排水システム；灌漑施設の範囲内の作業小屋，倉庫，生産，修理，保守施設を含む主要な灌漑施設。
3. 以下からなる給水，排水施設の建設：水力機械小屋；給水ポンプ場；給水タンクと塔；給排水管；調整池；事務所，倉庫，生産施設，給排水の修理・保守施設を含む水，汚泥および汚泥処理施設。
4. 以下からなる廃棄物処理施設の建設：中間処理施設；埋立地；処理施設，処理場，廃棄物処理施設，作業場，倉庫，廃棄物処理作業のための生産，修理，保守施設。
5. 以下からなるエネルギーおよび公共照明施設の建設：発電所および発電所の付帯設備；ダム，堤防，貯水池，水力発電所に供給される水道管；送電線システムおよび変電所；発電所内のサービス業務，修理・保守作業；公共照明システム。
6. 以下からなる石油・ガス施設の建設：採掘リグ，石油とガスの採掘と処理を行う施設，石油化学精製所，ガス処理プラント，バイオ燃料生産プラント；原油貯蔵所，倉庫，ガソリン，石油・ガスのポンプ場，パイプラインシステム，技術的安全性を確保するための建設安全通路；石油・ガスの採掘および処理，石油化学精製所，ガス処理プラント，バイオ燃料生産プラントの範囲内でのサービス事業，修理およびメンテナンス作業施設。
7. 以下からなる郵便，電気通信，情報技術インフラストラクチャの施設：家屋，駅，アンテナ塔，ケーブル塔，暗渠，タンク，ケーブルパイプ，トレンチ，技術トンネル，およびその他の関連技術インフラストラクチャの電気通

信機器の設置及び電気通信にサービス提供のための機器の設置；データセンター；技術的な安全性を確保し，他の目的に使用されないための作業の安全保護距離；郵便利用開発と郵便サービスポイントのシステム；郵便 - 社の文化の施設；郵便，電気通信および情報技術業務の範囲に属するサービス，修理，保守業務の施設。

8. 民生市場と卸売市場の建設。
9. 以下からなる信仰施設の建築：共同住宅，神社，寺院，その他の合法的な信仰の建造物。
10. 以下からなる宗教的施設の建築：宗教組織，宗教直属組織の事務所；寺院，教会，礼拝堂，大聖堂，聖なる家；宗教活動を専門とする人材を養成する学校。記念碑，石碑，塔，その他の合法的な宗教的施設。
11. 以下からなる公共の娯楽，エンターテイメント，コミュニティ活動区域の建設：公園，花畑，海岸，その他の公共の娯楽区域；地域社会の風習，慣習に従った会議，その他の活動の施設。
12. ベトナム共産党の事務所，国家機関，ベトナム祖国戦線，社会政治組織，社会政治専門組織，社会専門組織，社会組織及び法律に従って設立され，国家が任務を割り当て，支援し，通常の運営費を支出するその他の組織の建設。
13. ベトナム共産党に属する公立事業単位，国家機関，政治 - 社会組織の事務所または代表事務所の建設。
14. 以下からなる文化施設，歴史文化遺跡，名勝施設の建設：コンベンションセンター，劇場，文化会館，文化センター，文化宮殿，クラブ，映画館，サーカス場；記念碑；象徴的・芸術的作品，児童宮殿，児童館，児童活動センター，博物館，展示場，図書館，文学創作施設，芸術創作施設，アートギャラリー，芸術団体の事務所；文化財に関する法律の規定に従って，省人民委員会によってランク付け又は遺跡目録に登録された歴史文化遺跡，景勝地の拡張，改修，修復，修復，価値促進する施設；国家によって設立又は活動が許可されたその他の文化施設。
15. 以下からなる国家によって設立又は活動が許可された医療施設および社会サービス施設の建設：医療検査，治療施設；リハビリ施設；予防医療施設；人口施設；試験施設；検定，検査施設；医学的評価施設；法医学検査施設；医薬品製造施設；医療機器製造施設；社会福祉サービス・社会保護施設提供センター；治療，教育，社会労働センター；功労者のための養護センター；児童支援施設；高齢者，障害者，特別な状況にある子供，HIV/AIDS患者，精神障害者のための相談施設；薬物リハビリ施設；高齢者，特別な事情のある子供たちを養育するための施設。

16. 以下からなる国家が設立又は活動を許可した教育，訓練施設の建設：幼稚園，保育園，一般教育機関，継続教育機関，専門学校，高等教育機関，職業教育機関。
17. 以下からなる国家が設立又は活動を許可したスポーツ施設の建設：スポーツ複合施設，トレーニングセンター，アスリートのトレーニング施設；スポーツのスタジアム，競技，練習施設。
18. 以下からなる国家が設立又は活動を許可した科学技術施設の建設：科学技術の研究，開発，サービス組織；革新的なスタートアップを支援する組織；テクノロジーインキュベーター，科学技術ビジネスインキュベーター；科学技術パーク；科学博物館；測定標準システム。
19. 以下からなる外交施設の建設：以下を含む外交施設の建設: 大使館，領事館，外国外交機関の代表事務所，外交機能を有する非政府組織の事務所；国家が管理する外交団の施設。
20. 環境処理，生物多様性保全，気象学，水文学，動植物の登録と検疫に関する事業施設の建設。
21. 土地所有権受領に関する合意を除き，公営住宅と人民武装勢力の住宅を建設するための投資プロジェクト；公共住宅を建設するための投資プロジェクト；住宅法の規定に従って，アパート所有者が，居住するアパート建築の改修及び建替えのための投資事業を実施するために土地所有権を投資家に譲渡することに同意する場合を除いた，アパート建築の改修及び建替えのための投資プロジェクト；再定住プロジェクトの実施。
22. 工業団地，産業クラスター；ハイテクパーク；ハイテクを応用した農業区；集中型情報技術パーク；ハイテクを応用した林業区；経済区内の非関税地域のプロジェクトの実施。
23. 農林水産物，水産物，海産物の生産から加工までの共通基盤を県，省，広域の地域に連携させた大規模集積農林水産物生産加工区プロジェクト；伝統的な医学原料を開発するための薬用植物遺伝子の植栽と保存に関するプロジェクトの実施。
24. 干拓活動の実施。
25. 権限を有する国家機関に許可を受けた，土地の回収を必要とする開発地域及び鉱山の安全保護距離に関連する鉱物の採掘，加工に資する施設項目を含んだ鉱産物開発活動。
26. 開発可能性のある交通結節点，交通路周辺地帯のプロジェクト。
27. 都市の新築，改築，整理のため，建築法の規定に従って技術的，社会的インフラストラクチャを住宅と同期する，複合サービス機能を備えた都市建設投資プロジェクト；農村住宅区プロジェクトの実施。

28. 墓地，葬儀場，火葬施設，遺骨保管施設。
29. この法律の規定に従った，少数民族の土地政策を実施するため，少数民族に住宅地と生産地を配置するプロジェクトの実施。
30. 地下工事の運営，開発，使用に資する地上施設の建設。
31. 法令の規定に従って国会と首相の承認を受け，投資方針を決定したプロジェクトの実施。
32. この条第1項から第31項までに規定する場合に属さない，国家，公共の利益のためのプロジェクトを実施するための土地回収で，短縮された手順，手続に従う場合につき国会はこの条を修正，補充する。

第80条 国防・安寧の目的；国家，公共の利益のための経済 - 社会発展のための土地回収の根拠，条件

1. 国防・安寧の目的；国家，公共の利益のための経済 - 社会発展のための土地回収は，この法律第78条又は第79条に基かなければならず，同時に以下の場合の一つに属さなければならない。
 - a) 権限を有する機関が決裁した県級年次土地使用計画中のプロジェクトである。
 - b) 公共投資に関する法令の規定に従った投資決定を受け，官民パートナーシップ形式に従った投資に関する法令の規定に従って投資プロジェクト決裁決定を受けたプロジェクト。
 - c) 国会，政府首相の投資方針決裁権限に属する投資に関する法令に従って，投資方針承認決定を受け，投資方針承認決定と同時に投資家決定を受け，投資家承認決定を受けたプロジェクト。
 - d) 国防・安寧に関連する土地回収の場合，この法律第84号が規定する権限を有する国家機関の文書を有する。
2. この条第1項が規定するプロジェクトで土地使用の進捗の期が分かれている場合，投資プロジェクトの進捗に従った土地回収はプロジェクトの投資方針承認，決定文書において確定される。
3. 国防・安寧の目的；国家，公共の利益のための経済 - 社会発展のための土地回収は，この法律の規定に従った補償，支援，再定住及び再定住の配置の決裁を完成させなければならない。
4. この法律第79条26項及び27項が規定する土地回収は，この条第1項，2項及び3項が規定する条件に適合しなければならず，管理，開発又は法令の規定に従った投資家への土地交付，土地賃貸のため国家が投資する土地基金を創設しなければならない。

第81条 土地に関する法令違反による土地回収を行う場合

1. 土地使用が国家による土地交付，賃貸，土地使用权の公認の目的に正しくなく，目的違反の土地使用行為に関して行政違反処罰を受け，その違反が継続している。
2. 土地使用者が土地破壊し，土地破壊行為に関して行政違反処罰を受け，その違反が継続している。
3. 土地の交付，賃貸が正しい対象に対してではなく，又は権限なく，なされた。
4. 国家から土地交付，賃貸を受けた者から譲渡，贈与を受けた土地で，土地交付，賃貸を受けた者がこの法令の規定に従って譲渡，贈与ができない。
5. 国家が管理のため交付した土地であるが，土地侵害，土地占奪された。
6. 土地使用者が国家に対する財政的義務を履行しない。
7. 一年生植物の土地，連続 12 ヶ月間使用することができない水産物養殖の土地，連続 18 ヶ月間使用できない多年生植物の土地，連続 24 ヶ月間使用してはいけない林業の土地で，行政違反の制裁決定に記載された期限内に土地を使用せずに行政違反の制裁を受けた。
8. 投資プロジェクト実施のために国家により交付，賃貸，使用目的変更許可，土地使用权の公認を受けた土地，譲渡を受けた土地で，実地上の土地の引き渡しを受けた日から 12 か月連続で使用しない，又は土地利用の進捗状況は，投資プロジェクトで記録された進捗状況よりも遅くとも 24 か月遅れている。土地が使用されない場合，又は土地利用の進捗が投資プロジェクトに記録された進捗と比較して遅い場合，投資家は 24 か月を超えない範囲で使用期間を延長することができ，追加で対応する金額である延長した期間の土地使用料，賃料を国に支払わなければならない。延長期間の終了後，投資家がまだ土地を使用していない場合，国は土地，土地付着財産，土地への投資費用残額を補償なしで土地回収する。
9. この条 6 項，7 項，及び 8 項が規定する場合は，不可抗力である場合に適用しない。
10. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 82 条 法令に従った，自主的土地返還による，人の生命に対する脅威の存在による，継続的使用可能性の不存在による土地使用の終了に基づく土地回収

1. 法令に従った土地使用終了による土地回収は以下の場合からなる。
 - a) 国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた組織が解散，破産，又は法令の規定に従って活動を終了する。
 - b) 土地を使用する個人が死亡したが，民事に関する法令の規定に従った財産的義務を履行した後の相続人がいない。

- c) 国家が期限付きで交付、賃貸した土地につき、期限延長ができない。
- d) 投資に関する法令の規定に従った投資プロジェクト終了の場合の土地回収。
 - d) 林業に関する法令の規定に従った森林の回収がされた場合の土地回収。
- 2. 土地使用者の土地使用の需要が減少又は消滅した場合、自主的土地返還申請ができる。
- 3. 人の生命に対する脅威の存在による、又は継続的使用可能性の不存在による土地回収は以下の場合からなる。
 - a) 住宅地が人の生命に対する脅威の存在する環境汚染区域内にある；環境汚染区域内にあるその他の土地で確定した目的に従った継続的使用可能性がない。
 - b) 住宅地が地滑りや地盤沈下の危険があり、人の生命に対する脅威となるその他の自然災害現象の影響を受ける；その他の土地が地滑りや地盤沈下になり、その他の自然災害現象の影響を受けて、継続的使用可能性がない。
- 4. この法律第 48 条 1 項、第 181 条 1 項 d 号及び d 号が規定する土地回収をしなければならぬ場合につき、土地を回収する。
- 5. この条第 1 項、2 項及び 3 項が規定する場合の土地回収には以下の根拠に基づかなければならない。
 - a) この条 1 項 a 号が規定する場合につき、解決権限を有する機関の法的効力を有している文書。
 - b) この条 1 項 b 号が規定する場合につき、法令の規定に従ったその者の死亡を宣言する証書又は決定。
 - c) この条 1 項 c 号が規定する場合につき、土地交付決定、土地賃貸決定、土地使用権証明書、住居所有権及び住宅地使用権証明書、土地所有権・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地所有権・土地付着財産所有権証明書。
 - d) この条 1 項 d 号が規定する場合につき、投資プロジェクト終了文書。
 - d) この条 1 項 d 号が規定する場合につき、森林回収文書。
 - e) この条 2 項が規定する場合につき、土地使用者の土地返還文書。
 - g) この条 3 項が規定する場合につき、権限を有する機関の汚染、地滑り、地盤沈下、自然災害現象の影響の程度を確定する文書。
- 6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 83 条 回収される土地、土地付着財産が公共財産である場合の土地回収及び処理の権限

1. 省級人民委員会は、この法律第 81 条及び第 82 条が規定する場合において、国内組織、宗教組織、宗教直属組織、国外に定住するベトナム出身者、外交機能を有する外国組織、外国投資資本を有する経済組織につき、土地回収を決定する。
2. 県級人民委員会は、以下の場合における土地回収を決定する。
 - a) この法律第 78 条及び第 79 条の規定する場合に属し、現に土地を管理・占有している土地使用者、組織、個人が判別できない場合の土地回収。
 - b) この法律第 81 条及び第 82 条が規定する場合に属する世帯、個人、住民コミュニティに対する土地回収。
3. 土地所有権及び土地付着財産が、この法律の規定に従って土地回収される場合に属する公共財産である場合、公共財産の管理・使用に関する法令の規定に従った公共財産の再調整、処理を実施する必要はない。

第 84 条 国防・安寧に関連する土地回収の場合

1. この法律第 79 条が規定する国家・公共利益を理由にした経済 - 社会発展プロジェクトを実施する地方に移転をした国防土地使用企画、安寧土地使用企画内の国防・安寧用地を回収する場合、国防用地については国防大臣の、安寧用地については公安省大臣の意見一致がなければならない。意見の相違がある場合、省級人民委員会は検討と決定をする政府首相に報告する責任を負う。
2. 国防・安寧の任務実施ために土地回収の必要があるが、それが国防土地使用企画、安寧土地使用企画に含まれていない場合、国防省大臣、公安省大臣は、天然資源環境省、その土地がある省級人民委員会の意見を聴取して、土地回収を検討、承認する政府首相に報告し、実施後に法令の規定に従って企画を精査、調整の際の更新をしなければならない。
3. 国家・公共の利益のための経済 - 社会発展プロジェクトを実施する地方に移転するため、国防・安寧用地の回収、土地付着財産の回収を行うが、回収予定の土地面積が地方に移転する土地についての国防土地使用企画、安寧土地使用企画中に確定されていない場合、以下の規定に従って実施する。
 - a) 公共投資に関する法令、官民パートナーシップ方式に従った投資に関する法令及び投資に関する法令に従った投資方針の決定、承認権限が国会に属するプロジェクトは、国会が投資方針を決定、決裁した後に、政府首相がプロジェクト実施のため国防・安寧用地、土地付着財産の回収を検討し、承認する。
 - b) 公共投資に関する法令、官民パートナーシップ方式に従った投資に関する法令及び投資に関する法令に従った投資方針の決定、承認権限が政府首相に属するプロジェクトは、政府首相がプロジェクト実施のため国防・安

寧用地，土地付着財産の回収を検討し，承認するとともに，投資方針の決定，決裁，承認を検討する。

- c) 公共投資，官民パートナーシップ方式に従った投資でこの項 a 号，b 号が規定する場合に属さないものは，省級人民裁判所が国防用地につき国防省と，安寧用地につき公安省と協働し，公共投資に関する法令，官民パートナーシップ方式に従った投資に関する法令に従った決定をする前に，プロジェクト実施のため国防・安寧用地，土地付着財産の回収を検討し，承認する政府首相に報告する。
- d) この項 a 号，b 号及び c 号が規定するプロジェクトに属する，回収後の土地面積は，法令の規定に従った企画の精査，調整の際に更新される。

4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 85 条 国防・安寧目的；国家・公共利益を理由にした経済 - 社会発展を理由とした土地回収の通知及び土地回収決定の執行

1. 土地回収決定を発行する前に，権限を有する国家機関は，農業用地については遅くとも 90 日前，非農業用地については遅くとも 180 日前に，土地回収通知文書を回収される土地を有する者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者（もしあれば）に送って知らせる。土地回収通知の内容は以下からなる：土地回収の理由；回収される土地の面積，場所；土地回収の進捗；調査，監察，測量，集計検査¹²²の計画；土地回収区域から人々を移転する計画；補償，支援，再定住の計画。
2. この条 1 項が規定する期限の前に権限を有する国家機関が土地回収を行うため，土地回収区域内の土地使用者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者が同意する場合，権限を有する級の人民委員会は土地回収を決定し，この条 1 項が規定する期限終了まで待つ必要はない。
3. 回収される土地を有する者，土地付着財産所有者は，調査，監察，測量，集計検査，補償・支援・再定住の方式の作成過程において補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織と協働する責任を負う。
4. 土地回収決定が施行効力を有し，権限を有する機関が決裁した補償，支援，再定住の方式が公開的に公表された際，回収される土地を有する者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者は土地回収決定を執行しなければならない。
5. 土地回収通知の効力は，土地回収通知発行日から 12 か月である。

¹²² 「集計検査」の原文は *kiểm đếm* である。

第 86 条 補償，支援，再定住；回収された土地基金の管理，開発，使用の任務実施責任を負う機関，単位，組織

1. 県級人民委員会は、この法律の規定に従って補償，支援，再定住の任務実施を指導し，組織する責任を負う。
2. 補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織は，以下の一つ又は複数である。
 - a) 土地基金発展組織。
 - b) その他の単位，組織で補償，支援，再定住の任務を実施する職務を有する。
 - c) 補償，支援，再定住評議会。

補償，支援，再定住評議会は、県級人民委員会委員長がプロジェクトごとに設立を決定し，以下からなる：会長として県級人民委員会委員長又は副委員長；財政機関・土地管理機能を有する機関・回収される土地がある社級人民委員会の代表；回収される土地使用者の代表；県級人民委員会が地方の実状に適合するよう決定するその他の構成員。県級人民評議会・ベトナム祖国戦線の代表及びその他の政治 - 社会組織の代表は監察のため補償，支援，再定住評議会に招待されて参加できる。

3. 補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織は県級人民委員会と協働して，与えられた職責，任務に従って補償，支援，再定住の業務を実施する。
4. 省級人民委員会委員長は，県級人民委員会の補償，支援，再定住の業務実施組織を指導し，監督する；県級の権限に属さない困難を遅滞なく解決する。
5. この法律第 78 条及び第 79 条の規定に従って回収された土地で都市区域において使用するよう交付，賃貸がまだされていないものは，管理，開発，使用のため土地基金発展組織に交付する；農村区域において使用するよう交付，賃貸がまだされていないものは，管理のため社級人民委員会に交付する。

第 87 条 国防・安寧目的；国家，公共の利益のための経済 - 社会発展を理由とした補償，支援，再定住の手順，手続

1. 土地回収通知発行の前に，回収される土地がある社級人民委員会は同級のベトナム祖国戦線，補償・支援・再定住の任務を実施する単位，組織及び関連を有する機関と協働して，回収区域内に土地を有する者と会議を開き，周知をして以下の内容につき意見を受ける。
 - a) 回収が予定される土地の地域上で展開されるプロジェクトの目的，異議，重要な点。
 - b) 土地回収における補償，支援，再定住の政策に関する国家の規定。

- c) 補償，支援，再定住の内容の予定。
 - d) 土地を回収される者に再定住が行われる場合，再定住区域の予定。
2. 土地回収計画，調査，監察，測量，集計検査の実施を以下のように規定する。
- a) 土地回収の権限を有する級の人民委員会は土地回収通知を発行する。
 - b) 回収される土地がある社級人民委員会は，回収される土地を有する者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者（もしあれば）に土地回収通知を送付し，同時に，土地回収通知及び管理地域上で土地を回収される者の名簿を社級人民委員会の事務所及び回収される土地がある地のコミュニティの共通生活場所に，補償・支援・再定住の期間中，掲示する。
回収される土地を有する者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者（もしあれば）に連絡できず，土地回収通知を送付できない場合は，中央及び省級の日刊紙上で3日連続通知する；補償・支援・再定住の期間中，回収される土地がある社級人民委員会の事務所及びコミュニティの共通生活場所に掲示し，県級人民委員会の電子情報ポータルに登載する，ことを実施し，再度通知を送付する必要はない。
 - c) 社級人民委員会は，補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織及び回収される土地を有する者と協働して回収される土地面積及び回収される土地付着財産の調査，監察，現状記入，測量，集計検査，統計，分類を実施する；回収される土地及び回収される土地付着財産の起源を確認する。
 - d) 社級人民委員会は，補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織と協働して，回収される土地使用権及び土地付着財産に関する実際の損害につき十分に調査，確定，統計を行う；関連する権利及び義務を有する者を確定する；回収する土地使用，土地付着財産からの収入，再定住・職業変更の希望を確定する。
 - d) 回収される土地を有する者が調査，監察，測量，集計検査において協働しない場合，社級人民委員会は，実施の合意を形成すべく説得を働きかけることを主宰し，回収される土地がある社級ベトナム祖国戦線及び補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織と協働する。
説得の働きかけは15日間行い，文書で表現されなければならない。説得の働きかけが終了した日から10日を経過したが，回収される土地を有する者が依然として調査，監察，測量，集計検査の協働をしない場合，県級人民委員会委員長が拘束力のある¹²³集計検査決定を発行する。回収され

¹²³ 集計検査決定については *bắt buộc* に「拘束力のある」の訳語をあてた。

る土地を有する者は拘束力のある集計検査決定を実施する責任を負い、執行しない場合は県級人民委員会委員長が拘束力のある集計検査決定を実施する強制決定を発行して、この法律第 88 条の規定に従って強制実施する。

3. 補償、支援、再定住の方法の作成、検査、決裁を以下のように規定する。
 - a) 補償、支援、再定住を実施する単位、組織は補償、支援、再定住の方法を作成する責任を負い、回収される土地のある社級人民委員会と協働して、回収される土地のある社級人民委員会の事務所、コミュニティの共通生活場所に 30 日間公開的に掲示する。公開的掲示期間が経過した後直ちに、補償、支援、再定住の方法に関して、土地回収される区域の人民と直接会う形式で意見聴取を実施する。回収される土地を有する者、財産所有者が正当な理由があつて直接の会合に参加しない場合、文書で意見を送付する。

意見聴取は議事録が作成され、補償、支援、再定住の方法に対する同意意見の数、不同意意見の数の明記；意見の受領と説明；社級人民委員会代表、回収される土地を有する者の代表の確認、がなされなければならない。

意見聴取から 60 日以内に、補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織は、補償、支援、再定住の方法に関して不同意意見が残っている場合に、回収される土地のある社級人民委員会と協働して対話を行う責任を負う。補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織は、補償、支援、再定住の方法の草案につき意見を受領して説明する。方法を完備して権限を有する国家機関に提出する。
 - b) 補償、支援、再定住の方法は審査を経てから土地回収決定権限を有する級の人民委員会に提出する。
 - c) 土地回収決定権限を有する級の人民委員会は、補償、支援、再定住の方法を決裁する。
4. 補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織は以下の責任を負う。
 - a) 社級人民委員会と協働して、補償、支援、再定住の方法の決裁決定を普及させ、回収される土地のある社級人民委員会の事務所、コミュニティの共通生活場所に公開的に掲示する。
 - b) 権限を有する機関に決裁された補償、支援、再定住の方法を回収される土地を有する者、土地付着財産所有者、関連を有する権利・義務を有する者に送付するが、その中に補償、支援の程度、再定住の住居又は土地の配置（もしあれば）、補償、支援の金額支払いの時期と場所；再定住の住居

- 又は土地の配置の時期（もしあれば）及び回収された土地を補償，支援，再定住の任務を実施する機関に引き渡す時期を明記する。
- c) 権限を有する機関が決裁した補償，支援，再定住の方法に従って，補償，支援，再定住の配置を実施する。
5. 土地回収決定権限を有する級の人民委員会は，以下の日から 10 日以内に土回収決定を発行する。
- a) 再定住を配置する必要がない場合は，補償，支援，再定住の方法を決裁した。
- b) 回収される土地を有する者が再定住地を配置され，暫定住居費用の支払いに同意した。
- c) 回収される土地を有する者が，権限を有する機関から再定住場所に住居を自ら建設するため実際に土地交付，土地の引き渡しを受けた。
- d) 回収される土地を有する者が，権限を有する機関から再定住場所に住居の引き渡しを受けた
- d) 回収される土地を有する者が，権限を有する機関から再定住場所の住居に付着する土地の引き渡しを受けた。
- e) 回収される土地を有する者が，住居地を自ら準備するための補償金に同意し，その補償金を受け取った。
- g) 回収される土地を有する者が，自らすすんで国家に土地を引渡し，暫定住居の配置を受けた，又は暫定住居費用の支払いを受けた。
6. 権限を有する国家機関が，権限を有する国家機関に決裁された補償，支援，再定住の方法を実施するが，回収される土地を有する者が同意しない，又は協働しない場合，以下を実施する。
- a) 社級人民委員会は，実施の合意を形成すべく説得を働きかけることを主宰し，回収される土地がある地の社級ベトナム祖国戦線及び補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織と協働する。
- b) 説得の働きかけは 10 日間行い，文書で表現されなければならない。説得の働きかけが終了した日から 10 日を経過したが，回収される土地を有する者が依然として同意しない，又は協働して実施しない場合，権限を有する級の人民委員会委員長は土地回収決定を発行する。
7. 回収される土地を有する者，土地付着財産の所有者，関連する権利・義務を有する者が補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織に土地を引き渡さない場合，以下のように実施する。
- a) 社級人民委員会は，回収される土地を有する者，土地付着財産所有者，関連する権利・義務を有する者が補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織に土地を引き渡すよう説得を働きかけること主宰し，回収される

土地がある社級ベトナム祖国戦線、補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織と協働する。

- b) 説得の働きかけは 10 日間行い、文書で表現されなければならない。説得の働きかけが終了した日から 10 日を経過したが、回収される土地を有する者が依然として補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織への土地引き渡しを執行しない場合、県級人民委員会委員長は土地回収強制決定を発行して、この法律第 89 条の規定に従って強制実施を組織する。
8. 土地基金発展組織、社級人民委員会は、この法律第 86 条 5 項の規定に従って、交付、賃貸をしない場合に回収された土地管理の責任を負う。
9. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 88 条 拘束力のある集計検査決定実施の強制

1. 拘束力のある集計検査決定実施の強制は以下の原則を保障しなければならない。
- a) 公開、明白、民主、客観、秩序保障、安全、法令の規定に正しく行う。
 - b) 強制執行の開始は、通常の執務時間中に実施する。
2. 拘束力のある集計検査決定実施の強制は、以下の条件を全て満たした場合に実施する。
- a) 社級人民委員会、回収される土地がある社級ベトナム祖国戦線、補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織が説得を働きかけた後、回収される土地を有する者、土地付着財産所有者、関連を有する権利・義務を有する者が拘束力のある集計検査決定を承認しない。
 - b) 拘束力のある集計検査決定実施の強制決定が、回収される土地がある社級人民委員会の事務所、コミュニティの共通生活場所に公開的に掲示してあり、社級の放送システム上で通知している。
 - c) 拘束力のある集計検査決定実施の強制決定が施行効力を有している。
 - d) 強制される者が、施行効力を有する拘束力のある集計検査決定実施の強制決定を受領している。
- 強制される者が強制決定受領を拒否、又は強制決定交付の際に不在である場合は、社級人民委員会が調書を作成する。
3. 県級人民委員会委員長は、拘束力を有する集計検査決定実施の強制決定を発行し、実施する。
4. 拘束力を有する集計検査決定実施の強制決定は、以下の手順、手続に従って実施する。
- a) 強制実施を割り当てられた組織は、強制される者に説得を働きかけ、対話を行う。

b) 強制される者が強制決定を執行した場合¹²⁴、強制実施を割り当てられた組織は執行につき調書に記載し、調査、監察、測量、集計検査を実施する。

強制される者が強制決定を執行しない場合、強制実施を割り当てられた組織は強制決定を施行する。

5. 公安勢力¹²⁵は、拘束力を有する集計検査決定実施の強制決定の施行の過程で、秩序、安全の保護の責任を負う。

6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 89 条 土地回収決定実施の強制

1. 土地回収決定実施の強制は以下の各原則を保障しなければならない。

a) 公開、明白、民主、客観、秩序保障、安全、法令の規定に正しく行う。

b) 強制執行の開始は、通常の執務時間中に実施する。夜 10 時から翌朝 6 時までの時間；法令の規定に従った祝祭日、民族の伝統に従った祝日；旧正月前後の 15 日間及び安寧、政治、秩序、社会の安全、地方における風習・慣習に嚴重な影響が出る特別な場合には実施しない。

c) 土地回収決定実施の強制は、土地使用者、土地付着財産所有者及び回収される土地に関連を有するその他の対象（もしあれば）に対して実施する。

2. 土地回収決定実施の強制は、以下の条件が全て満たされる場合に実施する。

a) 土地回収決定が施行効力を有しており、社級人民委員会、回収される土地がある社級ベトナム祖国戦線、土地管理の職務を有する機関及び補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織が説得を働きかけた後に、回収される土地を有する者が土地回収決定を執行しない。

b) 土地回収決定実施の強制決定は、社級人民委員会の事務所及び回収される土地がある地のコミュニティの共通生活場所に公開的に掲示する。

c) 土地回収決定実施の強制決定が施行効力を有している。

d) 強制される者が、施行効力を有している土地回収決定実施の強制決定を受領している。

強制される者が強制決定受領を拒否、又は強制決定交付の際に不在である場合は、社級人民委員会が調書を作成する。

3. 県級人民委員会委員長は、土地回収決定実施の強制決定を発行し、実施する。

¹²⁴ 自らで行った場合を意味すると思われる。

¹²⁵ 「公安勢力」の原文は、Lực lượng công an である。

強制決定は、強制される者が強制決定を受けた日又は社級人民委員会が強制される者が不在であったこと若しくは強制決定受領を拒否したことに關する調書を作成した日から10日以内に施行されなければならない。但し、貴強制決定がより長い期間を規定する場合を除く。

4. 土地回収決定実施の強制決定の実施は、以下の手順、手続に従って実施する。
 - a) 強制を進める前に、県級人民委員会委員長は、以下からなる土地回収強制委員会を設立する：委員長として県級人民委員会の委員長又は副委員長；構成員として調査、司法、資源及び環境、建設の職務を有する機関の代表・補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織・回収される土地がある社級人民委員会の指導者の代表及び県級人民委員会委員長が決定するその他の構成員。
 - b) 土地回収強制委員会は、強制される者に対して説得を働きかけ、対話を行う。強制される者が執行する場合には、土地回収強制委員会は調書を作成して執行を記入する。土地の引き渡しは調書作成日から遅くとも30日までに実施する。

強制される者が強制決定を執行しない場合、土地回収強制委員会は強制の実施を組織する。
 - c) 土地回収強制委員会は、強制された者及び関連を有する者を強制土地区域からの立ち退きを強いる権利を有し、強制土地区域から自ら資産を移転する権利を有する。実施¹²⁶されない場合、土地回収強制委員会は、強制された者及び関連を有する者と財産を強制土地区域から移転させる責任を負う。

強制される者が財産の受領¹²⁷を拒否する場合、土地回収強制委員会は調書を作成し、法令の規定に従って財産保管を実施して、財産を有する者に財産の再受領を通知する。
 - d) 土地回収強制委員会は、県級ベトナム祖国戦線の代表を、土地回収強制の監察に参加するよう招待する。
5. 土地回収決定実施の強制決定における機関、組織、個人の責任を以下のよう規定する。

¹²⁶ この「実施」とは、強制される者が自ら執行（土地等を明け渡す）することを指すのであろう。

¹²⁷ この「受領」とは、土地回収強制委員会によって移転させられた財産を受け取ることを指すのであろう。

- a) 県級人民委員会は、強制の実施、不服申し立てに関する法令の規定に従った強制に関連する不服申し立ての解決の組織；強制に資することに必要な条件、方法の保障；土地回収強制の経費の配置、の責任を負う。
 - b) 土地回収強制委員会は、強制方法及び強制活動の経費予算の作成を主宰し、それらを決裁する県級人民委員会に提出する；土地を補償、支援、再定住の任務を実施する単位、組織に引き渡す、責任を負う。
回収する土地の上に財産がある場合、財産の保管は政府の規定に従って実施する。その財産保管経費は所有者が精算する責任を負う
 - c) 公安勢力は土地回収決定実施の強制の過程で秩序、安全保護の責任を負う。
 - d) 回収される土地がある社級人民委員会は、強制決定の交付、公開的揭示の組織と関連を有する機関、単位と協働して土地回収決定を実施し、土地回収強制委員会と協働して土地回収を強制される者の持参を封印し、移転する。
 - d) 関連を有するその他の機関、組織、個人は、土地回収強制委員会の要請がある際、同委員会と協働して土地回収強制を実施する。
6. 土地回収強制の経費は、国家予算が確保され、補償、支援、再定住の経費中の一項目となる。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 90 条 土地収用

1. 国家は、国防・安寧の任務実施のため、又は戦争状態、緊急状態、自然災害防止において、真に必要な場合に土地を収用する。
2. 土地収用決定は文書で表現されなければならない、発行時点から施行効力を有する。
緊急で文書で決定を発行できない場合、権限を有する者が口頭により土地収用決定を出すことができ、直ちに施行効力を有する。土地収用の権限を有する者は収用時点において土地収用決定確認書類を記載して収用される土地を有する者に渡さなければならない。口頭による土地収用決定の時点から遅くとも 48 時間までに、口頭で土地収用決定を出した者の機関は文書により土地収用を確認して収用される土地を有する者に送付する責任を負う。
3. 国防省大臣、公安省大臣、交通運輸省大臣、農業農村開発省大臣、保健省大臣、商工省大臣、天然資源環境省大臣、財政省大臣、省級人民委員会委員長、県級人民委員会委員長は土地収用決定、土地収用期限延長決定の権限を有する。土地収用決定、土地収用期限延長決定の権限を有する者は委任できない。

4. 土地収用の期限は、土地収用決定が施行効力を有してから 30 日を越えない。土地収用の期限を経過したが収用の目的が達せられない場合、期限延長ができるが 30 日を越えない。土地収用期限延長決定は、文書で表現され、収用される土地を有する者、収容される土地付着財産所有者に対して収用期限が終了する前に送付しなければならない。

戦争状態、緊急状態にある場合、収用期限は決定発行の日から計算して、戦争状態、緊急状態がなくなった時から 30 日を越えない時までである

5. 収用される土地を有する者、収用される土地付着財産所有者は土地収用決定を執行しなければならない。土地収用決定が法律の規定に正しく従って実施されたが、収用される土地を有する者が執行しない場合、土地収用決定者は施行強制決定を発行し、施行強制の実施又は施行強制を実施する、収用される土地のある省級人民委員会委員長、県級人民委員会委員長への引き渡しを行う。

6. 土地収用決定権限を有する者は収用される土地を正しい目的で、効果的に管理、使用する組織、個人に引き渡す；収用期限終了後に土地を返還する；土地収用が惹起した損害を賠償する、という責任を負う。

7. 土地収用が惹起した損害の賠償は以下の規定に従って実施する。

a) 収用された土地が破壊された場合、精算の時点における土地使用権譲渡の市場価格の金銭にて賠償を実施する。

b) 土地収用が直接的に惹起した収入低下という損害を受けた場合、土地収用の日から、収用された土地返還決定に記載されている収用された土地の返還の日までの実際の収入損害の金額に基づき賠償額が確定される。実際の収入損害の額は、収用された土地が土地収用以前の通常の条件において再度作り出す収入に適合していなければならない。

c) 土地収用が直接的に惹起した財産の損害の場合、精算の時点における財産譲渡の市場価格に基づき賠償の額が確定される。

d) 収用される土地のある省級人民委員会委員長、県級人民委員会委員長は、土地使用者の文書一覧及び土地管理資料に基づき土地収用実施が惹起した損害の賠償額確定評議会を設立する。評議会が確定した損害賠償額を根拠に、省級人民委員会委員長、県級人民委員会委員長は賠償額を決定する。

d) 土地収用が惹起した損害賠償金は、土地返還の日から 30 日を越えない期限において、国家予算から 1 回で、収用された土地を有する者、収用された土地付着財産所有者に直接支払う。

8. 政府はこの条の詳細を規定する。

第七章 国家が土地回収をする際の補償，支援，再定住

第1節 総則

第91条 国家が土地回収をする際の補償，支援，再定住の原則

1. 国家が土地回収をする際の補償，支援，再定住は，民主，客観，公平，公開，明白，遅滞なく，法令の規定に正しいこと；コミュニティ，地方の共通利益，地域の発展，文明，現代的；社会政策対象，農業生産の直接的対象への関心，を保障しなければならない。

2. 回収された土地と同じ使用目的を有する土地の交付により実施される土地補償で，補償する土地がない場合は，権限を有する級の人民委員会が決定した，補償，支援，再定住の方法を決裁した時点における回収された土地の種類の具体的な土地価格に従った金銭で補償される。回収される土地を有する者が土地，住宅によって補償されるが金銭による賠償の需要がある場合は，補償，支援，再定住の方法作成の際に登録された希望に従って金銭による賠償を受ける。

回収される者に需要があり，その地方に土地基金，住宅基金に関して条件がある場合，回収された土地と異なる使用目的の土地又は住宅による補償の検討ができる。

3. 民法法令の規定に従った財産所有者で財産につき損害を受けた者は，損害賠償を受けられる。生産手段所有者，事業主で国家の土地回収により生産，事業を停止した者は，支援を検討される。

4. 国家は，回収される土地を有する者，財産所有者が職を得る，収入を得る，生活・生産を安定させる条件を創出するため，回収される土地を有する者，財産所有者に対する支援を行う責任を負う。

5. 再定住区域は，権限を有する機関が決裁した詳細企画に従って技術インフラストラクチャ，社会インフラストラクチャの条件の同期の完備をしなくてはならない。

6. 省級人民委員会，県級人民委員会は，回収された土地を有する者に対する再定住の配置における主導性を保障するため再定住プロジェクトを作成して実施する責任を負う。

7. この法律第78条及び第79条に従った土地回収を国家が行うが，土地回収後に残った土地面積の部分が，この法律第220条2項が規定する最少面積に関する省級人民委員会の決定に従った最少面積より狭い場合で，土地使用者が土地回収に同意する場合は，権限を有する級の人民委員会は土地回収を決定して，法令の規定に従った補償，支援，その面積の管理を実施する。

この項が規定する土地回収の場合の補償、支援の経費は、投資プロジェクトの補償、支援、再定住の経費に入れて計算する。

第 92 条 特別な場合に対する補償、支援、再定住

1. 国会、政府首相が投資方針を決定、承認する投資プロジェクトで、土地回収により、住民コミュニティの移転、コミュニティの生活・経済・社会・伝統文化への影響、補償、支援、再定住に関して特殊な政策の必要性があるものは、地方の実際の条件に適合する補償、支援、再定住の政策を省級人民評議会が決定する。
2. この法律第 82 条 3 項が規定する土地回収の場合、回収される土地を有する者は、この法律第 78 条及び第 79 条の規定に従った土地回収と同様に、補償、支援、再定住を受ける。
3. 土地を回収されるが補償を受けることができない組織、国家が管理、使用のため引き渡した財産を有する組織は、以下のように実施する。
 - a) 国家が土地回収をする際、土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸、国家予算から納付される土地賃貸を受けた組織、及び国家が土地使用料を支払わない土地交付を受けた組織は、国家から土地に関する補償を受けられないが、権限を有する国家機関が決定した新たな場所への移動をしなければならない場合は、金銭による支援を受けられる。支援の金額は最大でも土地に関する補償の額を越えない。
 - b) 土地を使用している人民武装単位は、この法律第 79 条が規定する土地回収を国家が行う場合、新たな場所の配置を受け、又は適合的な場所に移転する。
 - c) 国家が土地を回収する際、国家が管理、使用のために交付した土地に関して損害を受け、新たな場所へ移転しなければならない組織は、権限を私有する機関が決裁した投資プロジェクトに従った新たな場所での投資のため財産補償金を使用できる。
4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 93 条 独立したプロジェクトになる補償、支援、再定住の内容の分離及び投資プロジェクトに対する土地回収、補償、支援再定住

公共投資に関する法令に従って、補償、支援、再定住プロジェクトが分離して独立したプロジェクトになる場合、土地回収、補償、支援、再定住はこの法律の規定に従って実施する。

第 94 条 補償、支援、再定住の経費と金銭支払い

1. 補償，支援，再定住の経費は国家が保障する。補償，支援，再定住の経費は以下からなる：国家が土地回収する際の補償，支援，再定住の金銭；補償，支援，再定住を実施するための費用及びその他の費用。
2. 土地に関する法令の規定に従って国家が土地使用料を支払う土地を交付する，土地を賃貸する場合で，権限を有する機関の決裁を経た補償，支援，再定住の方法に従ってプロジェクト実施者が補償，支援，再定住の経費を前払いすることを望んだ場合，支払わなければならない土地使用料，賃料からの控除という形で国家予算から払い戻される。控除額は，支払わなければならない土地使用料，賃料を超えない。残りの金額（ある場合）は，プロジェクトの投資費用に含まれる。

土地に関する法令の規定に従って国家が土地使用料を支払わない土地を交付する場合，土地使用料を支払う土地を交付する，土地を賃貸する場合でプロジェクト実施者が土地使用期間の全部につき土地使用料，賃料を免除される場合，権限を有する機関の決裁を経た補償，支援，再定住の方法に従って補償，支援，再定住の経費を前払いすることを望んだ場合，補償，支援，再定住の経費はプロジェクトの投資費用に含まれる。

3. 補償，支援，再定住の金銭支払いを以下のように実施する。
 - a) 補償，支援，再定住の方法の決裁決定が施行効力を有した日から 30 日以内に，補償を実施する機関，単位，組織は回収される土地を有する者，財産所有者に対して補償，支援の金銭を支払わなければならない。
 - b) 機関，単位，組織が支払い遅延の賠償を実施する場合で，権限を有する機関が決裁した補償，支援，再定住の方法に従った補償，支援の金銭に加えて回収される土地を有する者，財産所有者に補償，支援の金銭を精算する場合，回収される土地を有する者，財産所有者は租税管理法の規定に従った，遅延金額と遅延期間に基づいて計算される遅延損害金を追加で精算される。

補償，支援，再定住の方法を決裁する権限を有する機関は，回収される土地を有する者，財産所有者に対する遅延賠償の支払いを決裁する責任を負う。遅延賠償の支払い経費は補償，支援，再定住の方法を決裁する機関の予算から配置される。

4. 回収される土地を有する者，財産所有者が権限を有する機関が決裁した補償，支援，再定住の方法に従った補償，支援の金銭を受領しない場合，又は回収される土地，財産に紛争がある場合，補償，支援の金銭は補償，支援，再定住の任務を実施する単位，組織が，国家が支配的に株式を掌握する商業銀行に開設した無期限利息の口座に入金される。補償，支援の金銭の利息は，補償，支援を受ける土地使用者，財産所有者に支払われる。

5. 補償、支援、再定住の方法の修正、補充が必要で、土地価格、財産価格の修正の内容が含まれる場合、補償を計算するための土地価格、財産価格は、補償、支援、再定住の方法修正決定の発行の時点で確定される。補償、支援、再定住の方法修正決定の発行の時点において、土地価格、財産価格が決裁を受けた補償、支援、再定住の方法と比較して低い場合、決裁を受けた方法における価格を適用する。修正、補充の内容が土地価格、財産価格ではない場合、決裁を受けた補償、支援、再定住の方法の時点における土地に関する法令の規定に従って適用する。
6. 国家が土地を回収する際に補償を受ける土地使用者が法令の規定に従った国家に対する土地についての財政的義務を履行していない場合、国家予算に返還するため履行の財産的義務の額を補償金額から控除する。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第2節 土地に関する補償

第95条 国防・安寧；国家、公共の利益のための発展を理由として国家が土地を回収する際に土地に関する補償を受ける条件

1. 国防・安寧；国家、公共の利益のための発展を理由として国家が土地を回収する際に土地に関する補償を受ける場合は、以下のとおりである。
 - a) 世帯、個人が毎年土地賃料を支払う土地ではない土地を使用している。
 - b) 住民コミュニティが、寺、共同住宅、神社、家族の家、その他の宗教的建造物などの施設のある土地；この法律第178条第4項が規定する、係争中でなく、それがあつた社級人民委員会によってコミュニティによる共用地として確認されている農業用地、を使用している。
 - c) この法律第44条1項が規定する国外に定住するベトナム出身者。
 - d) 国家に活動を許可された宗教組織、宗教直属組織で、その土地は国家が交付した、賃貸した土地ではない土地；2004年7月1日以降に譲渡、贈与を受けた土地を使用している。
 - d) 国外に定住するベトナム出身者が、国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸；工業団地、工業クラスター、ハイテクパーク、経済区内の土地使用権の譲渡を受けた。
 - e) 組織が、国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸；土地使用権の相続、土地使用権の譲渡、土地使用権による出資を受けた。
 - g) 外交機能を有する外国組織が賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた。

- h) 経済組織、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、国家から、販売のため又賃貸と組み合わせた販売のための投資プロジェクト実施のため土地使用料を支払う土地交付；賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸を受ける。
2. この条1項が規定する各場合は、以下の条件の一つを満たす場合は土地に関する補償を受けられる。
- a) 土地使用権証明書、住宅所有権及び住宅地使用権証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書、又は土地使用権・土地付着財産所有権証明書がある。
 - b) 権限を有する国家機関の土地交付決定、土地賃貸決定又は土地使用目的変更許可決定がある。
 - c) この法律第137条の規定に従った、土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給のための根拠となる土地使用権に関する書類の一つがある。
 - d) 合法的な土地使用権者から法令の規定に従った土地使用権の移転を受けたが、土地登記手続を完成させていない。
 - d) 債務処理のための抵当契約中の合意に従った；競落した者が法令の規定に従った財産的義務を完全に履行した場合で土地使用権の競売結果を公認する公文書に従った土地使用がある。
3. 政府は、土地に関する補償を受けられるその他の場合と補償条件を規定する。

第96条 国家が世帯、個人の農業用地を回収する際の土地に関する補償

1. 国家が土地を回収する際、農業用地を使用している世帯、個人は、この法律第95条が規定する補償条件を全て備えている場合、農業用地、金銭、回収される種類の土地と異なる目的を有する土地又は住宅による補償を受ける。
2. 国家が土地を回収する際、農業用地を使用している世帯、個人に対する農業用地の補償は以下に規定される。
- a) 補償される農業用地の面積は、この法律第176条及び第177条が規定する限度内の面積及び相続を受領する面積からなる。
 - b) 2014年7月1日より前に限度を超えた土地使用権移転を受けたことによる農業用地の面積について、補償、支援は政府の規定に従って実施する。
3. 2004年7月1日より前に使用されていた農業用地で、使用者である世帯、個人が直接農業生産をしていたが、この法律に従った土地使用権証明書、土地付着財産所有権証明書の発給を得る条件を満たしていないものについて、補償、支援は政府の規定に従って実施する。

第 97 条 国家が経済組織、住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織の農業用地を回収する際の土地に関する補償

1. 国家が土地を回収する際、国家から土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸、土地使用权の譲渡を受けた農業用地を使用している経済組織は、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。
2. 国家が土地を回収する際、農業用地を使用している住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織は、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。

第 98 条 国家が住宅地を回収する際の土地に関する補償

1. 国家が土地を回収する際、ベトナムにおいて住宅地を使用し、土地使用权に付着する住宅所有権を所有する世帯、個人、国外に定住するベトナム出身者、経済組織は、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、住宅地、住宅、金銭、回収される土地の種類と異なった目的を有する土地による補償を受ける。
2. 国家が土地を回収する際、住宅建設投資プロジェクト実施のため土地を使用している経済組織、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、金銭又は土地による補償を受ける。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 99 条 国家が世帯、個人の住宅地ではない非農業用地を回収する際の土地に関する補償

1. 国家が土地を回収する際、住宅地ではない非農業用地を使用している世帯、個人が、この法律第 95 条が規定する条件を全て満たす場合、回収される土地の種類と同じ使用目的を有する土地、期限付きで使用する土地については残りの使用期間に従った金銭、回収される土地の種類と異なる使用目的を有する土地、又は住宅による補償を受ける。
2. 国家が土地を回収する際、国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けたが土地賃料の免除を受けた住宅地ではない非農業用地を使用している世帯、個人が、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 100 条 国家が経済組織、公立事業単位、住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織、国外に定住するベトナム出身者、外交機能を有する外国

組織、外国投資資本を有する経済組織の住宅地ではない非農業用地を回収する際の土地に関する補償

1. 国家が土地を回収する際、住宅地、墓地ではない非農業用地を使用している経済組織、国外に定住するベトナム出身者が、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、同じ使用目的を有する土地による補償を受ける。補償のための土地がない場合、金銭による補償を受ける。
2. 国家が土地を回収する際、この法律第 119 条 2 項が規定する墓地インフラストラクチャ、遺灰保存施設建設プロジェクト実施のため国家から交付された土地を使用している経済組織、この法律第 42 条が規定する土地使用権にて出資された土地ではない非農業用地を使用する経済組織が、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。
3. 国家が土地を回収する際、国家から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた非農業用地を使用している経済組織、公立事業単位、国外に定住するベトナム出身者、外交機能を有する外国組織、外国投資資本を有する経済組織が、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。
4. 国家が土地を回収する際、非農業用地を使用している住民コミュニティ、宗教組織、宗教直属組織が、この法律第 95 条が規定する補償条件を全て満たす場合、土地に関する補償を受ける。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 101 条 国家が土地を回収する際に土地に関する補償ができない場合

1. この法律第 107 条 1 項が規定する場合。
2. この法律第 217 条が規定する国家が管理する機関、組織の土地。
3. この法律第 81 条、第 82 条 1 項及び 2 項が規定する場合に回収される土地。
4. この法律の規定に従った土地使用権、土地付着財産所有権証明書¹²⁸の発給条件を満たさない場合。但し、この法律第 96 条 3 項が規定する場合を除く。

第 3 節 財産に関する損害、土地に対する投資費用の補償

第 102 条 国家が土地を回収する際の家、住宅、土地付着施設に関する損害の補償

1. 国家が土地を回収する際、世帯、個人、国外に定住するベトナム出身者の住宅、土地に付着した生活に資する施設¹²⁸で解体、破壊をしなければなら

¹²⁸ 「施設」の原文は công trình である。

いものについて、その住宅、施設所有者は、関連する法令の規定に従った相当する技術基準を備えた新たな住宅、施設の建設価値による補償を受ける。

住宅、施設の所有者は、住宅、施設の原材料の残りを使用できる。

2. この条第1項が規定する場合に属さない家¹²⁹、土地付着施設で、国家が土地を回収する際に全部又は一部が解体、破壊されるものは、以下のような損害の補償を受ける。
 - a) 全部が解体、破壊され、又は一部が解体、破壊された家、施設で残りの部分が法令の規定に従った技術基準を保障しない場合、建設に関する法令の規定に従った相当する技術基準を備えた新たな住宅、施設の建設価値による補償を受ける。
 - b) この項 a 号が規定する場合に属さないその他の解体、破壊される家、施設について、実際に従った損害の補償を受ける。
3. この条第1項、第2項が規定する場合に属さない、現に使用中の技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャの施設について、補償の程度は専門の法令の規定に従った相当する技術基準を備えた新たな施設の建設価値により計算する。
4. 省級人民委員会は、土地回収の際に、この条が規定する住宅、建築物に関する実際の損害補償価格票¹³⁰を発行して補償の計算の根拠とする。この条が規定する損害補償価格票は市場価格との適合性を保障し、土地回収の際の補償の計算根拠とするため変動がある場合は調整を検討しなければならない。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 103 条 植栽物、畜産動物に対する補償

国家が土地を回収し、植栽物¹³¹、畜産動物¹³²に対して損害を引き起こす場合、以下の規定に従って補償を行う。

1. 一年生植物について、補償の額はその植栽物の収穫量の価値に従って計算する。収穫量の価値は地方におけるその植栽物の前3年間の最高の生産性及び損害補償価格票に従って計算する
2. 多年生植物について、補償の程度は植栽物の実際の損害に従って計算する。

¹²⁹ 「家」の原文は nhà であり、「住宅 nhà ở」とは異なっている。

¹³⁰ 「損害補償価格票」の原文は đơn giá bồi thường thiệt hại である。

¹³¹ 「植栽物」の原文は cây trồng である。

¹³² 「畜産動物」の原文は vật nuôi である。

多数回収できる種類の多年生植物で、現に収穫の時期にあるものは、補償の程度は収穫周期における残りの年数に相当する未収穫の量及び損害補償価格票により計算する。

3. 未収穫の植栽物で他の場所に移転可能なものは、移転と再度の植栽をしなければならないことによる移転費用及び実際の損害の補償を受ける。
組織、世帯、個人が植栽、管理、育成、保護するために交付を受けた国家予算で植えられた森林、天然の森林について、実際の損害価値に従って補償する。補償金は林業に関する法令の規定に従って管理、育成、保護する者に分配される。
4. 国家が土地を回収し、水産物である畜産動物又はその他の畜産動物に対して損害を惹起するが、それらの移動ができない場合、実際の損害の補償は省級人民委員会が規定する具体的な補償の程度に従う。
5. この条第1項、第2項、第3項及び第4項が規定する植栽物、畜産動物の所有者は国家に土地を引き渡す際に自ら植栽物、畜産動物を回収する。
6. 省級人民委員会は、農業農村開発省又は地方が法令の規定に従って発行した生産規定に基づいた植栽物、畜産動物に関する損害補償価格票を発行する。この条が規定する植栽物、畜産動物に関する損害補償価格票は市場価格との適合性を保障し、土地回収の際の補償計算の根拠とするため変動がある場合には調整を検討しなければならない。

第 104 条 国家が土地を回収する際の財産移転費用の補償

1. 国家が土地を回収する際に財産を移転しなければならない場合、国家は解体、移転、再設置のための費用を補償する。機械システムを移転する場合、生産チェーンについても解体、移転、再設置の際の損害についての補償を受ける。
2. 省級人民委員会は、この条第1項が規定する補償の程度を規定する。

第 105 条 国家が土地を回収する際に土地付着財産の補償ができない場合

1. 土地付着財産が、この法律第81条1項、2項、4項、5項及び8号、第82条1項b号、c号の規定に従った土地回収される場合の一つに属する。
2. 法令の規定に違反して造られた、又はこの法律の規定に従った権限を有する国家機関の土地回収通知の効力期間中に作られた土地の基礎に付着する財産。
3. 建設に関する法令に従った期限付きの建設許可書に従った建設物の部分である土地付着財産で、回収時点までに許可書の期限が経過した。
この項が規定する財産の所有者は解体、破壊、移転のための支援を受ける。

4. 技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャ施設及びその他の施設で、権限を有する機関の土地回収決定が出る時点の前に、所有者が使用の需要が残っていないことを確定した。

第 106 条 施設の安全保護距離、施設建設の際の保護区域・安全地帯、安全保護距離が有る区域に属する土地に対する損害の補償

安全保護距離を有する建築物、区域を建設するが、安全保護距離、保護区域、安全地帯の範囲にある土地を回収しない場合、政府の規定に従って土地使用者は土地使用の可能性の制限による損害、土地付着財産の損害の補償を受ける。

第 107 条 国防・安寧；国家、公共の利益のための社会 - 経済発展を理由として国家が土地を回収する場合の土地への投資費用残額の補償

1. 国家が土地を回収する際、土地に関する補償ができない場合だが、土地への投資費用残額の補償ができる場合は以下からなる。
 - a) 国家が土地使用料を支払わない土地交付をした。但し、世帯、個人の農業用地がこの法律第 96 条が規定する土地に関する補償を受ける場合を除く。
 - b) 国家が組織に交付した土地で、土地使用料を支払うが土地使用料を免除された場合に属する。
 - c) 国家から毎年土地賃料を支払う賃貸；賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を受けた土地で、土地賃料の免除を受けた。但し、この法律第 99 条 2 項が規定する場合を除く。
 - d) 社級人民委員会が賃貸する公益目的で使用する農業用地基金に属する土地。
 - d) 農業生産、林業、水産物養殖、製塩のための契約履行の受領¹³³をした土地。
 - e) この法律第 176 条が規定する限度を超えて交付された農業用地の面積。
2. 土地への投資費用残額は、以下の費用の全部又は一部からなる。
 - a) 更地化費用。
 - b) 土壌の肥沃度を高め、酸性度や塩分を除去し、農業生産目的で使用する土地の浸食を防ぐための費用。
 - c) 生産、事業所用地の更地化の振動・地盤沈下に対する支持力を強化する費用。

¹³³ 「契約履行の受領」の原文は *nhận khoán* である。

- d) 権限を有する機関が決裁した補償，支援，再定住の方法に従って前払いされた補償，支援，再定住の費用で，納付しなければならない土地使用料，土地賃料から控除が終わっていないもの。
 - d) 土地使用目的に適合する土地に対する投資と関連を有するその他の費用。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第4節 支援

第108条 国家が土地を回収する際の支援

1. 国家が土地を回収する際の支援は以下からなる。
 - a) 生活安定支援。
 - b) 生産，事業安定支援。
 - c) 畜産動物移転支援。
 - d) 職業訓練，変更及び職探しの支援。
 - d) この法律第111条8項が規定する場合の再定住支援。
 - e) この法律第105条3項が規定する解体，破壊，移住のための支援。
2. この条第1項が規定する支援に加えて，地方の実際の状況に基づき，具体的なプロジェクトごとの回収される土地を有する者，財産所有者に対して住む場所，生活・生産の安定の保障のため，省級人民委員会はその他の支援措置，その程度を決定する。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第109条 国家が土地を回収する際の世帯，個人に対する職業訓練，変更及び職探しの支援

1. 以下の場合について，この法律第176条の規定に従った農業用地交付の限度を超えない場合の，回収される農業用地の面積全部に対する地方の土地価格表における同種の土地価格の5倍を超えない金銭的支援をする。
 - a) 国家が土地を回収する際，国家から交付を受けた，譲渡を受けた，相続を受けた，贈与を受けた，土地使用権の公認を受けた農業用地を使用して直接に農業生産している世帯，個人で，補償のための土地がないが金銭による補償を受ける。

- b) 法令の規定に従った社会的補助の対象、毎月の社会的支給制度の対象に属する個人、傷病兵、烈士¹³⁴の家族で、国家が農業用地を回収する際に、補償のための土地がないが金銭による補償を受ける。
 - c) 国営農林場又は国営農林場から転換した農林業会社から農林水産目的で土地を使用するため契約により土地を引き渡されて土地を使用する、直接農業生産をする世帯、個人で、その土地に農業生産による安定的な収入源があるもの。但し、その個人が国営農林場・国営農林場から転換した農林業会社の定年退職、労働能力喪失による退職、退職金を得て退職をした幹部職員、従業員である場合を除く。
 - d) 直接農業生産する農業生産集団、農業協同組合の土地の契約により引き渡されて土地を使用しており、その土地に農業生産による安定的な収入源があるもの。
2. この条第1項の規定に従った支援を受ける者は、この条第4項の規定に従った職業訓練、変更及び職探しの形式による支援も受けることができる。
3. サービス事業と結合した住宅地を使用する、サービス事業からの安定的な収入源がある世帯、個人は、国家が土地を回収して場所の移転をしなければならない場合、生産、事業の発展のため金融機関から優先的借り入れを受けられ、この条第4項の規定に従った支援を受けられる。
4. 回収される農地、サービス事業と結合した住宅地を有する者に対する職業訓練、変更及び職探しの形式による支援を、以下のように規定する。
- a) 労働傷病兵社会省は、各省、関連する機関と協働して、この条第2項及び第3項が規定する回収される土地を有する者に対する職業訓練を解決する制度、政策を決定する政府首相に提出する。
 - b) 省級人民委員会は、政府首相が決定した職業訓練を解決する制度、政策及び地方の実際の条件に基づき、この条第2項及び第3項が規定するそれぞれの支援対象に適合する具体的な支援の程度を規定する。県級人民委員会がこの項c号の規定を実施するのを指導する。
 - c) 県級年次土地使用計画に基づき、県級人民委員会は地方における職業訓練、変更及び職探しの支援の方法の作成と実施の責任を負う。職業訓練、変更及び職探しの支援の方法は補償、支援、再定住の方法と同時に作成、決裁される。
5. この条第1項における具体的な支援の程度は、省級人民委員会が地方の実際の条件に基づいて規定する。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

¹³⁴ 「烈士」の原文は *liệt sĩ* であり、祖国防衛等のための戦争において落命した兵士を意味する。

第5節 再定住

第110条 再定住プロジェクト、再定住区の作成及び実施

1. 省級人民委員会、県級人民委員会は法令の規定に従った再定住プロジェクトの作成及び実施を組織する責任を負う。
2. 再定住区は以下の条件を保障する。
 - a) 再定住区の技術インフラストラクチャは、最低でも農村区域につき新たな農村の基準、都市区域につき都市の基準に達しなければならない。道路は、近隣地域、照明、家庭用電気、給排水システム、通信、環境処理との接続を保障する。
 - b) 再定住区の社会インフラストラクチャは、医療・教育・文化・スポーツ・市場・商業・サービス・エンターテイメント・墓地へのアクセス可能性を保障する
 - c) 地域ごとの条件、風習、慣習に適合する。
3. 再定住の場所は以下の優先順位に従って選択する。
 - a) 回収される土地がある社級行政単位の範囲。
 - b) 回収される土地がある社級行政単位の範囲に再定住を配置する土地がない場合、回収される土地がある県級行政単位の範囲。
 - c) 回収される土地がある県級行政単位の範囲に再定住を配置する土地がない場合、相当の条件を有するその他の範囲。
 - d) 再定住区を形成するため便利な場所にある土地区域の選択を優先する。
4. 再定住の土地を交付し終えた再定住区に土地基金が残っている場合、この法律の規定に従った土地所有権の競売をしない住宅地の交付を受ける対象に属する個人への交付を優先する。それでも土地基金が残っている場合、この法律の規定に従った土地所有権の競売を経た住宅地の交付を受ける対象に属する個人に交付する。

第111条 再定住の配置

1. 補償、支援、再定住の任務を実施し、省級人民委員会、県級人民委員会から再定住の配置の責任を割り当てられている単位、組織は、住む場所を移動しなければならない対象に属する回収される土地を有する者、住宅所有者に対して、権限を有する機関が再定住の配置を決裁する前に、再定住の配置方法の予測について通知し、回収される土地のある社級人民委員会、住居区の共通生活場所及び生活する人民がいた再定住地において、少なくとも15日間掲示しなければならない。

通知の内容は、土地基金・再定住の住居基金の場所、規模、再定住する土地・住宅の設計、面積、価格。回収された土地を有する者に対する再定住の配置予測である。

2. 権限を有する国家機関が決裁した再定住の配置方法は、回収される土地のある社級人民委員会、住居区の共通生活場所及び再定住地において、公開的に公表されなければならない。
3. 住居地につき補償を受ける者、土地に関する補償条件を十分に満たさない場合に再定住の土地交付を受ける者に対する再定住地の土地使用料を計算する土地価格は、補償、支援、再定住の方法の決裁時点における土地価格表に従って確定される土地価格である。土地価格表に価格がない場合、再定住配置を受ける者に対する土地使用料計算根拠となるため土地価格表を補充しなければならない。再定住の配置を受ける者は、政府の規定に従った条件に適合する場合、土地に関する財政的義務を記載される。
4. 国家が土地を回収する際、ベトナムにおいて、住宅地を有する世帯、個人、住宅地を使用している国外に定住するベトナム出身者、経済組織、土地使用権に付着する住宅を現に所有する者は、この法律第 95 条の規定に従った住宅地に関する補償を受ける条件を全て満たしている場合、再定住区又はその他の適合する場所において、土地又は住宅交付による補償を受ける。

回収される一つの土地上に、多世代を有する世帯若しくは多数の同居する夫婦関係がある世帯が居住に関する法令の規定に従って世帯を分ける条件を全て満たす場合、又は回収される一つの住居地使用権を共有する多数の世帯があり、土地の面積が補償として世帯ごとに交付するために十分でない場合、不足がある世帯のために土地使用料を支払う土地の交付、住宅の売却、賃貸、購入賃貸の支援を検討する。
5. 国家が住居に付着する土地を回収する場合に、住居地を移転しなければならないが住宅地に関する補償を受ける条件を満たさない世帯、個人は、回収される土地がある農村区域の社・市鎮、省に属する市の社・市鎮、中央直轄市に属する市の区・市鎮にいかなる住居地もない場合、国家から土地使用料を支払う土地の交付、住宅の売却、賃貸、購入賃貸を得る。
6. 農業用地、住宅地でない非農業用地を回収される世帯、個人は、この法律第 95 条の規定に従った土地に関する補償条件を全て満たす場合で住宅地又は住宅による補償の需要があり、地方が住宅地、住宅基金に関する条件を満たす場合、再定住住宅地又は住宅による補償を受ける。
7. 都市区建設投資プロジェクト実施のため回収される土地を有する者は、住宅地、住居地における住宅による補償を受ける；再定住の配置を待つ間、一時的住居又は住宅賃貸の金銭支援を配置される；支援の期間、程度は省級人

民委員会が地方の実際に適合するように規定する。その他の目的実施のため住宅地が回収される場合、土地回収区域に再定住の土地基金、住宅基金がある場合、住宅地、住居地における住宅による補償を受ける。回収される土地を有する者がサービス事業と結合した土地を使用する世帯・個人、革命功労者である場合、利益の高い優先配置がされる。土地を回収された者が、省人民委員会の規定に従って事前に敷地を引き渡すための定期的な仕組みがある。

8. 回収される土地を有する者が住居地を移転しなければならない、再定住の土地又は住宅を交付する補償を受けるが、住宅地に関する補償金が最少の再定住の価値と比較して十分でない場合、国家から最少の再定住を得るための金銭的支援を得る。
9. マンション改築、再建築プロジェクト実施の場合、マンション所有者は住宅に関する法令の規定に従った補償、支援、再定住を得る。
10. 省級人民委員会は再定住の土地、住宅基金及び地方の実際の状況に基づき、この条第8項が規定する最少の再定住に関して詳細を規定する；この条第4項が規定する不足がある世帯のための土地使用料を支払う土地交付又は住宅の販売、賃貸、購入賃貸のための支援につき決定する。
11. 土地回収の範囲内にある国家所有に属する住宅を使用している者が住宅を破壊しなければならない場合、政府の規定に従った支援を得る。
12. 政府はこの条の詳細を規定する。

第八章 土地基金の発展、管理及び開発

第 112 条 土地基金の発展管理及び開発の原則

土地基金の発展管理及び開発は、土地使用企画、土地使用計画に従い、多目的に正しく使用し、公開、明白、合理的、効果的、法令の規定に従わなければならない；この法律の規定に従った政策実施のための経済 - 社会の発展、再定住の支援、社会の安定、少数民族に対する住宅地・生産地の配置の要請に適應することを保障しなければならない。

第 113 条 土地基金発展組織が発展、管理、開発する土地

1. 省級人民委員会は、土地基金発展組織に対して、以下のリソースから形成される土地基金の管理、開発を割り当てる。
 - a) この法律第 86 条 5 項が規定する土地。
 - b) 土地使用権の競売のため、この法律第 79 条 26 項及び 27 項の規定する場合に回収される土地。

- c) 都市区域にある，この法律第 81 条及び第 82 条 1 項 a 号，b 号，c 号，d 号，同 2 項の規定に従って回収される土地。
 - d) 公共財産の管理，使用に関する法律の規定に従った住宅，土地の整理，処理に基づき，管理，処理，回収のために地方に引き渡された土地。但し，住宅，土地が公共財産の管理，使用に関する法令の規定に従った国家目的で使用するため譲渡又は配置の形式に従って処理される場合を除く。
 - d) 国家が毎年土地賃料を支払う賃貸をするが管理のため国家が回収する，国営企業の株式化に由来する土地。
 - e) 土地賃貸借契約の規定に従って返還される，鉱産物活動に使用される土地。
 - g) 国家予算を使用した干拓活動から形成される土地。
 - h) この法律第 79 条 29 項が規定する場合に回収される土地
2. 権限を有する人民委員会は，土地基金発展組織がこの法律第 115 条に規定される土地基金に対する任務を実施することを指導する。その土地がある社級人民委員会は土地基金発展組織と協働して土地を管理，保護し，土地の侵害，略奪を防止する。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 114 条 土地発展基金

1. 地方の土地発展基金¹³⁵は，土地基金を発展させ，少数民族に対する土地支援政策を実施する組織の職務に属する任務及び法令の規定に従ったその他の任務に資する資金前払いのため，省級人民裁判所が設立する予算外の国家財政基金である。
2. 土地発展基金は，資金の保全と発展する責任を負い，利益目的でない活動をする。土地発展基金の財政源は，法律の規定に従って国家予算からの分配及びその他の資金源から動員される。この条第 1 項が規定する任務実施のための前払い額は法令の規定に従って土地発展基金に払い戻される。
3. 省級人民委員会は，定款資本支給及び地方予算の責任に属する任務に対する土地発展基金への前払いのため地方の予算分配を決定する同級の人民評議会に提出する責任を負う。
4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 115 条 土地基金発展組織

1. 土地基金発展組織は，地方における土地基金の創立，発展，管理，開発のため設立される。

¹³⁵ 「土地発展基金」の原文は *Quỹ phát triển đất* である。

2. 土地基金発展組織の財政源は国家予算からの分配及び土地発展基金からの前払いである。
3. 政府は、土地基金発展組織の設立、職務、任務、組織機構、管理制度、活動、財政制度に関して規定する。

第九章 土地の交付、土地の賃貸、土地使用目的の変更

第 116 条 土地の交付、土地の賃貸、土地使用目的の変更のための根拠

1. 土地使用権の競売を通じた土地交付、土地賃貸の根拠は、権限を有する国家機関の土地使用権競落結果決裁文書である。
2. 入札に関する法令の規定に従った土地使用権を伴うプロジェクトを実施する投資家入札を実施するプロジェクトについては、土地使用権を伴うプロジェクトを実施する投資家入札を通じた土地交付、土地賃貸の根拠は、投資家選択決裁文書である。
3. 土地使用権の競売、土地使用権を伴うプロジェクトを実施する投資家選択の入札を行わない土地交付、土地賃貸；土地使用目的変更許可の根拠は、以下である。但し、この条第 5 項が規定する場合を除く。
 - a) この法律第 67 条 3 項 b 号が規定する一覧に属するプロジェクトについては、根拠は、権限を有する機関が決裁した県級年次土地使用計画及び公共投資に関する法令の規定に従った投資決定、投資方針承認と同時の投資家承認決定又は投資に関する法令・住宅に関する法令に従った投資家承認決定、又は官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクトについては投資家選択決裁文書である。
 - b) この法律第 67 条 4 項が規定するプロジェクトについては、根拠は、公共投資に関する法令の規定に従った投資決定、投資方針承認と同時の投資家承認決定、又は投資に関する法令・住宅に関する法令に従った投資家承認決定、又は官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクトについては投資家選択決裁文書である。
4. 投資方針決定、承認に進捗の段階ごとの記載又は進捗に従った補償、支援、再定住の記載がある場合、土地交付、土地賃貸の権限を有する国家機関は投資プロジェクトの進捗、土地回収、補償、支援、再定住の進捗に従った土地交付、土地賃貸を決定する。
5. 世帯、個人についての、住居区内の農業用地、住宅地を有する土地区画内の農業用地の住宅地への土地使用目的変更、又は住宅地ではない非農業用地の住宅地への使用目的変更許可の根拠は、権限を有する機関の決裁を受けた県級土地使用企画、都市企画に関する法令の規定に従った共通企画又は区分企画である。

6. 投資に関する法令の規定に従った投資方針承認、投資家承認が必要でない場合について、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の根拠は、政府の規定に従って実施する。
7. 政府は土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更に関する詳細を規定する。

第 117 条 使用中の者がいる土地の他者への交付、賃貸

現に管理、使用している者がいる土地の他者への交付、賃貸の決定は、権限を有する国家機関が土地の回収を決定し、法律の規定に従って補償、支援、再定住を終えた後にのみ実施できる。但し、不動産事業に関する法令の規定に従った不動産プロジェクトの譲渡の場合を除く。

第 118 条 土地使用料を支払わない土地交付

1. 直接に農業生産を行う個人は、この法律第 176 条の規定する限度で、農業用地の交付をうける
2. ベトナム共産党機関、国家機関、ベトナム祖国戦線、政治 - 社会組織；政治社会 - 職業組織、社会 - 職業組織、社会組織、法令の規定に従って設立され、国家が任務を割り当て、活動経費を常時支援するその他の組織の事務所を建設する土地；国防・安寧用地；経営目的でない公共目的使用地；この法律第 119 条 2 項が規定する場合に属する墓地、葬儀場、火葬施設用地、遺骨保管施設用地；国家が信仰用地を回収する場合の補償のための信仰用地。
3. 特別利用林地、保安林地、生産林地の使用者。
4. 事業施設の建設地を使用する公立事業単位。
5. 農業用地を使用する住民コミュニティ；この法律第 213 条 2 項が規定する宗教組織、宗教直属組織。
6. 住宅法の規定に従った公務住宅建設投資プロジェクトを実施するための土地を使用する機関、組織。
7. 直接に農業生産をする個人ではないが、この法律第 16 条の規定する政策に従った土地使用料を支払わない土地交付対象に属する少数民族。
8. 国家プロジェクトに従った再定住サービス住宅を建設するための土地を使用する組織。
9. この条が規定する土地交付は、この法律第 124 条の規定に従って実施する。

第 119 条 土地使用料を支払う土地交付

1. 住宅地を交付された個人。

2. 商業住宅，社会住宅，人民武装勢力のための住宅¹³⁶の建設投資プロジェクト；住宅に関する法令の規定に従った改築，再建築投資プロジェクトの実施のため土地の交付を受けた経済組織。インフラストラクチャに付着する土地使用権譲渡のための墓地インフラストラクチャ投資プロジェクト実施のため土地交付を受けた経済組織。遺灰保存施設のため土地交付を受けた経済組織。
3. 住宅に関する法令の規定に従った商業住宅建設投資プロジェクト実施のため土地交付を受けた国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織。国家が土地使用料を支払う土地を交付した場合，不動産事業の譲渡を受けてその土地を使用する国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織。
4. この法律の規定に従って国家が土地回収をする際，土地による補償を受けた世帯，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織。
5. この条の規定する土地交付はこの法律第 124 条，第 125 条及び第 126 条の規定に従って実施する。

第 120 条 土地賃貸

1. 国家は，この法律第 118 条および第 119 条が規定する場合に属さない場合，賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸，又は毎年土地賃料を支払う土地賃貸をする。
2. 国家は，以下の場合，賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸をする。
 - a) 農業，林業，植栽・水産物養殖，製塩の生産投資プロジェクト実施のため土地を使用する。
 - b) 工業団地，工業クラスター，ハイテクパーク，工業団地内の労働者滞在施設¹³⁷に土地を使用する。経営目的を有する公共目的¹³⁸で土地を使用する。観光活動，事業所経営のための商事，サービスに土地を使用する。
 - c) 住宅に関する法令の規定に従った賃貸向け社会住宅建設のために土地を使用する。
3. 国家は，以下の場合，毎年土地賃料を支払う土地賃貸をする。
 - a) この条第 2 項の規定に属さない場合。
 - b) この条第 2 項が規定する場合で，毎年土地賃料を支払う必要がある場合。

¹³⁶ 「人民武装勢力のための住宅」の原文は nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân である。

¹³⁷ 「労働者滞在施設」の原文は nhà lưu trú công nhân である。

¹³⁸ 「経営目的を有する公共目的」の原文は mục đích công cộng có mục đích kinh doanh である。

- c) この法律第 30 条 3 項の規定に従って、公立事業単位が土地賃貸形式を選択する。
- 4. この条が規定する土地賃貸はこの法律第 124 条、第 125 条及び第 126 条の規定に従って実施する。

第 121 条 土地使用目的の変更

1. 土地使用目的を変更する場合、権限を有する国家機関の以下からなる許可を得なければならない。
 - a) 稲作地，特別利用林地，保安林地，生産林地を，農業用地のグループ内の他の種類の土地に変更する。
 - b) 農業用地を非農業用地に変更する。
 - c) 大規模畜産集中プロジェクトを実施する場合，その他の各種類の土地を畜産集中地に変更する。
 - d) 国家から土地使用料を支払わない土地の交付を受けた非農業用地を，国家から土地使用料を支払う土地の交付を受けた又は賃貸を受けたその他の種類の非農業用地に変更する。
 - d) 住宅地でない非農業用地を住宅地に変更する。
 - e) 事業建設地，経営目的を有する公共目的で使用する土地を非農業生産，事業用地に変更する。
 - g) 商業，サービス用地でない非農業生産，事業用地を商業，サービス用地に変更する。
2. この条第 1 項の規定に従った土地使用目的の変更をする際，土地使用者は法令の規定に従った財政的義務の履行をしなければならない。土地使用者の土地使用制度，権利及び義務は使用目的変更後の種類に従って適用される。
3. この条第 1 項の規定する場合に属さない土地使用目的変更は，権限を有する国家機関に申請できない。

住宅地，非農業用地に由来する土地を使用する場合で，法令の規定に適合する長期安定¹³⁹の土地使用期限があり，その他の目的のための使用に変更がされたが現に住宅地への再度の変更の需要があつて，それが土地使用企画に適合する場合，土地使用料納付の必要はない。

4. この条が規定する土地使用目的変更は，この法律第 124 条の規定に従って実施する。

第 122 条 土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可の条件

¹³⁹ 「長期安定」の原文は ổn định lâu dài である。

1. 権限を有する国家機関は、稲作地、特別利用林地、保安林地、生産林地からその他の目的に変更する決定ができるのは、省級人民評議会の決議及びこの法律第 116 条が規定する根拠に適応する場合のみである。但し、投資法、公共投資法、官民パートナーシップ形式に従った投資法、石油・ガス法の規定に従った国会、政府首相が投資方針を承認、決定する場合に属するプロジェクトが実施する土地使用は除く。省級人民評議会は、公共投資法、官民パートナーシップ形式に従った投資法に従った投資方針の承認、決定を行う。
稲作地、特別利用林地、保安林地、生産林地からその他の目的への変更は、政府が規定する指標、条件を順守しなければならない。
2. 投資プロジェクト実施のため、国家から土地交付、土地賃貸、土地使用権目的変更許可を受けた者は、以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 投資に関する法令の規定に従った基金又はその他の担保¹⁴⁰形式に署名する¹⁴¹。
 - b) 投資プロジェクトの進捗に従った土地使用及び関連を有する法令の規定に従ったその他の条件を保障するための財政的能力を有する。
 - c) 土地に関する法令の規定に違反しない、又は土地に関する法令の規定違反があるが土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更の提議の時点において権限を有する機関の法令上の効力を有した決定、判決の執行が終了している。土地使用者の土地に関する法令の規定違反の確定は、全国の範囲で現に使用する全ての土地区画に適用される。
3. 商業住宅プロジェクト実施のための土地使用目的変更許可は、以下の条件に適合しなければならない。
 - a) この条第 2 項が規定する条件。
 - b) 国家から土地使用目的変更許可を受けた者が、住宅地、又は住宅地及びその他の土地の使用権を有する。
 - c) 地方の土地使用企画・計画、建設企画、都市企画、住宅発展プログラム・計画に適合し、この法律第 78 条及び第 79 条が規定する国家が国防・安寧目的を理由にした土地回収、国家・公共の利益を理由にした経済・社会発展のための土地回収をする場合に属さない。
 - d) 投資に関する法令の規定に従った権限を有する機関の投資方針承認と同時の投資家選択承認文書を有する。

第 123 条 土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の権限

¹⁴⁰ 「担保」の原文は *bào dǎn* である。本稿の他の部分は *bào dǎn* に「保障」の訳語を宛てているが、この部分は文脈から「担保」の言葉を宛てた。

¹⁴¹ 「署名する」の原文は *Ký* である。

1. 省級人民委員会は、以下の場合に土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可を決定する。
 - a) 国内組織に対して、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可を行う。
 - b) 宗教組織、宗教直属組織に対して、土地交付、土地賃貸を行う。
 - c) 国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織に対して、土地交付、土地賃貸を行う。
 - d) 外交機能を有する外国組織に対して土地賃貸を行う。
2. 県級人民委員会は、以下の場合に土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可を決定する。
 - a) 個人に対して、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可を行う。

0.5ha以上の面積について商業目的で使用するための土地賃貸、農業用地の使用目的変更許可をする場合、決定の際に、省級人民委員会の承認文書が必要である。
 - b) 住民コミュニティに対する土地交付。
3. 社級人民委員会は、社、坊、市鎮の公共利益目的で使用する農業用地の基金に属する土地賃貸を行う。
4. この条第1項及び第2項が規定する土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の権限を有する国家機関は、土地使用者がこの法律が施行効力を有する日の前に土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の決定を有していた場合及びこの法律の規定に従った土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可の決定がある場合に、土地使用調整決定、期限延長権限を有する機関である。
5. この条第1項、第2項及び第4項が規定する権限を有する国家機関は、級を分けること¹⁴²、委任をすることができない。

第124条 土地使用権の競売をしない、土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札をしない土地交付、土地賃貸の場合

1. この法律第118条が規定する土地使用料を支払わない土地交付、この法律第119条が規定する土地使用料を支払う土地交付で土地使用料が免除されるもの、この法律第120条が規定する土地賃貸で土地賃料が免除されるもの。但し、業種、分野を管理する法令の規定により、関心を持つ投資家の数を確定しなければならない場合を除く。

¹⁴² 各級の国家機関は、自らに割り当てられた任務を他の級の国家機関に割り当てることはできない旨の意味と思われる。

2. この法律第 79 条が規定する土地回収を国家が行う場合に属し、以下の場合の一つに属するプロジェクトを実施するための土地交付，土地賃貸。
 - a) 公共投資に関する法令の規定に従った，公共投資資金を使用する。
 - b) 官民パートナーシップに従った投資に関する法令の規定に従った官民パートナーシップ形式の投資プロジェクト。
3. 以下の場合における，土地使用料を支払う土地交付，土地賃貸。
 - a) 幹部，公務員，公務職員，将校，職業軍人，防衛公務員，防衛職員，将校，下士官，公安職員，国家予算から給与を受け取っているが，土地，住宅の交付を受けていない中枢業務を行う職員及びその他の職員に対する土地交付。
 - b) 困難な経済 - 社会条件がある地域，特別に困難な経済 - 社会条件がある地域に属する国境，海の島で働く教員，医療従事者で，業務する地において住宅地，住宅をまだ有しておらず，又は住宅に関する法令の規定に従った住宅に関する支援政策を享受していない個人に対する土地交付。
 - c) 社に常駐するが住宅地を有さず，国家から住宅地の交付を受けていない，又は住宅に関する法令の規定に従った住宅に関する支援政策を享受していない個人に対する土地交付。
 - d) 困難な経済 - 社会条件がある地域，特別に困難な経済 - 社会条件がある地域に属する市鎮に常駐するが住宅地を有さず，国家から土地交付を受けていない個人に対する土地交付。
 - d) 国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた者で法令の規定に従った環境汚染のため旧住居地から移動しなければならなかった者に対する生産，事業のための土地賃貸。現に使用中の非農業生産基盤を有する土地の回収の場合について，生産，事業を継続するための土地賃貸の支援。
 - e) この法律第 176 条が規定する交付限度を超えた農業用地の面積を使用する需要を有する個人への土地賃貸。この法律第 16 条 2 項 d 号及び 3 項 b 号の規定に従った少数民族である個人に対する土地賃貸。
 - g) 土地賃貸形式を選択した公立事業単位に対する土地賃貸。
 - h) 業務をする事務所建設のための外交機能を有する外国組織に対する土地賃貸。
 - i) 農業，林業，水産物養殖，製塩の生産のため，又は国防・安寧の任務を結合した農業，林業，水産物養殖，製塩の生産のために土地を使用する人民武装単位に対する土地賃貸。
 - k) 権限を有する国家機関が許可を出している場合，鉱産物活動目的で使用する土地賃貸。

- l) この法律及び関連を有するその他の法令の規定に従った土地による補償としての、この法律に従った再定住支援としての、組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム出身者に対する土地交付，土地賃貸。
 - m) この法律第 78 条及び第 79 条の規定に従って生産，事業用地を回収される土地を使用する者で土地回収の時点で土地使用期限が残っている者，及び生産，事業の継続ため異なる場所の土地使用の需要のある土地使用者に対する土地交付，土地賃貸。
 - n) 政府の規定に従った小さい狭隘な土地区画に対する土地交付，土地賃貸。
 - o) 土地紛争，土地に関する不服申し立てについての，権限を有する機関の施行効力を有する解決決定に対する土地交付，土地賃貸。
 - p) 政府首相が決定するその他の場合。
4. 土地使用者が，この法律第 121 条が規定する場合に属する土地使用目的を変更する。
 5. この法律第 79 条の規定に従った土地回収を国家が行う場合に属し，入札に関する法令，業種，分野の管理に関する法令に従って関心がある投資家の数を確定しなければならないプロジェクトについて，関心がある投資家のうち条件に適合する投資家が一人である場合にこの条第 2 項が規定する資金を使用しないプロジェクト実施のための土地交付，土地賃貸。
 6. この法律第 125 条第 6 項 b 号に規定する場合に属するか，参加者が存在しないため，土地使用権の競売が 2 回不成立となった場合。この場合の土地交付，土地賃貸の期間は，2 回目の競売不成立の日から 12 か月以内にのみ実施される。
 7. 不動産事業に関する法令の規定に従って，外国投資資本を有する経済組織が不動産プロジェクトの譲渡を受ける。
 8. 政府は，この条が規定する場合の土地交付，土地賃貸に関する詳細を規定する。

第 125 条 土地使用権の競売を通じた土地交付，土地賃貸

1. 国家は，以下の場合に土地使用権の競売を通じた土地使用料を支払う土地交付，賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を行う。
 - a) この法律第 217 条 1 項が規定する土地基金から土地使用を伴う投資プロジェクト。但し，この法律第 124 条及び第 126 条が規定する場合を除く。
 - b) この法律第 124 条が規定する場合を除き，個人に住宅地を交付する。
2. 土地使用権の競売を進行する条件は以下からなる。

- a) 土地が回収されて補償、支援、再定住が全て終了した、又は補償、支援、再定住をしない。プロジェクト区域内に結合ずみの交通インフラストラクチャがある。
 - b) 決裁済みの県級年次土地使用計画に、土地使用権競売のための土地使用目的がある。但し、この法律第 217 条 1 項が規定する土地についての土地使用権競売の場合を除く。
 - c) 住宅建設投資プロジェクトについて、権限を有する国家機関が作成して決裁した比率 500 分の 1 の詳細企画がある。
 - d) 権限を有する国家機関が決裁した土地使用権競売の方法がある。
3. この条第 1 項が規定する場合の土地使用権競売に参加する組織は、以下の条件を満たさなければならない。
- a) この法律第 119 条及び第 120 条の規定に従った国家からの土地交付、土地賃貸を受ける対象に属する。
 - b) 投資プロジェクト実施するための土地交付、土地賃貸に対しては、この法律第 122 条が規定する条件；プロジェクト発展についての能力、経験を備えることを保障する。
 - c) 財産競売に関する法令の規定に従ったその他の条件。
4. 土地使用権競売に参加する個人は、以下の条件を満たさなければならない。
- a) この法律第 119 条及び第 120 条が規定する国家からの土地交付、土地賃貸を受ける対象に属する。
 - b) 財産競売に関する法令の規定に従ったその他の条件。
5. 省級人民委員会、県級人民委員会は以下の責任を負う。
- a) 土地使用権競売を行う土地の計画、一覧を、国家土地使用権競売ポータル、省級人民委員会の電子情報ポータル、県級人民委員会の電子情報ポータル上で、毎年、公表しなければならない。
 - b) 土地使用権競売のためこの法律の規定に従った補償、支援、再定住の方法の作成を組織し、実施を組織する。
 - c) 土地使用権競売の方法の作成を組織し、実施を組織する。
 - d) 実地上の土地、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の使用権競売落者に対する引渡しを指導する。
6. 土地使用権競売の不成立は以下からなる。
- a) 財産競売法の規定に従った競売の不成立。
 - b) 登録期間が経過したが競売参加登録者が 1 人のみである。
 - c) 競売参加登録者は多数であるが競売の機会に参加したのは 1 人のみである、多数の者が競売の機会に参加したが価格を払ったのは 1 人のみである。

る、又は多数の者が価格を支払ったが、適式な支払いをしたのは1人のみである。

7. 土地使用权競売の手順、手続は財産競売に関する法令の規定に従って実施する。
8. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 126 条 土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を通じた土地交付，土地賃貸

1. 国家は、以下の場合に土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を通じた土地交付，土地賃貸を行う。
 - a) 省級人民評議会から土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を通じた土地交付，土地賃貸を受ける，この法律第 79 条 27 項が規定するプロジェクト。

省級人民評議会は，地方の実際の状況と適合する，土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を決定するための指標を規定する。
 - b) この法律第 79 条における土地回収を国家が行う場合に属し，この項 a 号の規定する場合に属さないが業種，分野の管理に関する法令の規定に従った投資家選択入札を組織しなければならない場合に属する，土地使用を伴う投資プロジェクト
2. 土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札のための土地基金は，この法律第 79 条が規定する国家による土地回収の場合に属する面積の部分をも有する。プロジェクトを実施する土地にこの法律第 217 条 1 項が規定する土地の部分をも有する場合，その土地全てにつきプロジェクトを実施する投資家選択入札を通じた土地交付，賃貸のための国家が土地回収を行う。
3. この条 1 項 a 号が規定する土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札を行うための条件は以下からなる。
 - a) 省級人民評議会が決定した土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家入札を実施する土地の一覧に属する。
 - b) 権限を有する機関が決裁した詳細企画又は比率 2000 分の 1 の区分企画がある。
 - c) 入札に関する法令の規定に従った条件。
4. この条第 1 項 b 号が規定する土地使用を伴う投資プロジェクトは，この条第 3 項が規定する投資家選択入札のための条件及び業種，分野の管理に関する法令の規定に従ったその他の条件に適合しなければならない
5. 投資家を選択するための，土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札参加の実施は，以下の条件に適合しなければならない。

- a) この法律第 119 条及び第 120 条の規定に従った国家から土地交付，土地賃貸を受ける対象に属する。
 - b) 投資プロジェクト実施のための土地交付，土地賃貸の場合，この法律第 122 条が規定する条件を保障しなければならない。
 - c) 入札に関する法令の規定に従った条件。
6. 土地使用を伴う投資プロジェクトを実施する投資家選択入札に参加する外国投資家は，この条第 5 項 b 号及び c 号が規定する条件を保障しなければならない。落札した場合は，投資に関する法令，入札に関する法令及び関連を有する法令のその他の規定に適合する政府の規定に従ったプロジェクトを実施する土地交付，土地賃貸を受領するため経済組織を設立しなければならない。
7. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
- a) この法律の規定に従った土地使用を伴う投資プロジェクト入札を実施する土地の計画，一覧の公表。
 - b) 詳細企画又は比率 2000 分の 1 の区分企画の作成。
 - c) この法律の規定に従った土地回収の補償，支援，再定住の方法の作成及び実施。
 - d) 落札した投資家，又は落札した投資家と権限を有する機関の間で締結した契約における誓約に従って投資プロジェクト実施のため政府の規定に従って落札した投資家が設立した，投資に関する法令，入札に関する法令及び関連を有する法令のその他の規定に従った条件に適合する経済組織への土地交付，土地賃貸。投資家が国家に対する財政的義務を履行するための土地使用料，土地賃料の計算のための土地価格の確定。
8. 落札結果公認決定発行の日から 36 か月の間，又は権限を有する国家機関，権限を有する級の人民委員会と締結した契約に従ったその他の期間中に，土地交付，土地賃貸のための補償，支援，再定住の実施を終えなければならない。
- この項第 6 項及び第 7 項 d 号の規定する土地交付，土地賃貸を受ける組織は，権限を有する国家機関の要請に従って決裁された補償，支援，再定住の方法に基づき補償，支援，再定住を実施するための資金を前払いする責任を負う。権限を有する国家機関の要請を受けた日から 6 か月を経過したが補償，支援，再定住を実施するための資金を前払いしない場合，権限を有する国家機関は落札結果を取り消す決定をする。
9. 土地使用を伴うプロジェクト¹⁴³を実施する投資家選択入札の手順，手続は入札に関する法令の規定に従って実施する。

¹⁴³ 「投資 đầu tư」と言う用語がないのは原文ママである。

10. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 127 条 土地所有権の受領に関する合意を通じた、又は現に土地所有権を有する経済 - 社会発展プロジェクト実施のための土地使用、

1. 土地所有権の受領に関する合意を通じた経済 - 社会発展プロジェクト実施のための土地使用は、以下の場合に実施する。
 - a) この条第 79 条が規定する土地回収の場合に属さないプロジェクト実施の場合。
 - b) 商業住宅建設投資プロジェクト実施のための土地使用について、住宅地受領に関する合意があるのみである。
 - c) 国家予算の資金を使用しない場合でこの法律第 79 条が規定する場合に属するが、投資家が土地所有権受領の方法に関する合意方法を選択して、土地回収を提案しない。
2. 経済 - 社会発展プロジェクト実施のための土地所有権受領に関して合意される土地は、国家が土地所有者に対して土地交付、土地賃貸、土地所有権の公認を行う。この条第 1 項の規定に従って実施する土地が国家の機関、組織が管理する土地面積を有するが、独立したプロジェクトとなるよう分割できない場合、国家の機関、組織が管理する土地面積は、プロジェクト作成のための総面積となり、土地所有権競売形式を通じる必要のない、土地使用を伴うプロジェクト実施のための投資家選択入札をする必要のないプロジェクトを実施する投資家に国家が土地交付、土地賃貸を行う。
3. この条第 1 項が規定する土地所有権の受領に関する合意を通じた経済 - 社会発展プロジェクト実施のための土地使用の条件は、以下からなる。
 - a) 決裁されて公表された県級土地使用企画に適合する。
 - b) 投資主は、この法律第 122 条が規定する条件に適合しなければならない。商業住宅建設投資プロジェクト実施のための土地使用の場合は、住宅地所有権の受領に関して合意される。
 - c) プロジェクト実施のための土地所有権受領に関する合意に関する省級人民委員会の承認文書を有する。
4. 国家は、以下のような、この条第 1 項が規定する場合の経済 - 社会発展プロジェクト実施のための土地所有権受領に関する合意を奨励する政策をとる。
 - a) 土地所有権証明書、住宅所有権及び住宅地所有権証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給されていないが、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給条件を全て満たす世帯、個人は、プロジェクト実施のため土地使用権の譲渡、土地使用権の賃貸・転貸、土地使用権による出資ができる。

- b) 投資家がプロジェクト実施のため土地受領を受けたが、権利を得た土地の使用期限が終了するまでにプロジェクト実施のための土地に関する手続が終了しない場合、プロジェクト展開のための手続実施を継続するが延長手続を実施する必要はない。
5. 生産、事業の継続のための土地受領に関する合意で、土地使用目的が変更されない場合、土地受領の移転に関してこの法律の規定に従って実施する。
6. 現に土地受領を有する者が提案する投資プロジェクトが、この法律第79条が規定する場合に属し、土地使用計画に適合して、土地使用目的変更の提議をして、投資に関する法令の規定に従って権限を有する国家機関から投資方針承認と同時の投資家承認を受けた場合、国家がこの法律の規定に従った土地回収を実施しない投資プロジェクトを実施するため土地受領ができる。
- 住宅地又は住宅地及びその他の土地の使用受領を現に有する者が、土地使用計画に適合する商業住宅プロジェクトを提案し、土地使用目的変更を提議して権限を有する国家機関に投資に関する法令に従った投資方針承認と同時の投資家承認を受けた場合、プロジェクト実施のため土地受領ができる。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第十章 土地登記、土地受領・土地付着財産所有権証明書の発給

第1節 土地管理書類

第128条 土地管理書類の作成、整理、更新の原則

1. 土地管理書類¹⁴⁴は土地区画ごとに作成され、書類中の科学性及び土地管理、使用の現状との情報の統一性を保障する；社級行政単位に従って、又は社級行政単位が設立されていない地の県級行政単位に従って統合される。
2. 土地管理書類は、土地使用者が土地に関する行政手続を実施する際、又は権限を有する国家機関の要請により、十分に、遅滞なく変動を整理、更新し、地域の土地管理、使用の状況を十分に反映することを保障しなければならない。

第129条 土地管理書類

1. 土地管理書類は土地区画ごと、土地管理を割り当てられた者、土地使用者、土地付着財産所有者、土地区画及び土地付着財産の法的状況の詳細情報を表現する資料からなり、地域の土地管理、使用の状況を十分に反映する。
2. 土地管理書類は、以下の書類からなるデジタル様式で作成される。

¹⁴⁴ 「土地管理書類」の原文は Hồ sơ địa chính である。

- a) 土地管理地図。
 - b) 土地目録帳¹⁴⁵。
 - c) 土地管理帳¹⁴⁶。
 - d) 以下からなる証明書類の写し：土地使用権証明書，住宅所有権及び住宅地
使用権証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用
権・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用権・土地付着財産所有
権証明書。
3. 土地管理書類は以下の目的に使用される。
- a) 土地管理のツール。
 - b) 土地に関する法令の規定に従った土地使用者，土地管理をわりあてられ
た者，土地付着財産所有者，関連を有する組織，個人の権利保護及び義務
の確定。
 - c) 土地からの財政収入の確定。
 - d) 土地使用権市場の変動の監察。
 - d) 信用資金へのアクセスにおける土地使用者の支援。
 - e) 企画の実施，インフラストラクチャ発展の指導，運用，建設，展開及び
監察を行う各部門，各級の支援。
 - g) 土地使用権及び土地付着財産に関連する紛争解決について権限を有する
機関への情報提供。
 - h) 土地へのアクセスの需要を有する組織，個人に対する情報提供。

第 130 条 土地管理書類の作成，整理，更新，管理，開発の責任

1. 省級人民委員会は，地方における土地管理書類の作成を指導し，実施のため
の経費を配置する責任を負う。
2. 土地管理機能を有する機関は土地管理書類の作成実施を組織する；土地管
理書類の整理，更新を常時，地方において検査，監察する責任を負う。
3. 土地登記組織は土地管理書類の作成，整理を実施し，変動を土地管理書類
に更新する責任を負う。
土地データベースが構築されていない地方については，土地登記組織
は土地管理書類の写しを使用する社級人民委員会に提供する責任を負う。
4. 社級の土地管理任務を負う公務員は，土地管理書類からの情報を，地方に
おける土地に関する国家管理の要請，公民の要請に従って管理，使用する；
権限に属する変動の場合は土地の変動を更新して土地管理書類に土地管理，
使用の範囲の状況を反映する責任を負う。

¹⁴⁵ 「土地目録帳」の原文は *Sổ mục kê đất đai* である。

¹⁴⁶ 「土地管理帳」の原文は *Sổ địa chính* である。

5. 天然資源環境省大臣は、土地管理書類について規定し、土地管理書類の作成、整理、更新、管理、土地管理書類の開発、使用及び検査、監察を案内する。

第 2 節 土地、土地付着財産の登記

第 131 条 土地、土地付着財産の登記の原則

1. 土地登記は、土地使用者及び管理のため土地を交付された者に対する義務¹⁴⁷である。
2. 住宅、建設施設である土地付着財産は所有主の要請に従って登記する。
3. 初回登記¹⁴⁸、変動登記¹⁴⁹からなる土地、土地付着財産の登記は書類上の登記又は電子登記の形式で実施し、相互に同様の法的価値を有する。
4. 登記の一覧に載った土地使用者、土地付着財産所有者、管理のため土地を交付された者は土地管理書類に記入され、この法律の指定に従った条件を満たす場合に土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給を検討される。
5. 政府は土地、土地付着財産の登記の詳細を規定する。

第 132 条 初回登記

1. 土地、土地付着財産に対する初回登記は以下の場合に実施する。
 - a) 使用中であるが未登記の土地区画。
 - b) 使用するため国家から交付、賃貸を受けた土地区画。
 - c) 管理のため交付されたが登記されていない土地区画。
 - d) 土地付着財産で、この項 a 号、b 号及び c 号が規定する場合に土地と同時に登記の需要がある。
2. 省級人民委員会は、未登記の場合に初回登記の普及、宣伝及び実施の組織を指導する責任を負う。

第 133 条 変動登記

1. 変動登記は、土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給され、以下の変更がある場合に実施する。
 - a) 土地使用者、土地付着財産所有者が土地使用权の交換、譲渡、相続、贈与の権利を実施する；土地使用权、土地付着財産による出資を行う；イン

¹⁴⁷ 「義務」の原文は *bắt buộc* であることを、念のため、再度述べる。

¹⁴⁸ 「初回登記」の原文は *đăng ký lần đầu* である。

¹⁴⁹ 「変動登記」の原文は *đăng ký biến động* である。

フラストラクチャ事業建設プロジェクトにおいて土地使用权の賃貸、転貸を行う；土地を使用するプロジェクトを譲渡する。

- b) 土地使用者，土地付着財産所有者が名称変更許可を得る。
- c) この項 b 号の規定する場合に属さない，発給済みの証明書上の土地使用者，土地付着財産所有者に関する情報を変更する。
- d) 土地区画の境界，標識，側面寸法，面積，番号，住所を変更する。
- d) 土地使用权証明書，住宅所有権及び土地使用权証明書，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給された土地区画に付着する財産所有権を登記する。登記済みの内容と比較して土地付着財産に関する変更を登記する。
- e) この法律第 121 条 1 項が規定する土地使用目的を変更する；この法律第 121 条 3 項が規定する場合に，土地使用者が変動登記をする必要がある。
- g) 土地使用期限を変更する。
- h) この法律の規定に従った土地交付，土地賃貸，土地使用料・土地賃料の納付の形式の変更。
- i) 消滅分割，存続分割，新設合併，吸収合併，組織再編又は世帯構成員の合意，夫婦の合意若しくは土地使用权を共有する者のグループ・土地付着財産所有者のグループの合意による土地使用权，土地付着財産所有権の変更。
- k) 権限を有する人民委員会が公認した土地紛争の成立した和解結果に従った土地使用权，土地付着財産所有権の変更。債務処理のための抵当契約における合意。土地紛争，土地に関する不服申し立て，告発の解決に関する権限を有する国家機関の決定。執行された裁判所の判決，決定，判決執行機関の判決執行決定；土地に関連する商事活動から発生した当事者間の紛争解決に関するベトナム商事仲裁の仲裁判断，決定。法令に適合する土地使用权競売結果公認文書。
- l) 隣接する土地区画に対する権利の確立，変更又は終了。
- m) 土地使用者の権利制限に関する変更。
- n) 地下施設の運営・開発・使用，地下施設所有権に資する地上施設を建設するための土地使用权の変更。
- o) 土地使用者，土地付着財産所有者が土地使用权証明書，住宅所有権及び土地使用权証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用权・土地付着財産所有権証明書を変更した発給，再発給を要請する。

- p) 土地使用者，土地付着財産所有者が土地使用权，土地付着財産所有権に
抵当権を設定する¹⁵⁰。
 - q) 公共財産の管理，使用に関する法令の規定に従って公共財産である財産
を売却し，公共財産である土地使用权を譲渡する。
2. この条第1項が規定する変動登記を行う場合，土地使用者，土地付着財産
所有者に必要な場合に権限を有する機関が発給済みの証明書上で確認す
る，又は新たに土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。この条
第1項 p 号が規定する場合，権限を有する機関は発給済み証明書上で確認す
る。
3. この条第1項 a 号，b 号，i 号，k 号，l 号，m 号及び q 号が規定する変動登
記の場合，変動があった日から 30 日以内に，土地使用者は権限を有する機関
にて変動登記をしなければならない。判決執行の場合，変動登記の期限は判
決執行財産，競売財産が引き渡される日から計算する。土地使用权の相続の
場合，変動登記の期限は法令の規定に従った相続遺産である土地使用权の分
割終了の日から，又は裁判所の判決，決定が法的効力を有する日から計算す
る。

第3節 土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給

第134条 土地使用权・土地付着財産所有権証明書

- 1. 土地使用权・土地付着財産所有権証明書は，国内全国における統一的書式
に従って，土地使用权，土地に付着する住宅所有権・建設施設所有権を有す
る土地使用者に発給される。
- 2. 天然資源環境省大臣は，土地使用权・土地付着財産所有権証明書に関して
規定する。

第135条 土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の原則

- 1. 土地使用权・土地付着財産所有権証明書は，発給を得る必要がある法令の
規定に従った条件を満たす土地使用权者，土地付着財産所有者に対して土地
区画ごとに発給される。1つの社，坊，市鎮において多数の農業用地を使用
している土地使用者の要請がある場合，それら土地に対して1つの共同土地
使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。
- 2. 土地使用权を共有する者が多く，土地付着財産所有権を共有する者が多い
土地区画は，一人ひとりに対して1部の土地使用权・土地付着財産所有権証
明書を発給する。土地使用权を共有する者，土地付着財産所有権を共有する

¹⁵⁰ 「抵当権を設定する」の原文は thực hiện quyền thế chấp である。

者が複数で、それらの者が請求する場合、1部の共同土地使用权・土地付着財産所有権証明書を代表者に対して発給する。

3. 土地使用权・土地付着財産所有権証明書は、土地使用者、土地付着財産所有者が法令の規定に従った財政上の義務を履行した後に発給されるのみである。

土地使用者、土地付着財産所有者が財政的義務を履行しなければならない対象に属さない、財政的義務が免除されている又は返済の猶予が記載されている¹⁵¹場合、権限を有する機関が財政的義務を履行する必要がない、財政的義務が免除されている又は返済の猶予が記載されていることを確定した後に土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給される。毎年土地賃料を支払う土地賃貸の場合、権限を有する機関が土地賃貸に対する決定を発行して土地賃貸契約に署名した後に土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給される。

土地使用者が国家に土地使用权を贈与する、共通の利益に資する施設建設のため若しくは企画に従った交通道路拡張のため住民コミュニティに土地使用权を贈与する、又は感謝の家、慈善の家、大団結の家にするため土地使用权を贈与する場合、国家は測量、土地管理資料の整理、更新及びこの法律の規定に従った土地使用者に対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給の経費を配置する責任を負う。土地使用者はこの場合に費用を支払う必要はない。

4. 土地使用权、土地使用权・土地付着財産所有権又は土地付着財産所有権が夫婦の共同財産である場合、夫婦両方の氏名を土地使用权・土地付着財産所有権証明書に記入しなければならない。但し、夫婦間に、夫婦の代表となる一人の名前を記入する合意がある場合を除く。

土地使用权、土地使用权・土地付着財産所有権又は土地付着財産所有権が夫婦共同財産であるが、土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書に夫婦一方の氏名だけ記載されている場合、要請があれば夫婦両方の氏名が記載された土地使用权・土地付着財産所有権証明書を変更して発給する。

5. 土地区画が世帯の使用权に属する場合、土地使用权・土地付着財産所有権証明書上に世帯の土地使用权の共有する構成員の名前を全て記載した一つの土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給して、代表者に渡す。世帯の土地使用权を共有する構成員が必要とする場合、土地使用权・土地付着財産

¹⁵¹ 「返済の猶予が記載」の原文は ghi nợ である。

所有権証明書上に世帯の代表者の名を記載した土地権利・土地付着財産所有権証明書を発給して、世帯代表者に渡す。

土地権利・土地付着財産所有権証明書上に名前を記載するための世帯の土地権利を共有する構成員の確定は、構成員が自ら合意し、法令上の責任を負う。

6. 実際の測量データと、発給済みのこの法律第 137 条が規定する書類又は土地権利証明書、住宅所有権及び住宅地権利証明書、土地権利・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地権利・土地付着財産所有権証明書上の記載の間で面積に違いがあり、現に使用している土地区画の境界が発給済みの土地権利に関する書類、土地権利証明書、住宅所有権及び住宅地権利証明書、土地権利・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地権利・土地付着財産所有権証明書の作成時点における土地区画の境界と比較して変更がなく、隣接する土地使用者間に紛争がない場合、土地権利・土地付着財産所有権証明書の発給又は交換して発給の際、実際の測量データに従って土地面積は確定される。

再測量をして、発給済みの土地権利に関する書類、土地権利証明書、住宅所有権及び住宅地権利証明書、土地権利・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地権利・土地付着財産所有権証明書の作成の時点と比較して土地区画の境界に変化があり、実際の測量面積が発給済みの土地権利に関する書類、土地権利証明書、住宅所有権及び住宅地権利証明書、土地権利・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地権利・土地付着財産所有権証明書に記載された面積より大きい場合、その差の面積の部分につき土地権利・土地付着財産所有権証明書の発給を検討する。

土地権利証明書、住宅所有権及び住宅地権利証明書、土地権利・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地権利・土地付着財産所有権証明書が発給されたが場所が正確ではない場合、土地使用者に対して、精査して土地権利・土地付着財産所有権証明書を交換して発給する。

7. 政府は、土地権利・土地付着財産所有権証明書の発給、住宅地土地面積の再確定及び発給済みの証明書類の調整、回収、廃棄に関する詳細を規定する。

第 136 条 土地権利・土地付着財産所有権証明書発給権限

1. 初回登記で土地権利・土地付着財産所有権証明書発給権限発給の必要がある場合、この法律第 219 条 7 項 b 号が規定する場合の、初回の土地権利・土地付着財産所有権証明書発給権限を以下のように規定する。

- a) 省級人民委員会は、この法律第4条1項、2項、5項、6項及び7項が規定する土地使用者、土地付着財産所有者に対して土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。
この項が規定する場合、省級人民委員会は、同級の土地管理機能を有する機関に対して土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給を委任できる。
 - b) 県級人民委員会は、この法律第4項3項及び4項が規定する土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。
2. 変動登記の場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給、変更確認の権限を、以下のように規定する。
- a) 土地登記組織が、国内組織、宗教組織、宗教直屬組織、外交機能を有する外国組織、外国投資資本を有する経済組織である土地使用者、土地付着財産所有者に対して実施する¹⁵²；外国組織、外国の個人である土地付着財産所有者に対して土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。
 - b) 土地登記組織の支店又は土地登記組織は、個人、住民コミュニティ、国外に定住するベトナム出身者である土地使用者、土地付着財産所有者に対して実施する。
 - c) 土地登記組織、土地登記組織の支店は自らの印影を利用して土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給、又は発給済み証明書の変更を実施する。

第 137 条 土地使用权に関する書類を有して土地を使用する世帯、個人、住民コミュニティに対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 1993年10月15日より前に作成された以下の各種の書類の一つにより、安定的に土地を使用する世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、土地使用料を納付する必要はない。
 - a) ベトナム民主共和国、南ベトナム共和国臨時革命政府及びベトナム社会主義共和国の土地政策を実施する過程において、権限を有する機関により発給された土地を使用できる権利に関する書類。
 - b) 旧制度に属する、使用者に対して発給した、権限を有する機関による土地使用权に関する以下からなる書類の一つ：土地の証明書。旧制度の下で機関によって認証された不動産の処分に関する文書。旧制度の機関が認定した住宅の売買、住宅の贈与、住宅の交換、宅地に付随する住宅の相続に関する書類。旧制度の機関によって認証された住宅遺産分割に関する遺言

¹⁵² 「実施する」のは、本項本文にある「発給」と「変更権限」の確認である。

- 書又は協定書。住宅建設業許可書。旧制度の機関が発給した建築同法化許可書。旧制度の裁判所の施行効力を有する判決。
- c) 権限を有する国家機関が発給した、又は土地登記簿、土地管理帳の中に名称がある暫定土地使用权証明書。
 - d) 社級人民委員会が 1993 年 10 月 15 日以前の土地使用のために現在、確認した土地使用权譲渡、住宅地に付着する住宅売買の書類；
 - d) 1980 年 12 月 18 日以前に作成された土地使用者の名前が記載された目録帳。
 - e) 全国における管理をしている国家機関による土地の測量、種別、登記及び土地使用者の名称に関する 1980 年 11 月 10 日付首相指示第 299/TTg に従って、土地登記の過程で作成された、以下からなる文書の 1 つ：土地使用者が合法であると確定する社級土地登録評議会の承認記録；社級人民委員会、社級土地登録評議会、県級、省級の土地管理機関によって作成された合法的な土地利用事例の統合書類；土地使用权登記申請書類；社級、県級、省級人民委員会が土地使用者に発行した土地使用权の登記を証明する書類。
 - g) 住宅の所在する土地面積を含む、社級、県級、省級人民委員会が確認した住宅の申告、登記に関する書類。
 - h) 991 年 7 月 11 日付国防大臣指示第 282/CT-QP に従って将校、兵士に住宅用の土地を割り当てた防衛部隊の書類で、土地交付の時点において決裁済みの国防土地使用企画における将校、兵士の住宅地のための土地使用企画にその土地交付が適合したもの。
 - i) 県級、省級人民委員会又は権限を有する機関が決裁した新たな経済区建設のための移民、再定住の移民に関する計画、一覧又は文書。
 - k) 住宅、施設の所有権に関する内容を有する書類。県級、省級人民委員会又は住宅に関する国家管理機関が建設を承認又は許可する住宅、施設の建設、修繕に関する書類。
 - l) 県級、省級人民委員会の土地交付暫定書類。社級人民委員会、農業協同組合が 1980 年 7 月 1 日より前に決裁、承認した、又は県級、省級人民委員会が決裁、承認した土地使用申請書。
 - m) 幹部、職員が自ら住宅を建設する、又は幹部、職員に対して国家予算に属さない資金若しくは幹部、職員が自ら支出する資金により住宅を建設するために土地を配置するための、機関、組織への土地交付に関する権限を有する国家機関の書類。
 - n) 省級人民委員会が規定する、地方の実情と適合する 1993 年 10 月 15 日より前の土地使用权に関するその他の書類。

2. 2004年7月10日より前の住宅用の土地、又は農林業生産と結合した住宅用の土地の交付に関する国営農林場の書類を有する世帯、個人は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、土地使用料を納付する必要はない。
3. 以下の各種の書類の一つを有して安定的に土地を使用している世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、土地使用料を納付する必要はない。
 - a) 土地使用权の相続、贈与に関する合法的書類。土地に付着する感謝の家、慈善の家、大団結の家の交付に関する書類。
 - b) 住宅地に付属する住宅の整理、売却¹⁵³に関する書類。法令の規定に従った国家所有に属する住宅購入に関する書類。
4. 1993年10月15日からこの法律が施行効力を有する日の前に法令の規定に従った国家からの土地交付、土地賃貸に関する書類を有して土地を使用しているが、土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けていない世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。土地使用料が未納付の場合、法令の規定に従って納付しなければならない。
5. この条第1項、第2項、第3項及び第4項が規定する書類の一つを有して土地を使用しており、その書類上に他者の名前が記入されており、土地使用权の移転に関する書類が添付されているがこの法律が施行効力を有する日の前までに法令の規定に従った土地使用权移転手続が実施できず、その土地上に紛争がない場合の世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける；法令の規定に従った財政的義務を履行する。
6. 裁判所の判決、決定、ベトナム商事仲裁の仲裁判断、判決執行機関の判決執行決定、権限を有する国家機関の土地に関する紛争・不服申し立て・告発の解決決定で執行済みのもの、和解成立結果公認文書に従って、土地を使用できる世帯、個人、住民コミュニティは、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける；法令の規定に従った財政的義務を履行する。
7. この条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項及び第6項が規定する書類の一つの写しを有し、その原本を紛失して国家機関がその同種の書類の管理書類を保存していないが、その土地がある社級人民委員会によってその土地は安定的に使用され、紛争がないことを確認された世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける；法令の規定に従った財政的義務を履行する。

¹⁵³ 「売却」の原文は *hóa giá* である。

8. 土地使用者がこの条第1項、第2項、第3項、第4項、第5項、第6項及び第7項が規定する書類の一つを有し、その書類上に異なる時点が記載されている場合、土地使用者は土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の根拠とするため書類上の時点を選択できる。
9. 土地を使用している住民コミュニティが神社、寺、その他の信仰施設を有し、この法律第213条1項が規定する場合に属さず、この法律第178条4項が規定する農業用地がありその土地上に紛争がなく、その土地がある社級人民委員会による住民コミュニティの共同使用の確認書類がある場合、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

第138条 世帯、個人が土地使用权に関する書類を有さず土地を使用しているが土地に関する法令に違反せず、権限に正しくなく土地を交付された場合に属さない場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給

世帯、個人が安定的に土地を使用しているがこの法律第137条が規定する土地使用权についての書類の一つを有さず、この法律第139条及び第140条の規定する場合に属さない場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給は、以下の規定に従って実施する。

1. 1980年12月18日より前から土地を使用する世帯、個人は、その土地がある社級人民委員会に紛争がないことを確認された場合、以下の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
 - a) 土地区画が住宅、住宅と生活に資する施設を有しており、土地区画の面積がこの法律第141条5項の規定する土地公認限度と同じ又はより広い場合、住宅地の面積は住宅地公認の限度と同じく公認され、土地使用料を納付する必要はない。

住宅、住宅と生活に資する施設が建設された土地の面積がこの項が規定する住宅地公認限度より広い場合、住宅地の面積は住宅、住宅と生活に資する施設が建設された実際の面積に従って公認される。土地使用者はこの号が規定する公認限度を超えた面積につき土地使用料を納付しなければならない。
 - b) 土地区画が住宅、住宅と生活に資する施設を有しており、土地区画の面積がこの法律第141条5項の規定する土地公認限度より狭い場合、住宅地の面積はその土地区画の面積全てであり、土地使用料を納付する必要はない。
 - c) 非農業生産・事業、商業、サービス目的で使用する土地区画は、使用した実際の面積に従った非農業生産施設、商業、サービス施設の施設がある土地を公認する。公認される土地使用の形式は土地使用料を支払う土地交付と同様であり、土地使用期限は長期安定である。

- d) この項 a 号及び c 号の規定に従って確定された後に残る面積の部分については、土地使用の現状に従って確定される。

土地使用の現状が、住宅地でない非農業用地である場合、この項 a 号及び c 号の規定に従って公認される。

土地使用の現状が農業用地である場合、国家の土地使用料を支払わない土地交付の形式に従って公認される。土地使用者が非農業用地の目的を公認する必要がある場合で、県級土地使用企画、共通企画、区分企画、建設企画、農村企画に適合する場合、その目的が公認され、法令の規定に従った土地使用料を納付しなければならない。

2. 1980年12月18日から1993年10月15日の前まで土地使用して、その土地がある社級人民委員会に紛争がないことを現在、確認された世帯、個人は、以下のように土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

- a) 住宅、住宅と生活に資する施設がある土地区画について、土地区画の面積がこの法律第141条5項が規定する住宅地公認限度と同じ又はより広い場合、住宅地の面積は住宅地公認の限度と同じく公認され、土地使用料を納付する必要はない。

住宅、住宅と生活に資する施設が建設された土地の面積がこの号が規定する住宅地公認限度より広い場合、住宅地の面積は住宅、住宅と生活に資する施設が建設された実際の面積に従って公認される。土地使用者はこの号が規定する公認限度を超えた面積につき土地使用料を納付しなければならない。

- b) 土地区画が住宅、住宅と生活に資する施設を有しており、土地区画の面積がこの法律第141条5項の規定する土地公認限度より狭い場合、住宅地の面積はその土地区画の面積全てであり、土地使用料を納付する必要はない。

- c) 非農業生産・事業、商業、サービス目的で使用する土地区画は、この条第1項c号の規定に従った非農業生産施設、商業、サービス施設がある土地を公認する。

- d) この項 a 号及び c 号の規定に従って確定された後に残る面積の部分については、土地使用の現状に従って確定される。

土地使用の現状が、住宅地でない非農業用地である場合、この項 a 号及び c 号の規定に従って公認される。

土地使用の現状が農業用地である場合、国家の土地使用料を支払わない土地交付の形式に従って公認される。土地使用者が非農業用地の目的を公認する必要がある場合で、県級土地使用企画、共通企画、区分企画、建設

企画，農村企画に適合する場合，その目的が公認され，法令の規定に従った土地使用料を納付しなければならない。

3. 1993年10月15日から2014年7月1日の前まで土地使用して，その土地がある社級人民委員会に紛争がないことを現在，確認された世帯，個人は，以下のように土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

a) 住宅，住宅と生活に資する施設がある土地区画が，この法律第195条2項及び第196条2項が規定する住宅地交付限度と同じ又はより広い場合，住宅地の面積は住宅地交付の限度と同じく公認される。住宅，住宅と生活に資する施設が建設された土地の面積が土地交付限度より広い場合，住宅地の面積は住宅，住宅と生活に資する施設が建設された実際の面積に従って公認される。

b) 土地区画が住宅，住宅と生活に資する施設を有しており，土地区画の面積がこの法律第195条2項及び第196条2項の規定する土地交付限度より狭い場合，その土地区画の面積全てが住宅地として公認される。

c) 非農業生産・事業，商業，サービス目的で使用する土地区画は，この条第1項c号の規定に従った非農業生産施設，商業，サービス施設がある土地を公認する。

d) この項a号及びc号の規定に従って確定された後に残る面積の部分については，土地使用の現状に従って確定される。

土地使用の現状が，住宅地でない非農業用地である場合，この項a号及びc号の規定に従って公認される。

土地使用の現状が農業用地である場合，国家の土地使用料を支払わない土地交付の形式に従って公認される。土地使用者が非農業用地の目的を公認する必要がある場合で，県級土地使用企画，共通企画，区分企画，建設企画，農村企画に適合する場合，その目的が公認され，法令の規定に従った土地使用料を納付しなければならない。

d) この項が規定する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける土地使用者は，法令の規定に従った財政的義務を履行しなければならない。

4. 土地区画が共同使用する多くの世帯，個人を有する場合，この条第1項，第2項及び第3項が規定する住宅地の限度は，各世帯，個人の住宅地の限度を総合して計算される。

一つの世帯，個人が，社級人民委員会によって安定的に使用していると確定された住宅地，住宅地と生活に資する施設を有する多くの土地区画を1993年10月15日以前から使用する場合，その土地区画ごとの住宅地の限度はこの条第1項，第2項及び第3項の規定に従って確定される。

5. この法律第 118 条 1 項の規定に従った農業用地の交付の対象に属し、2014 年 7 月 1 日より前に住宅地、非農業用地を使用していたが、この法律第 137 条が規定する書類を有さず、困難な経済 - 社会条件を有する地域、特別に困難な経済 - 社会条件を有する地域に属する地方で常住登録を有し、社級人民委員会に紛争がないことを現在確認された世帯、個人は、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、土地使用料を納付する必要はない。土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給時の土地面積の確定は、この条第 1 項、第 2 項、第 3 項及び第 4 項の規定に従って実施する。
6. 農業地のグループに属する目的で安定的に土地を使用しており、その土地がある社級人民委員会に紛争がないことを現在確認された世帯、個人は、この法律第 176 条の規定する個人に対する農業用地交付の限度を超えない現に使用している面積について、国家からの土地使用料を支払わない土地交付の形式に従って土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。土地使用期限は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた日から計算する。残りの農業用地の面積（もしあれば）国家の土地賃貸に移転しなければならない。
7. この条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項及び第 5 項が規定する場合における住宅地面積確定のための地方の住宅地の限度に関する規定の適用は、土地使用者が土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給のための書類を納付する時点の法令の規定に従って実施する。
8. この条第 1 項、第 2 項、第 3 項、第 4 項、第 5 項及び第 6 項が規定する場合における土地を使用しており、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給条件を満たさない世帯、個人は、国家が土地回収する時まで現状に従って暫定的に土地使用でき、規定に従って土地登記をしなければならない。
9. 国家は、登記済みの場合及びこの条の規定に従った条件を満たす場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給につき責任を負う。
10. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 139 条 土地を使用する世帯、個人が 2014 年 7 月 1 日より前の土地に関する法令違反を有する場合の解決

1. 国家が保護距離を公表して、標識を設置した後に公共施設の安全保護距離を侵害、占奪した、国家が道路の境界を公表した後に道路を侵害、占奪した、又は機関の事務所、事業施設、その他の公共施設建設目的で使用する土地を侵害、占奪した場合、国家は返還するため土地を回収し、侵害、占奪された土地面積につき土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給しない。
権限を有する機関が決裁した土地使用企画、建設企画の調整があり、侵害、占奪された土地面積が現在、公共施設安全保護距離に残っていない、交

通道路建設境界に属していない、機関の事務所、事業施設、その他の公共施設建設目的がなくなった場合、土地使用者は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を検討され、法令の規定に従った財政的義務を履行しなければならない。

2. 国家が各時期を通じた対象に対して土地使用料を支払わない土地交付をした農林場に由来する土地侵奪による土地使用の場合、以下のように処理される。

a) 特別利用林、保安林に対する林業企画に属する侵奪された土地面積の使用の場合、省級人民委員会は、森林管理委員会、土地管理・使用委員会に交付するため侵奪された土地回収を指導する。侵奪された土地を使用している者は、森林管理委員会によって林業に関する法令の規定に従った森林保護・発展の請負契約を検討される。森林管理委員会がない場合、侵奪された土地を使用している者は、保安林保護、発展目的での使用をするため国家により土地交付を受け、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を検討される。

b) 侵奪された土地面積が公共インフラストラクチャ施設建設目的の土地使用企画に属する場合、省級人民委員会は、建設の際に投資家に交付するため、侵奪された土地の回収を指導する。

違反した土地使用者は国家の土地回収まで暫定的に土地使用できるが、土地使用の現状を維持しなければならない、規定に従った土地登記をしなければならない。

c) 2014年7月1日より前に土地を侵奪し、現在は農業生産又は住宅地の目的で使用しており、特別利用林、保安林に対する林業企画に属さず、公共インフラストラクチャ施設建設目的の土地使用企画に属さない場合、土地使用者は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を検討され、法令の規定に従った財政的義務を履行しなければならない。

3. 世帯、個人がこの条第1項及び第2項が規定する場合に属さない土地侵奪により土地を使用し、国家の土地交付、土地賃貸、土地使用权公認を受けた目的と違って土地を使用する場合、以下のように処理する。

a) 土地使用者が安定的で、県級土地使用企画、共通企画、区分企画、建設企画又は建設企画に適合する場合、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を検討され、法令の規定に従った財政的義務を履行しなければならない。

b) この項 a 号の規定に属さない場合、土地使用者は国家の土地回収まで暫定的土地使用できるが、土地使用の現状を維持しなければならない、規定に従った土地登記をしなければならない。

4. 自ら開墾した農業用地を使用し、紛争がない世帯、個人は、省級人民委員会が規定する農業用地交付の限度に従って国家より土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給される。省級人民委員会が規定する限度を超えた場合、限度を超過した面積は国家の土地賃貸に移転しなければならない。
5. 世帯、個人が2014年7月1日以降に、この条第1項及び第2項の規定する土地法令の違反がある土地を使用する場合、国家は土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給せず、法令の規定に従って処分する。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第140条 正しい権限なく交付を受けて土地を使用する世帯、個人に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

法令の規定と異なった住宅地、土地付着建設施設の購入、整理・売却、分配の受領による土地交付又は土地使用の時点の土地に関する法令の規定に従って世帯、個人に正しい権限なく交付された土地につき、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給は以下のように実施される。

1. 1993年10月15日より前に安定的に使用され、その土地がある社級人民委員会が現在紛争がないことを確認した土地の場合、この法律第138条第2項及び第6項の規定に従って交付された土地面積につき、土地使用者は土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
2. 1993年10月15日から2004年7月1日の前まで安定的に使用され、その土地がある社級人民委員会が現在紛争がないことを確認し、県級土地使用企画、共通使用企画、区分使用企画、建設使用企画又は農村使用企画に適合する土地の場合、この法律第138条第3項及び第6項に規定に従って土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
3. 2004年7月1日から2014年7月1日の前まで安定的に使用され、その土地がある社級人民委員会が現在紛争がないことを確認し、県級土地使用企画、共通使用企画、区分使用企画、建設使用企画又は農村使用企画に適合する土地の場合、以下のように土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
 - a) この法律第195条2項及び第196条2項が規定する住宅地交付限度と同じ又はより広い土地区画の面積がある場合、住宅、住宅と生活に資する施設がある土地区画について、住宅地の面積の住宅地交付限度と同じ土地について土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給される。
 - b) この法律第195条2項及び第196条2項が規定する住宅地交付限度とより狭い土地区画の面積がある場合、確定される土地面積はその土地区画の面積全てである。

- c) この項 a 号の規定に従った住宅地面積の確定の後に残った面積の部分（もしあれば）は、土地使用の現状に従って公認される。
4. 2014年7月1日からこの法律が施行効力を有する日の前までに交付され、その土地がある社級人民委員会が現在紛争がないことを確認し、土地使用企画に適合する土地で、土地使用のための金額が納付済みであることを証明する書面を土地使用者が有している場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給限度はこの法律第138条3項の規定に従って確定される。
 5. 国家は、2014年7月1日以降に権限がなく土地交付、土地賃貸をした土地について土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給しない。
 6. この条第1項、第2項、第3項及び第4項が規定する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた土地使用者は、法令の規定に従った財政的義務を履行しなければならない。
 7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第141条 土地使用権が公認される際の住宅地面積の確定

この法律第137条1項、2項、3項、4項、5項、6項及び7項が規定する土地使用権に関する書類の一つを有して世帯、個人が土地を使用し、その書類上に住宅、住宅地、敷地のための土地使用目的が記載されている場合、以下の土地に対して、土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給の際に土地面積は確定される。

1. 1980年12月18日より前に形成された土地区画の場合、土地使用者は以下に確定される面積の部分につき土地使用料を納付する必要はない。
 - a) 住宅地公認の限度と同じかより広い面積を有し、土地使用権に関する書類上に住宅地の面積が明記してある土地区画につき、住宅地面積はその書類に従って確定される。土地使用権に関する書類上に記載された住宅地の面積が住宅地公認の限度より狭い、又は住宅地の面積が明記されていない場合、住宅地面積は住宅地公認の限度と同じと確定される。
 - b) 土地区画が住宅地公認の限度より狭い面積である場合、その面積全てが住宅地として確定される。
2. 1980年12月18日から1993年10月15日より前に形成された土地区画の場合、土地使用者は以下に確定される面積の部分につき土地使用料を納付する必要はない。
 - a) 住宅地公認の限度と同じかより広い面積を有し、土地使用権に関する書類上に住宅地の面積が明記してある土地区画につき、住宅地面積はその書類に従って確定される。土地使用権に関する書類上に記載された住宅地の面積が住宅地公認の限度より狭い、又は住宅地の面積が明記されていない場合、住宅地面積は住宅地公認の限度と同じと確定される。

- b) 土地区画が住宅地公認の限度より狭い面積である場合、その面積全てが住宅地として確定される。
3. 1993年10月15日からこの法律が施行効力を有する日の前に形成された土地区画の場合、住宅地面積は土地権利に関する書類に従って確定される。
4. この条第1項a号、第2項a号及び第3項の規定に従った住宅地面積の確定の後に残った土地区画の面積は、以下のように処理される。
- a) 住宅、住宅と生活に資する施設が建設された場合、住宅地目的として確定され、法令の規定に従った土地使用料を納付しなければならない。
 - b) 非農業、商業、サービスの生産、事業目的で使用する施設を建設した場合、施設を建設した実際の面積に従った非農業、商業、サービスの生産施設がある土地を公認する。土地使用形式は土地使用料を支払う土地交付と同様に公認され、土地使用期限は長期安定である。
 - c) 土地の現状が農業用地の場合、農業用地として公認される。土地使用者が非農業用地目的の公認を得る必要があり、県級土地使用企画、共通企画、区分企画、建設企画又は農村企画に適合する場合、その目的で公認されるが法令の規定に従った土地使用料を納付しなければならない。
5. 省級人民委員会は、1980年12月18日の前、1980年12月18日より1993年10月15日の前に使用する場合、地方の条件、習慣に基づき、この条第1項及び第2項が規定する住宅地公認の限度を具体的に規定する。
6. 世帯、個人の2004年7月1日より前に証明書が発給された住宅地の区画に庭、池、敷地があり、土地使用者に必要な場合の住宅地面積の再確定は、以下のように実施する。
- a) 以前の証明書発給の時点でこの法律第137条1項、2項、3項、5項、6項及び7項が規定する書類の一つを有する場合で、この法律第137条4項が規定する場合に属さない場合、住宅地面積はこの条第1項及び第2項の規定に従って再確定される。土地使用者は、住宅地と再確定された面積につき土地使用料を納付する必要はない。
土地使用者が住宅地の面積の一部の土地権利移転を実施した、又は国家が土地区画の住宅地面積の一部を回収した場合、住宅地面積の再確定の際に土地権利の移転、回収があった土地面積の部分を除外しなければならない。
 - b) 法令の規定に従った土地権利移転をした者の土地面積の部分、又は国家が土地回収をした土地面積の部分は、この項a号の規定に従った再確定はできない。
7. この法律第136条1項b号の規定に従って土地権利・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は、この条第6項a号が規定する場合の住宅地

面積の再確定及び土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の責任を負う。

第 142 条 土地を使用している組織に対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書又は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けていない土地を使用する組織は、土地使用の現状を自ら申告し、その土地がある省級人民委員会に報告しなければならない。
2. 組織の土地使用現状報告に基づき、その土地がある省級人民委員会は土地使用の実際を検査し、以下の規定に従って処理する。
 - a) この法律第 137 条が規定する書類を有する、目的に正しく使用している組織の土地面積につき、権限を有する国家機関は法令の規定に従った土地使用の形式を確定して土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給する。この法律第 137 条が規定する書類を有さず土地を使用する場合、この法律第 118 条、第 119 条及び第 120 条の規定する土地使用形式に従って実施する。

この法律第 120 条が規定する土地賃貸を国家から受けた場合に属する、土地を使用している組織については、土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の前に、省級の土地管理機能を有する機関が土地賃貸借契約締結手続を行う。
 - b) この法律第 137 条が規定する土地使用权に関する書類を有する場合、この項 a 号が規定する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた土地の使用期限は、その書類に従って確定される。土地使用权に関する書類があり、その書類の中に土地使用期限が記載されていない、又は土地使用期限が記載されているがその書類を有している時点における土地に関する法令の規定に適合しない場合、土地使用期限はこの法律第 172 条の規定に従って確定され、1993 年 10 月 15 日より前から土地が使用されている場合は 1993 年 10 月 15 日から計算され、1993 年 10 月 15 日以降から土地が使用されている場合は土地交付、土地賃貸決定を有する日から計算される。
 - c) 目的に正しくなく使用する土地面積、侵害され、占奪された土地面積、他の組織、世帯、個人が賃借する土地面積、法令に違反する連合、結合がある土地面積、12 か月を経過して又は 24 か月を超えて使用の進捗が遅れて使用できない土地面積は、省級人民委員会が法令に従った回収を決定する。

d) この法律が施行効力を有する日の前に組織の幹部、職員の住宅地とするために配置された組織の土地面積は、法令の規定に従って住宅地使用者に対する土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給のため、その土地がある県級人民委員会に引き渡されなければならない。土地使用者・土地付着財産所有権証明書を発給される土地使用者は、法令の規定に従った財政上の義務を履行しなければならない。

2004年7月1日より前に、農業、林業、水産物養殖、製塩の国営企業が国家から土地交付を受け、その企業が住宅地の土地基金の一部を世帯、個人に使用させた場合、住居区となる住宅地面積の再配置方法を作成して、地方に管理のため引き渡す前に決裁をする、その土地がある省級人民委員会に提出しなければならない。

d) 現に紛争がある土地面積について、土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給は、法令の規定に従った紛争解決の完成の後に実施される。

3. 組織が不動産事業に関する法令の規定に従った不動産プロジェクトの譲渡を受け、不動産プロジェクトの譲渡側、その受領側が法令の規定に従った財政的義務履行を終了した場合、政府の規定に従って土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給が検討される。

第 143 条 都市区・農村住居区建設用地、相互に異なる多数の土地使用目的を有する生産・事業プロジェクトに対する土地使用者・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 都市区・農村住居区を建設するプロジェクトで、その中に多数の施設の使用限度又はこの法律第9条の規定に従った相互に異なる土地使用目的を有する多数の土地面積の部分があるものの実施のための投資主に交付する土地は、土地使用目的ごとに従って場所、面積を明確に確定し、以下の規定に従って土地使用者・土地付着財産所有権証明書を発給しなければならない。

a) 土地使用者・土地付着財産所有権証明書の発給は、権限を有する機関の決裁を受けた詳細企画に適合する全ての目的に使用する土地区画ごとに実施される。

b) 投資プロジェクト及び権限を有する機関の決裁を得た詳細建設企画に従った都市区、農村住居区の内外のコミュニティの共同利益に資する公共施設建設目的で使用する土地面積の部分について、管理する地方に引き渡すが土地使用者・土地付着財産所有権証明書は発給しない。

c) 事務所、商業・サービス事業所と結合したマンションにつき、投資主に需要があり、条件を十分満たしている場合、投資主の所有に属する一つ又は多数のマンションの部屋、事務所、商業・サービス事業所に対して土地使用者・土地付着財産所有権証明書を発給する。

2. 相互に異なる使用目的を有する多くの土地面積の部分からなる生産、事業プロジェクトを実施するため投資主に交付された土地について、投資主にその土地面積全部に対する一つの土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。その中で、この法律第9条の規定に従った土地使用目的ごとの土地の場所、面積を明確に記載する。投資主に需要がある場合、決裁を受けた詳細建設企画に適合する使用目的ごとに従った土地ごとに土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。

第 144 条 歴史 - 文化遺跡を有する土地、名勝地に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

文化遺産に関する法令の規定に従って省級人民委員会によって等級付けられ、又は遺跡目録一覧に記載された歴史 - 文化遺跡を有する土地、名勝地に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給は、以下のように実施する。

1. 土地が一つの機関、組織、住民コミュニティ、世帯、個人により使用されている場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書はその機関、組織、住民コミュニティ、世帯、個人に対して発給される。
2. 土地使用者が多数で、土地の種類も相互に多数の場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書はその土地使用者ごとに発給される。土地使用者は文化 - 歴史遺産、名勝地の保護に関する法令の規定を順守しなければならない。

第 145 条 土地を使用している宗教組織、宗教直属組織に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 国家が宗教活動をするため土地を使用する活動を許可したが、まだ土地所有権証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書、又は土地所有権・土地付着財産所有権証明書の発給を受けていない宗教組織、宗教直属組織は、以下の内容に従って土地使用につき自ら精査して一覧を作って省級人民裁判所に報告しなければならない。
 - a) 使用している総土地面積。
 - b) 権限を有する国家機関が交付した土地の面積。譲渡の受領。贈与の受領。組織、世帯、個人から借りたもの。自己創造物。その他の形式。
 - c) 組織、世帯、個人が借り入れ、居住し、貸し付ける土地面積。
 - d) 他者が侵奪した土地面積。
2. 土地がある省級人民委員会は土地区画の実状を検査し、具体的な境界を確定して以下の規定に従った処理を決定する。

- a) 1993年10月15日より前に組織、世帯、個人が安定的に使用していた土地面積は、実際に適合する当事者の土地使用に関する権利・利益の保障を狙った解決のため宗教組織、宗教直属組織及びその組織、世帯、個人の土地使用の需要に基づく。
 - b) 1993年10月15日から2004年7月1日より前に組織、世帯、個人が使用していた土地面積は、土地に関する法令の規定に従って世帯、個人がその他の世帯、個人の土地を借り、貸し付けた場合と同様に解決する。
 - c) 宗教組織、宗教直属組織の広い土地面積で、権限を有する国家機関が許可しないもの；宗教組織、宗教直属組織の土地面積で、侵害され、占奪されたもの；宗教組織、宗教直属組織の土地面積で、現に紛争があるものは、省級人民委員会が法令の規定に従って解決する。
3. 以下の条件を満たす場合、宗教組織、宗教直属組織の土地面積は、この条第2項に規定に従った処理の後に、長期¹⁵⁴安定の土地使用期限の土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給を受け、土地交付の形式はこの法律第213条2項の規定に従った土地使用料を支払わない土地交付である。
- a) 宗教組織、宗教直属組織が国家により活動許可を得ている。
 - b) 土地に紛争がない、又は紛争があったが権限を有する国家機関により、法令上の効力を有する裁判所の判決、決定により、又は仲裁の仲裁判断により解決された。
 - c) 2004年7月1日より後に譲渡を受け、贈与を受けた土地ではない。
4. 土地が宗教組織、宗教直属組織が、この条第3項が規定する条件を保障する農業生産、林業生産、非農業事業生産の目的で使用するものである場合、世帯、個人に対すると同様の目的に相当する土地使用形式及び期限に従って土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給される。

第146条 最少面積より狭い面積を有する土地区画に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 分割される区画の最少面積に関する省級人民委員会の文書が施行効力を有する日の前に形成されて使用される土地区画で、その面積が省級人民委員会の規定に従った最少面積より狭いが、土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給条件を満たす場合、土地使用者は土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給される。

¹⁵⁴ 「長期」の原文は *lâu dài* である。*lâu dài* の具体的期間を明言する法規範文書は仮和訳者の知る限りでは存在せず、一般には明確に何年とは言えない長期間であるが永遠ではない、と理解される言葉のようである。この法律に明記される最長期の土地使用期限が99年であるところ(第172条1項d号)、それより長い、永遠ではないと理解するのであろうか。

2. 登記済みで、土地使用権証明書、住宅所有権及び住宅地使用権証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書又は土地使用権・土地付着財産所有権証明書が発給された土地区画を分割して2つ又はそれ以上の土地区画にする場合で、その場合にこの法律第220条が規定する土地区画分割の最少面積より狭い土地区画が少なくとも一つのある場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給しない。
3. 土地使用権証明書、住宅所有権及び住宅地使用権証明書、土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書又は土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた土地区画につき、土地使用者に区画を分割、合併する需要があり、この法律第220条の規定する条件を全て満たす場合は、分割、合併後のそれぞれの土地区画に対して土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

第147条 土地区画が多数の社級行政単位の範囲に属する場合の土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 土地区画が多く、社、坊、市鎮の範囲に属するが一つの機関の同じ土地使用権・土地付着財産所有権発給権限に属する場合、土地使用者に対して一つの土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。その中に社級行政単位ごとの範囲に属する面積の部分を確認しなければならない。
2. 土地区画が多数の社、坊、市鎮に属し、相互に異なる機関の土地使用権・土地付着財産所有権証明書権限に属する場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給機関ごとの権限に属する土地ごとに土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。

第148条 住宅に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 住宅を所有する世帯、個人は、以下の書類の一つを有する場合に、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
 - a) 法令の規定に従った建設許可書を申請しなければならない場合、住宅建設許可書又は期限付き住宅建設許可書。
 - b) 住宅の売買及び事業に関する政府の1994年7月5日付議定61-CPの規定に従った国家所有に属する住宅売買契約書、又は1994年7月5日より前の国家所有に属する住宅の整理、売却に関する書類。
 - c) 感謝の家、慈善の家、大団結の家の交付、贈与に関する書類。
 - d) 各時期に権限を有する機関が発給した住宅所有に関する書類で、その住宅、土地は、1991年7月1日より前の住宅土地の管理政策及び社会主義改造政策実施過程において国家が使用を管理・配置した住宅・土地に関する国会の2003年11月26日付決議第23/2003/QH11、1991年7月1日より前

の住宅土地管理政策及び社会主義改造政策実施過程における住宅土地に関する具体的場合の解決について規定する国会常務委員会の2005年4月2日付決議755/2005/NQ-UBTVQH11に従った国家が全人民所有を確立した範囲に属さないものである。

- d) 2006年7月1日より前の取引について、法令の規定に従った交渉又は権限を有する級の人民委員会の確証¹⁵⁵付きの証明のある住宅の売買、贈与の受領、交換、相続の受領に関する書類。

2006年7月1日以降の購入、贈与の受領、交換、相続の受領による住宅については、住宅に関する法令の規定に従ったその取引文書を有さなければならぬ。

売却するための建設投資を行う不動産事業企業から購入した住宅については、両者で締結した住宅売買契約を有さなければならぬ。

- e) 裁判所の判決住宅所有権を確定する法的効力を有する判決若しくは決定、又は権限を有する国家機関の書類。

- g) この項 a 号, b 号, c 号, d 号, đ 号及び e 号が規定する書類の一つで、その書類上に他者の名前が記載され、現に紛争がないもの。

2. 世帯、個人が2006年7月1日より前に住宅を有しており、この条第1項が規定する書類を有さず、現に紛争がない場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
3. 世帯、個人がこの項第1項及び第2項の規定する場合に属さず、建設許可申請の必要がない場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。建設許可申請の必要がある場合、建設に関する法令の規定に従った県級の建設に関する管理職務を有する機関のその住宅が存在条件を十分満たすことを確認する書類を有さなければならぬ。
4. 国内組織、外国投資資本を有する組織、国外に定住するベトナム出身者で、事業のための住宅建設投資を行い、住宅に関する法令の規定に適合する書類を有する者は、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

住宅を購入、贈与の受領、相続の受領又は法令の規定に従ったその他の形式を通じて住宅を所有する場合、法令の規定に従ったその取引に関する書類を有さなければならぬ。

5. 住宅所有主がその土地区画の土地使用権を有さない場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給は以下のように実施する。

¹⁵⁵ 「確証」の原文は *chứng thực* であり、権限を有する機関が書類、文書の正確性、合法性を確認する手続のようである。

- a) ベトナムに住宅を所有する外国組織、外国の個人については、住宅に関する法令の規定に従った住宅取引に関する書類を有さなければならない。
 - b) 住宅に関する法令の規定に従い、この項 a 号が規定する場合に属さない住宅所有主は、この条の規定に従った住宅所有権に関する証明文書及び法令の規定に従って公証、確証された土地賃貸契約、出資契約、事業協力契約又は土地使用者の住宅建設に対する同意文書を有さなければならない。
6. 法令の規定に従った混合目的を有する、土地上に建設された施設の場合、施設の部分又は全体について土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。土地使用期限は長期安定である。

第 149 条 住宅ではない建設施設に対する土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給

1. 建設施設を所有する世帯、個人、住民コミュニティは、以下の書類の一つを有する場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
 - a) 建設に関する法令の規定に従った建設許可申請の必要がある場合は、施設建設許可書又は期限付き建設許可書。
 - b) 時期ごとの権限を有する機関が発給した建設施設所有に関する書類。但し、国家が使用を管理し、配置した者を除く。
 - c) 法令の規定に従った建設施設売買、贈与又は相続に関する書類。
 - d) 法的効力を有し、建設施設の所有権を確定する裁判所の判決若しくは決定、又は権限を有する機関の書類。
 - d) この項 a 号、b 号、c 号及び d 号に規定する書類の一つで、書類上に他者の名前が記載され、現に紛争がないもの。
2. 2004 年 7 月 1 日より前に世帯、個人、住民コミュニティが建設施設を所有し、この条第 1 項が規定する書類を有さないが、現に紛争がない場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
3. 建設施設を所有する世帯、個人、住民コミュニティがこの条第 1 項及び第 2 項の規定する場合に属さず、建設許可を申請する必要がない場合、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。建設許可申請が必要な場合、建設に関する法令の規定に従った県級の建設に関する管理職務を有する機関のその建設施設が存在条件を十分満たすことを確認する書類を有さなければならない。
4. 国内組織、外国投資資本を有する組織、外交機能を有する外国組織、宗教組織、宗教直属組織、国外に定住するベトナム出身者で、建設施設を建設し、建設に関する法令の規定に適合する書類を有する者は、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

建設施設を購入、贈与の受領、相続の受領又は法令の規定に従ったその他の形式を通じて建設施設を所有する場合、法令の規定に従ったその取引に関する書類を有さなければならない。

5. 建設施設所有主がその土地区画の土地使用权を有さない場合、この条の規定に従った建設施設所有権に関する証明書類、及び令の規定に従って公証、確証された土地賃貸契約、出資契約、事業協力契約、土地使用者の建設施設の建設に対する同意文書を有さなければならず、その場合に土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。
6. 多くの施設の部分を有するプロジェクトは、施設のそれぞれの部分又はその施設の部分の面積の部分に対して、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける。

第 150 条 国家が土地、土地付着財産の管理決定を有したが実施されていない場合の土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給

以前、国家機関が国家の政策実施過程で土地、土地付着財産に対する管理決定を有したが、実際には国家が決定を実施していない土地、土地付着財産を使用している世帯、個人は、引き続き使用することができ、法令の規定に従って土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を検討される。

第 151 条 土地使用权・土地付着財産所有権証明書を発給しない場合

1. 以下の場合、土地使用者は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けない。
 - a) この法律第 179 条の規定に従った公益目的で使用する農業用地。
 - b) この法律第 7 条が規定する場合に属する管理のための交付された土地。
但し、管理のため交付された土地について共同使用する土地で、権限を有する国家機関の土地交付、土地賃貸の決定に従って使用する土地面積の部分に対して土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた者を除く。
 - c) 土地使用者が賃貸、転貸した土地。但し、権限を有する機関が決裁した投資プロジェクトと適合する、インフラストラクチャ事業建設投資主の賃貸、転貸を除く。
 - d) 契約地¹⁵⁶。但し、この法律第 181 条 2 項 a 号が規定する土地使用权公認の場合を除く。
 - d) 権限を有する国家機関の土地回収決定を有する土地。但し、土地回収決定の日から 3 年を経過するが実施されない場合を除く。

¹⁵⁶ 「契約地」の原文は Đất nhận khoán である。

- e) 現に紛争がある，差し押さえられている，民事判決執行に関する法令の規定に従った判決執行担保のためのその他の措置の適用がある土地。法令の規定に従った緊急暫定措置の適用を現に受けている土地使用权を有する土地。
 - g) 組織が事業目的でなく公共目的で使用する，土地使用料を支払わない土地交付を国家から受けた。
2. 以下の場合，土地付着財産は土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けない。
- a) 土地付着財産を有する土地区画がこの条第1項が規定する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けない場合に属する，又は土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の条件を満たさない。
 - b) 本施設建設期間中に暫定的に建設された，又は茅葺き，竹，葉，土の材料で暫定的に建設された住宅，建設施設。本施設の範囲外の補助施設及び本施設の管理，使用，運営に資するための補助施設。
 - c) 権限を有する国家機関から撤去通知若しくは撤去決定を受けた，又は土地回収決定を受けた土地付着財産。但し，通知，決定の時点から3年を超えたが実施されない場合を除く。
 - d) 建設禁止が公表された時点より後に建設された住宅，建設施設。歴史 - 文化遺跡，技術インフラストラクチャ施設保護の境界を侵奪するよう建設された住宅，建設施設。権限を有する機関が決裁した企画の時点より後に作成された土地付着財産で，その財産作成が土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給の時点の決裁済みの企画に適合しないもの。但し，この法律第148条及び第149条の規定に従った住宅，住宅でない建設施設の所有者が，建設に関する法令の規定に従った期限付き建設許可書を有する場合を除く。
 - d) 国家所有に属する財産。但し，財政省の案内に従って国家が企業に拠出した出資部分と確定されるものを除く。
 - e) この法律第149条及び第149条が規定する場合に属さない土地付着財産。

第152条 発給済み証明書の訂正，回収，破棄

1. この法律第136条が規定する土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は，以下の場合に，誤りがある発給済みの証明書を訂正する責任を負う。
- a) 訂正時点の情報と比較して，証明書発給を受けた者の情報に誤りがある。

- b) 土地登記組織が検査確認した土地，土地付着財産登記書類又は土地紛争解決に関する権限を有する国家機関の効力を有する文書中の表現と比較して土地区画，土地付着財産に関する情報に誤りがある。
2. 国家は，以下の場合に，発給済み証明書を回収する。
- a) 国家が，発給済みの土地使用権証明書，住宅所有権及び住宅地使用権証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用権・土地付着財産所有権証明書に記載のある土地面積全てを回収する。
 - b) 発給済みの土地使用権証明書，住宅所有権及び住宅地使用権証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用権・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用権・土地付着財産所有権証明書を交換して発給する。
 - c) 土地使用者，土地付着財産所有者が土地，土地付着財産変動登記をして，新たな土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給しなければならない。
 - d) 証明書発給時点の土地法令の規定に従った，発給済みの証明書が権限に正しくなく，土地使用対象が正しくなく，土地面積が正しくなく，発給条件が十分でなく，土地使用目的，土地使用期限又は土地使用の由来が正しくない。
 - d) 発給済みの証明書が，権限を有する裁判所に破棄を宣言された。
 - e) 裁判所，執行機関の要請に従って土地使用権，土地付着財産を競売，交付する場合に，執行しなければならない者が発給済みの証明書を提出しない。
3. この条第2項d号が規定する場合でこの条第4条に属さない場合の発給済み証明書の回収は，以下の規定に従って実施する。
- a) 土地紛争解決権限を有する裁判所が施行効力を有する判決，決定を出し，その中で発給済みの証明書回収について結論が記載されている場合，発給済みの証明書回収はその判決，決定に従って実施する。
 - b) 証明書が土地に関する法令の規定に正しくなく発給されたとの結論文書を調査機関がまとめた場合，権限を有する国家機関は検討する責任を負い，その結論が正しい場合には発給済み証明書回収の決定をする。検討の結果，発給済み証明書が法令の規定に照らして正しいと確定した場合，調査機関に通知を返す。
 - c) この法律第136条が規定する土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関が発給済み証明書は土地に関する法令の規定に正しくな

- いことを発見した場合、再度検査して土地使用者が明確に理由を理解するように通知し、規定に正しくない発給済みの証明書の回収を決定する。
- d) 発給済み証明書が土地に関する法令の規定に正しくないことを土地使用者、土地付着財産所有者が発見した場合、文書による建議を土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関に送付する。土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は、土地に関する法令の規定に正しくない発給済み証明書を検査、検討、回収決定する責任を負う。
- d) この項 a 号、b 号、c 号及び d 号が規定する発給済み証明書の回収権限を有する機関は、この法律第 136 条が規定する土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関である。
4. この法律第 136 条が規定する土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は、証明書の発給を受けた者が土地に関する法令の規定に従って土地使用者、土地付着財産移転を実施した場合には、この条第 2 項 d 号が規定する場合の発給済み証明書回収をしない。この項における証明書発給による損害の処理は、裁判所の判決、決定に従って実施する。違反行為をした者はこの法律第 239 条及び第 240 条の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従って処分される
5. この条第 2 項が規定する場合に属さない、発給済みの土地使用者証明書、住宅所有権及び住宅地使用者証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用者・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用者・土地付着財産所有権証明書は、法令の規定に従った、執行された裁判所の判決若しくは決定又は判決執行機関の判決、決定の執行に関する建議文書があり、その中に発給済み証明書回収の要請内容がある際に実施されるのみである。
6. この条第 2 項及び第 5 項の規定に従った発給済み証明書を回収する場合で、土地使用者、土地付着財産所有者が発給済み証明書を提出しない場合、この法律第 136 条の規定する土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は、発給済み証明書破棄を決定する。
7. この法律第 136 条の規定する土地使用者・土地付着財産所有権証明書発給権限を有する機関は、発給済み証明書回収の後に法令の規定に従った証明書発給を実施する。

第十一章 土地に関する財政、地価

第 1 節 土地に関する財政

第 153 条 土地からの予算収入

1. 土地からの予算収入¹⁵⁷は、以下からなる。
 - a) 土地使用料。
 - b) 土地賃料。
 - c) 土地に関する行政違反処罰からの収入金。
 - d) 土地の管理，使用中において損害が惹起された際の国家に対する補償金。
 - d) 土地を使用していない，土地使用の進捗が遅れているプロジェクトに対する付加土地使用料，付加土地賃料。
 - e) 土地使用税。
 - g) 土地使用権移転からの収入に対する税。
 - h) 土地管理，使用費用。
 - i) 法令の規定に従ったその他の収入。
2. 毎年の土地賃料は，国家が土地賃貸，国家が毎年土地賃料を支払う形式に変更する土地使用目的変更許可を決定した時点から5年間周期で安定的に適用される。

引き続き周期の土地賃料は，引き続き土地賃料を確定した年の土地価格表に基づき計算される。以前の周期に比べて土地賃料が増えた場合，支払わなければならない土地賃料は調整できるが，各段階で政府が規定した比率を越えない。

各段階で政府が規定した調整比率は，その前の5年の段階の毎年の全国の消費者物価指数（CPI）を越えない。
3. 政府はこの条第1項 a号，b号，c号，d号，d号及び第2項の詳細を規定する。

第154条 土地に関する公共サービス収入

1. 土地に関する情報，データ提供サービス。
2. 土地管理測量サービス。
3. 土地登記，土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給サービス。
4. 地価確定諮問サービス。
5. 法令の規定に従ったその他のサービス。

第155条 土地使用料，土地賃料の計算根拠；地価決定時点，土地使用料，土地賃料の計算時点

1. 土地使用料の計算根拠は，以下からなる。
 - a) 交付された，使用目的が変更された，土地使用権が公認された面積。

¹⁵⁷ 「予算収入」の原文は *khoản thu ngân sách* である。

- b) この法律第 159 条及び第 160 条の規定に従った地価。土地使用権の競売の場合は、競落価格。
 - c) 国家の土地使用料減免政策。
2. 土地賃料の計算根拠は、以下からなる。
- a) 賃貸された土地面積。
 - b) 土地賃貸期限，土地使用延長期限。
 - c) 土地賃料単価。土地賃借権の競売の場合は競落価格。
 - d) 毎年土地賃料を支払う土地賃貸か，又は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸かという国家の形式
 - d) 国家の土地賃料減免政策。
3. 土地価格決定時点，土地使用料，土地賃料の計算時点を以下のように規定する。
- a) 国家が土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可，土地使用期限延長，土地使用期限の調整，土地使用形式の変更をする場合は，国家が地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可，土地使用期限延長，土地使用期限の調整，土地使用形式の変更の決定を発行する時点である。但し，この法律第 124 条 7 項が規定する場合を除く。
 - b) 土地使用権の公認の場合，土地使用者，土地付着財産所有者又は土地使用者，土地付着財産所有者の代表が法令の規定に従った適式な書類を全て提出した時点である。
 - c) 権限を有する国家機関が土地交付，土地賃貸決定を調整して土地面積，土地使用目的，土地使用期限を変更する場合，権限を有する国家機関が土地市交付，土地賃貸決定を調整する時点である。
 - d) 建設に関する法令の規定に従って，権限を有する国家機関が詳細企画調整を決定して地価の再確定をしなければならない場合，権限を有する国家機関が詳細企画調整を決定する時点である。
4. 土地使用料，土地賃料を計算するため地価表にある地価を適用する場合，権限を有する級の人民委員会は土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更許可，土地使用期限延長，土地使用期限調整，土地形式変更の決定の中に地価を記載しなければならない。
- 土地使用料，土地賃料を計算するため，具体的な地価を確定する場合，権限を有する級の人民委員会は，この条第 3 項 a 号，c 号及び d 号が規定する地価決定時点から 180 日以内に土地価格決定を発行しなければならない。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 156 条 土地使用目的変更，土地使用期限延長，土地使用期限調整の際における土地使用料，土地賃料の納付

1. この法律第 121 条 1 項 b 号, c 号, d 号, d 号, e 号及び g 号が規定する土地使用目的変更の際, 土地使用者は以下の規定に従った土地使用料, 土地賃料を納付しなければならない。
 - a) 残りの土地使用期間における, 土地使用目的変更後の各種の土地の土地使用料, 土地賃料と土地使用目的変更前の各種の土地の土地使用料, 土地賃料の差額と同じ土地使用料, 賃貸期間中 1 回支払う土地賃料を納付する。
 - b) 土地使用目的変更後の土地の種類に従って, 毎年支払う土地賃料を納付する。
2. 土地使用期限延長, 土地使用期限調整をする際, 土地使用者が土地使用料, 土地賃料を納付する対象に属する場合, 期限延長, 期限調整の期間につき土地使用料, 土地賃料を納付しなければならない。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 157 条 土地使用料, 土地賃料の減免

1. 土地使用料, 土地賃料の減免は, 以下の場合に実施する。
 - a) 投資に関する法令若しくは関連を有する法令の規定に従った投資優先分野に属する生産, 事業目的での, 又は投資優遇地域での土地使用。但し, 商業住宅建設の土地使用, 商業, サービスの土地使用を除く。
 - b) 革命功労者, 労働可能性のない傷病者, 主要な労働力がない烈士の世帯, 貧乏な者に対する住宅, 住宅地政策実施のための土地使用。法令の規定に従った, 社会住宅, 工業団地内の労働者滞在施設, 人民武装勢力のための住宅, マンション改築・再建築の建設投資プロジェクトを実施するための土地使用。人の生命を脅かす危険を理由に国家が土地を回収する場合に移住しなければならない者への住宅地の使用。困難な経済 - 社会条件を有する地域, 特別困難な経済 - 社会条件を有する地域に属する社級行政単位のない国境, 海の島又は島しょ部で業務をしているこの法律第 124 条 3 項 a 号, b 号が規定する対象への住宅地の使用。
 - c) 少数民族が使用する土地は, 政府の規定に従って, 土地使用料, 土地賃料の減免を受ける。
 - d) この法律第 120 条 3 項 c 号の規定に従った公立事業単位の土地使用。
 - d) 空港インフラストラクチャ建設の土地使用。港のサービス提供をする施設建設の土地使用。公共旅客輸送活動に使用する駐車場および整備工場用の土地使用。地下施設の運営, 開発, 使用に資する地上施設を建設する土地使用。
 - e) 鉄道専用インフラストラクチャ建設の土地使用。鉄道事業施設建設の土地使用。鉄道の運行, 旅客の乗降, 貨物の積み降ろしに直接関わるその他の付帯施設建設の土地使用

- g) 官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクトを実施するための土地使用。
 - h) 協同組合，協同組合連合の事務所，乾燥場，倉庫，生産作業場を建設する敷地としての土地使用。農業，林業，水産物養殖，製塩の生産の直接業務に資する施設を建設する土地使用。
 - i) 都市区，農村における給排水施設，排水処理施設を建設する土地使用。
 - k) 軍隊，公安の企業の国防・安寧目的のための国防・安寧用の土地ではない土地の使用。
 - l) 国家が住宅に付着する土地を回収する際に移住しなければならないが，住宅地に関する補償を受ける条件を満たさず，回収される土地と同じ社級行政単位内にその他の住む場所もない世帯，個人に対する土地交付。
2. 国会常務委員会の同意を得た後，政府はこの条第1項が規定していない土地使用料，土地賃料が減免される場合を規定する。
 3. 土地使用料，土地賃料が免除された場合，免除された土地の地価確定，土地使用料，土地賃料の計算の手段を実施する必要はない。土地使用料，土地賃料が免除される土地使用者は，土地使用料，土地賃料の免除の提議手段を実施する必要はない。
 4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第2節 地価

第158条 地価決定の原則，根拠，方法

1. 地価決定には以下の原則を保障しなければならない。
 - a) 市場原則に従った地価決定方法。
 - b) 地価決定の方法，手順，手段の正しい順守。
 - c) 誠実，客観，公開，明白の保障。
 - d) 地価確定諮問組織，地価表審査評議会，具体的地価審査評議会，その他の地価決定権限を有する機関，者との独立性の保障。
 - d) 国家，土地使用者及び投資家との利益の調和の保障。
2. 地価決定根拠は以下からなる。
 - a) 地価決定される土地の使用目的。
 - b) 土地使用期限。農業用地交付の限度に従って世帯，個人に国家が交付した権利移転受領の限度内の農業用地については，土地使用期限は根拠にならない。
 - c) 地価決定方法に従った地価決定のための情報。
 - d) 地価に影響を与えるその他の要素。
 - d) 地価決定時点における，関連を有する法令の規定。

3. この条第2項c号が規定する地価決定方法に従った地価決定のための情報は以下からなる。
 - a) 国家土地データベース，国家価格データベースの中に記載される地価。
 - b) 土地権利譲渡契約の中に記載される地価。財政的義務を完全に履行した後の土地権利競落価格。
 - c) この項a号，b号が規定する情報がまだない場合，調査，監察を経て収集された地価。
 - d) 土地使用からの利益，経費，収入に関する情報。
4. この条第3項a号，b号及びc号が規定する地価情報は，この法律第91条2項及び第155条3項に規定する地価決定時点からの前の24か月以内に形成された情報である。

この項の規定に従って収集された情報の使用は，地価決定の時点に最も近い情報の使用を優先する。
5. 地価決定方法は以下からなる。
 - a) 比較方法は，同一目的で，市場での譲渡価格，土地権利競落価格影響を与える要素に関する一定の類似性を有する土地区画の価格調整により実施され，競落人は，価格決定が必要な土地区画の価格確定のため土地付着財産（もしあれば）の価値を除外した後の地価に影響を与える要素の分析，比較を通じた競落結果に従った財政的義務を完全履行している。
 - b) 収入方法は，国家が地価決定前の数字データによる最新四半期末までの3年連続で定款資本又は議決権を有する株式総数の50%を超えて保有する，省級の地域にある商業銀行のベトナム通貨での12か月定期預金の平均預金金利で土地面積当たりの平均年間収入を割ることによって実施する。
 - c) 余剰方法は，権限を有する機関に決裁を受けた土地使用企画，詳細企画に従って，最も効果的な（土地使用係数，建設密度，施設の最大の階数）土地使用に基づいて土地区画，土地からの総開発収入の見積もりからその開発費用の見積もりを差し引くことで実施する。
 - d) 土地価格調整係数方法は，土地価格表の価格に土地価格係数を乗じて実施する。土地価格係数は土地価格表にある価格と市場価格との比較を通じて確定する。
 - d) 国会常務委員会の同意を得た後，政府はこの項a号，b号，c号及びd号が規定していないその他の地価決定方法を規定する。
6. 地価決定方法を適用する場合と条件を以下のように規定する。
 - a) 比較方法は，同じ土地使用目的を有し，土地権利の市場での譲渡地価，競落決定に従った財政義務の完全履行をした競落人の競落価格に影響

を与える要素に関して類似している最少で3つの土地区画がある場合について価格決定のため適用される。

- b) 収入方法は、価格決定の必要があり、比較方法の適用条件を満たさないが価格決定される土地の使用目的に従った土地使用による収入、費用を確定できる土地区画、農業用地、住宅地でない非農業用地についての価格決定のため適用される。
 - c) 余剰方法は、比較方法、収入方法の適用条件を満たさないが、プロジェクトの総開発収入及び総開発費用の見積もりがある投資プロジェクトを実施するための土地区画、土地区域についての価格決定のため適用される。
 - d) 土地価格調整係数方法は、地価は地価表において決定済みであるが比較方法の適用条件を満たさない相互に連携した同じ使用目的の多数の土地を回収する場合に、国家が土地回収をする際の補償金を計算する具体的価格決定のため適用される。
7. この条第5項が規定する地価決定方法は、具体的地価確定及び地価表作成のため使用される。
8. 具体的地価確定のためこの条第5項 a号、b号及びd号が規定する地価決定方法を適用するが、地価表における地価より低い結果となる場合、地価表における地価を使用する。
9. 地価決定方法の選択は、地価決定を実施して提出する組織及び地価審査評議会が具体的に決定する。
10. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 159 条 地価表

1. 地価表は以下の場合に適用される。
- a) 国家が世帯、個人の住宅地使用权を公認する際；土地使用目的を変更する際の土地使用料の計算。
 - b) 国家が毎年土地賃料を支払う土地賃貸をする際の土地賃料の計算。
 - c) 土地使用税の計算。
 - d) 世帯、個人について、土地使用权移転による収入の税の計算。
 - d) 土地管理、使用における費用の計算。
 - e) 土地の分野における行政違反処罰金の計算。
 - g) 土地管理、使用において損害を惹起した際の国家に対する補償金の計算。
 - h) 国家が、土地使用料を支払う土地交付、賃貸期間中1回賃料を支払う土地賃貸の形式に従った土地使用权を世帯、個人に対して公認する際の土地使用料、土地賃料の計算。

- i) 土地区画，土地区域が建設詳細企画に従って技術インフラストラクチャ投資をされている場合に国家が土地交付，土地賃貸をする際の土地所有権の競売の開始価格を計算する。
 - k) 土地所有権の競売を通じないで世帯，個人に対して土地交付する場合の土地使用料の計算。
 - l) 国家所有に属する住宅を賃貸中の者に売却する場合の土地使用料の計算。
2. 地価表は区域，場所ごとに作成される。デジタル土地管理地図及び地価データベースがある区域については，価格帯と基準土地区画に基づいた土地区画ごとの地価表を作成する。
 3. 省級人民委員会は，公表して2026年1月1日から適用するために初回地価表を決定する同級の人民評議会にその案を作成して提出する。毎年，省級人民委員会は，公表して引き続く年の1月1日から適用するために地価表の調整，修正，補充の決定を行う省級人民評議会にその案を提出する責任を負う。
 4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第160条 具体的地価

1. 具体的地価は以下の場合に適用する。
 - a) 国家が土地使用料を支払う土地交付を土地所有権の競売なく，土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札なく行う場合，土地使用を伴うプロジェクトを実施する落札した投資家又は落札した投資家が設立した経済組織に土地使用料を支払う土地交付を行う場合，土地所有権を公認，土地使用目的変更を許可して土地使用料を納付しなければならない場合に土地使用料を計算する。
 - b) 国家が賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸をする場合の土地賃料の計算。但し，土地所有権の競売を通じる場合を除く。
 - c) 株式会社化に関する法令の規定に従った国営企業の株式会社化の際の土地所有権の価値の計算。
 - d) 国家が土地交付，土地賃貸をする場合の土地所有権の競売開始価格の確定。但し，この法律第159条1項i号が規定する場合除く。
 - d) 土地所有権期限延長，土地省期限調整，詳細建設企画調整；土地使用形式変更許可の場合の土地使用料，土地賃料の計算。
 - e) 国家が土地回収をする際の補償金の計算。
2. 具体的地価決定権限を以下のように規定する。
 - a) 省級人民委員会委員長は，この法律の規定に従った省級人民委員会の権限に属する土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更，土地所有権公認，土

地使用期限延長，土地使用期限調整，詳細建設企画調整，土地回収，土地使用権競売開始価格確定，株式会社化の際の土地使用権価値確定の場合に具体的地価を決定する。

- b) 県級人民委員会委員長は，この法律の規定に従った県級人民委員会の権限に属する土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更，土地使用権公認，土地使用期限延長，土地使用期限調整，詳細建設企画調整，土地回収，土地使用権競売開始価格確定の場合に具体的地価を決定する。
3. 土地管理機能を有する機関は，具体的地価確定を行う同級の人民委員会委員長を補助する責任を負う。実施の過程で，土地管理機能を有する機関は具体的地価確定のため地価確定諮問組織を雇用することができる。
4. 価格帯と基準土地区画に基づいた土地区画ごとの地価表を有する区域については，具体的地価は地価決定時点の地価表に従って確定する。
5. 政府はこの条の詳細を決定する。

第 161 条 地価表審査評議会，具体的地価審査評議会

1. 省級人民委員会は，審議会会長となる省級人民委員会委員長又は省級人民委員会副委員長 1 名，審議会副会長となる省級財政機関の長，省級人民委員会の構成員である省級専門機関の長，県級人民委員会の委員長，関連を有する機関，組織，地価確定諮問組織の代表及び専門家からなる地価表審査評議会の設立を決定する。
2. 省級人民委員会は，審議会会長となる省級人民委員会委員長又は省級人民委員会副委員長 1 名，審議会副会長となる省級財政機関の長，県級人民委員会の委員長，土地がある社級人民委員会の委員長，関連を有する機関，組織の代表からなる省級具体的地価審査評議会の設立を決定する。省級人民委員会は地価確定諮問組織の代表又は地価の専門家を評議会の構成員として招待することができる。
3. 県級人民委員会は，審議会会長となる県級人民委員会委員長又は県級人民委員会副委員長 1 名，審議会副会長となる県級財政機関の長，関連を有する室，組織の指導者，土地がある社級人民委員会の委員長からなる県級具体的地価審査評議会の設立を決定する。県級人民委員会は地価確定諮問組織の代表又は地価の専門家を評議会の構成員として招待することができる。
4. 省級，県級の地価表審査評議会，具体的地価審査評議会は評議会支援グループの設立を決定し，地価表，具体的地価審査諮問のための地価確定諮問組織を雇用することができる。
5. 地価表審査評議会，具体的地価審査評議会の審査内容は，地価決定の原則・地価決定方法・手順・手続，情報収収集結果からなる。

6. 省級、県級の地価表審査評議会、具体的地価審査評議会は、この条第5項が規定する内容に関して責任を負う。

評議会は、独立、客観、集団制度に従う、多数に従った決定で活動する。会長及び構成員は自らの意見につき個人責任を負う。評議会の会議は、討論の意見、票決結果を十分に記載した議事録を作成しなければならず、会議資料及び評議会構成員の書面による意見と共に保存する。

地価表審査評議会、具体的地価審査評議会は、同級のベトナム祖国戦線及びその他の政治 - 社会組織の代表が地価審査会議に参加するように招待することができる。

第 162 条 地価確定諮問組織の権利及び義務

1. 地価確定諮問組織は以下の権利を有する。
 - a) 地価確定諮問サービスの提供。
 - b) 依頼者¹⁵⁸、関連を有する組織、個人に対して、法令の規定に従った地価確定に資する情報、資料の請求。
 - c) 法令の規定に従ったその他の権利。
2. 地価確定諮問組織は以下の義務を負う。
 - a) この法律の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従った地価決定の原則、根拠、方法、手順、手続の順守。
 - b) 地価確定諮問活動における独立、客観、誠実。
 - c) 自らの組織に属する評価員¹⁵⁹の職業道徳の順守の保障。
 - d) 自らが実施する地価確定諮問、地価審査諮問における専門性に関する責任。
 - d) この法律及び関連を有する法令のその他の規定に従った地価確定諮問の実施。
 - e) 権限を有する国家機関の調査、検査の受け入れ。本部を登録した地又は地価確定諮問を実施する地の省級土地管理職務機関への送付要請がある際の地価確定諮問結果の報告。
 - g) 本部を登録した地の省級土地管理職務機関への評価員の名簿登録及び評価員名簿の変更、補充。
 - h) 地価表、具体的地価の確定、審査の諮問実施の責任。権限を有する国家機関の要請がある場合の地価表審査評議会、具体的地価審査評議会に参加する代表の選出の責任。
 - i) 地価確定諮問結果に関する書類、資料の保存。

¹⁵⁸ 「依頼者」の原文は *bên thuê tư vấn* である。

¹⁵⁹ 「評価員」の原文は *định giá viên* である。

- k) 法令の規定に従ったその他の義務。
- 3. 以下の条件を全て満たす場合に、組織は地価確定諮問活動を実施できる。
 - a) 組織が地価確定サービス事業活動又は価格審査サービスを登録する。公立事業単位が地価確定又は地価審査サービス事業職務を有する。
 - b) 地価確定諮問職業条件を全て満たす少なくとも3人の評価員がいる、又は政府の規定に従った3人の審査員¹⁶⁰がいる。

第十二章 国家土地情報システム及び国家土地データベース

第163条 国家土地情報システム

- 1. 国家土地情報システムは集中的に、中央から地方まで統一的に、同調的に、他目標に、全国的範囲で結合するように構築される。
- 2. 国家土地情報システムは土地に関する国家管理業務、土地に関する分野での行政改革、デジタルトランスフォーメーションに資するように構築される；他の国家データベース、省、部門、地方のデータベースと連結してデータを共有し、デジタル政府、デジタル経済及びデジタル社会を見据えた電子政府発展の土台を形成する。
- 3. 国家土地情報システムは以下の基本的構成要素からなる。
 - a) 情報技術インフラストラクチャ。
 - b) 国家土地情報システムのソフトウェア
 - c) 国家土地データベース。

第164条 情報技術インフラストラクチャ及び国家土地情報システムのソフトウェア

- 1. 情報技術インフラストラクチャは中央及び地方に構築され、サーバー、ワークステーションの設備、インターネット結合設備、伝達設備、安寧・安全保障設備、保存設備、周辺設備及びその他の設備の集合である。
- 2. 国家土地情報システムのソフトウェアは、国家土地データベースの管理、運営、更新、開発に資する応用ソフトウェア、ユーティリティソフトウェア、アプリケーションソフトウェアからなる。
- 3. 天然資源環境省大臣は、国家土地データベースの管理、運営、更新、開発に資する応用ソフトウェアに対する技術的要請を規定する。

第165条 国家土地データベース

- 1. 国家土地データベースは、以下の構成要素からなる。
 - a) 土地に関する法規範文書についてのデータベース。

¹⁶⁰ 「審査員」の原文は *thẩm định viên* である。

- b) 土地管理データベース。
 - c) 土地の調査, 評価, 保護, 改良, 回復のデータベース。
 - d) 土地使用企画・計画データベース。
 - d) 地価データベース。
 - e) 土地統計, 目録管理データベース。
 - g) 土地に関する調査, 検査, 公民受付, 紛争・不服申し立て・告発の解決のデータベース。
 - h) 土地と関連を有するその他のデータベース。
2. 国家土地データベースは, 全国的範囲における標準, 基準に従って同調的, 統一的に構築される。
 3. 天然資源環境省大臣は国家土地データベースの内容, 構造, 情報の様式について規定する。

第 166 条 国家土地データベースの管理, 運営, 開発及び連結

1. 国家土地データベースは法令の規定に従った安寧, 安全を保障しなければならない。
2. 国家土地データベースは, 集中管理され, 中央から地方の国家機関の管理責任に従った管理の級分けがされる。
3. 国家土地データベースは十分に, 正確で, 遅滞なく, 土地管理, 使用の現状との適合を保障するように更新されなければならない。
4. 国家データベース, 省, 部門, 地方のデータベースは国家土地データベースと連結し, 情報の更新, 共有, 開発, 使用を行う。その連結は効果, 安全, この法律の規定及び関連を有する法律のその他の規定に従った職務, 任務, 権限との適合性を保障しなければならない。
5. 国家土地データベース内の情報開発を以下のように規定する。
 - a) 国家土地データベース内のデータは, 正式な使用価値を持ち, 権限を有する機関が提供した紙の文書に相当する。
 - b) 国家データベース管理機関, 省, 部門, 地方のデータベース管理機関, 国家機関, 政治組織, 政治 - 社会組織は, 自らの職務, 任務, 権限の範囲に属する国家土地データベース内の情報を開発することができる。
 - c) 土地使用者は, 国家土地データベース内の自らの情報を開発することができる。
 - d) この項 b 号及び c 号の規定に属さない組織, 個人で, 国家土地データベース内の情報開発の需要があるものは, 法令の規定に従って国家土地データベース管理機関の同意を得なければならない。
 - d) 国家は, 組織, 個人が法令の規定に従った土地に関する情報, データにアクセス, 開発するのに便利な条件を創出する。組織, 個人が国家土地デ

データベースに対して情報をフィードバック，提供，補充することを奨励する。

- e) 国家土地データベースにおける情報，データの開発は規定に従った開発，土地資料使用の費用及び土地に関する情報，データ提供の価格を支払わなければならない。
- g) 財政省大臣は，開発費の収集の程度，収集制度，納付，管理，使用及び国家土地情報システムから得られる土地資料の使用を案内する。天然資源環境省大臣は，価格に関する法令の規定に従った土地データベース，土地情報システムから得られる情報使用を増強する製品，サービスの価格を決定する。

第 167 条 土地に関するオンライン公共サービス及び電子取引

1. 土地に関するオンライン公共サービスは，法令の規定にしたがってインターネット環境上で組織，個人に提供する土地に関する行政サービス，土地に関するその他のサービスからなる。土地に関するオンライン公共サービスの提供を以下のように規定する。
 - a) 土地に関するオンライン公共サービスを提供する権限を有する機関は，機関，組織，個人に対して連結，便利，簡単，安全を保障し，土地に関する国家管理業務に資するものでなければならない。
 - b) 土地を使用する組織，個人の権利及び義務についての国家の確認形式は，デジタル書類及び電子認証で実施する。
2. 土地に関する電子取引は，電子方法で実施される土地に関する取引からなる。土地に関する電子取引は電子取引に関する法令の規定に従って実施する。
3. 天然資源環境省，省級人民委員会は土地に関するオンライン公共サービス及び電子取引の提供の展開案内に責任を負う。

第 168 条 国家土地情報システムの構築，管理，運営，保持，グレードアップの経費の保障

1. 国家土地情報システムの構築，管理，運営，保持，グレードアップの経費は，国家予算及び法令の規定に従ったその他のリソースから使用する。
2. 中央の予算は，中央の実施による国家土地情報システムの情報技術インフラストラクチャ及びソフトウェアの構築，管理，運営，保持，グレードアップの活動；土地データベースの構築，更新を保障する。
3. 地方の予算は，地方の実施による国家土地情報システムの情報技術インフラストラクチャ及びソフトウェアの構築，管理，運営，保持，グレードアップの活動；土地データベースの構築，更新を保障する。

4. 国家は、組織、個人が情報技術インフラストラクチャシステムの構築、サービス提供の投資に参加する能力条件を十分に備えること；国家土地データベース構築において便利なソフトウェア、応用ソフトウェアを提供し、土地に関する情報、データを開発すること；国家土地データベースを構築し、国家土地データベースから増強した価値サービスを提供することを奨励する。

第 169 条 土地情報、データの安全保障及び秘密保持制度

1. 国家土地情報システムは、等級及び法令のその他の規定に従ったインターネット情報の安全に関する法令の規定に基づく安全保障がされなければならない。
2. 情報、データの印刷、コピー、運搬、配送、データ送信、保存、保管、提供及びデータに関連を有するその他の活動は、秘密保持の範囲に属する。
3. 土地に関する国家秘密一覧は国家秘密保護に関する法令の規定に従って実施する。

第 170 条 国家土地情報システムの構築、管理、運営、開発の責任

1. 天然資源環境省は以下の責任を負う。
 - a) 中央における情報技術インフラストラクチャ構築及び国家土地情報システムのソフトウェア構築の組織、2025 年が終わるまで¹⁶¹に国家土地情報システムを運営、開発することの保障。
 - b) 中央における国家土地情報システムのソフトウェア及び情報技術インフラストラクチャの管理、運営、保持、グレードアップ。
 - c) 地帯、全国のレベルの土地データ及び中央における土地に関連するその他のデータベースの構築と更新。
 - d) 全国の範囲での国家土地データベースの統合、管理、開発。
 - d) 国家土地データベースの情報と国家公共サービスポータル、情報システム、省、部門、地方のデータベース、との結合、情報共有及び法令の規定に従った土地情報の組織、個人への提供。
 - e) 土地の分野におけるオンライン公共サービスの実施。
2. 省、部門、関連を有する機関は、国家土地データベース更新のため、基本調査結果及び土地に関連する情報を結合し、天然資源環境省に共有する
3. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
 - a) 地方の範囲における土地データベースの構築、更新、管理、開発の実施、2025 年が終わるまでに国家土地情報システムを運営、開発することの保障。

¹⁶¹ 「2025 年が終わるまで」の原文は đến năm 2025 である。

- b) 地方における情報技術インフラストラクチャ及びソフトウェア，地方の土地データベース構築，運営，更新に資する地方から中央へと結合する導線の管理，運営，保持，グレードアップ，保障の実施。
 - c) 法令の規定に従った，地方の範囲の土地情報，データの組織，個人への共有，提供。
 - d) 地方の土地の分野におけるオンライン公共サービスの実施。
4. 政府は，国家土地情報システムの構築，管理，運営，開発の詳細を規定する。

第十三章 土地使用制度

第 1 節 土地使用期限

第 171 条 長期安定¹⁶²に使用する土地

- 1. 住宅地。
- 2. 住民コミュニティがこの法律第 178 条 4 項の規定に従って使用する農業用地。
- 3. 組織が管理する特別利用林地，保安林地，生産林地。
- 4. 商業・サービス用地，国家により公認されたが国家が期限付きで交付，賃貸した土地でない，安定的に使用する個人の非農業生産用地。
- 5. この法律第 199 条 1 項が規定する機関の事務所建設用地。今この法律第 199 条 2 項が規定する公立事業単位の事業施設建設用地。
- 6. 国防・安寧用地。
- 7. 信仰用地。
- 8. この法律第 213 条 2 項が規定する宗教用地。
- 9. 事業目的を有さない公共目的で使用する土地。
- 10. 墓地，葬儀場，火葬施設用地；遺骨保管施設用地。
- 11. この法律第 173 条 3 項及び第 174 条 2 項が規定する土地。

第 172 条 期限付きで使用する土地

- 1. この法律第 171 条が規定する場合を除き，国家が土地交付，土地賃貸，土地使用権公認を行う際の土地使用期限を以下のように規定する。
 - a) この法律第 176 条が規定する割り当て限度内の，一年生植物を栽培する土地，水産物養殖地，製塩用地，多年生植物を栽培する土地，植樹をした生産林地を使用して農業生産を直接行う個人に対する農業用地交付と土地使用権公認の期限は 50 年である。土地使用期限が終了した際，この号が

¹⁶² 「長期安定」の意味するところは，この法律第 121 条 3 項に付した脚注参照。

規定する期限に従って引き続き土地使用でき、期限延長手続をする必要はない。

- b) 個人に対する農業用地賃貸期限は 50 年を超えない。土地賃貸期限の終了後、需要があれば、国家は引き続きの賃貸を検討できるが 50 年を超えない。
- c) 土地使用する投資プロジェクト実施のための土地交付、土地賃貸の期限は、投資プロジェクトの活動期限又は土地交付、賃貸の申請に従って検討、決定されるが、50 年を超えない。

投資法の規定に従って 50 年を超える活動期限を有するプロジェクトに対して、土地交付、賃貸の期限はプロジェクトの期限に従うが、70 年を超えない。

期限終了の際、土地使用者が引き続き土地使用の需要がある場合は、国家に土地使用期限延長を検討されるがこの項が規定する期限を越えない。

投資プロジェクトを作らない場合、土地使用期限は土地交付、土地賃貸の申請書に基づき検討されるが、50 年を超えない。

- d) 外交機能を有する外国組織の事務所建設のための土地賃貸期限は 99 年を超えない。期限終了の際、外交機能を有する外国組織に土地使用の必要がある場合、国家から期限延長又は他の土地の賃貸を検討される。延長期限又は他の土地賃貸はこの項が規定する期限を越えない。
2. この条が規定する土地交付、土地賃貸の期限は権限を有する国家機関の土地交付、土地賃貸の決定日から計算する。
 3. 土地使用権の期限延長は、土地使用期限の最後の年に実施する。但し、この条 1 項 a 号が規定する場合を除く。使用期限延長の需要がある土地使用者は、期限延長提議書類を土地使用期限が終了する遅くとも 6 か月前に提出しなければならない。期限延長提議書類の提出期限を超過したが土地使用者がその書類を提出しない場合、土地使用の延長ができない。但し、不可抗力の場合を除く。土地使用期限延長ができない場合、権限を有する国家機関はこの法律の規定に従って土地を回収する。
 4. 土地使用期限延長ができない場合、土地使用者は国家に更地を返還するため土地付着財産処分の責任を負う。土地使用期限終了時点から 24 か月を経過したが、土地使用者が財産を処分しない場合、国家は土地回収をして土地及び土地付着財産につき補償しない。解体が必要な場合、財産所有者は解体費用を負担しなければならない。
 5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 173 条 土地使用目的変更の際の土地使用期限

1. 土地使用目的を変更する際の個人に対する土地使用期限を以下のように規定する。
 - a) 特別利用林地，保安林地を他の種類の土地に変更する場合，使用目的変更後の土地の種類の種類に依りて期限を確定する。土地使用期限は土地使用目的変更許可決定の時点から計算する。
 - b) 一年生植物を栽培する土地，多年生植物を栽培する土地，生産林地，水産物養殖地，製塩用地を特別利用林地，保安林地に変更する場合，土地使用期限は長期安定である。
 - c) この項 a 号及び b 号が規定する場合に属さない農業用地の間での土地使用目的変更の場合，個人は交付，賃貸された期限に依りてその土地を引き続き使用できる。
 - d) 農業用地を非農業用地に変更する場合，土地使用期限は土地使用期限変更後の土地の種類の種類に依りて確定する。土地使用期限は土地使用目的変更許可決定の時点から計算する。
2. 投資プロジェクト実施のための土地使用目的変更の際の土地使用期限はこの法律第 172 条 1 項 c 号の規定に依りて確定する。但し，この条第 3 項が規定する場合を除く。
3. 使用目的を長期安定の非農業用地から期限付き非農業用地に変更する，又は期限付き非農業用地から長期安定の非農業用地に変更する場合の土地使用期限は，長期安定である。

第 174 条 土地使用権移転受領の際の土地使用期限

1. 期限付きの土地につき土地使用権移転を受ける際の土地使用期限は，土地使用権移転を受ける前の土地使用期限の残りの土地使用期限である。土地使用期間の延長はこの法律第 172 条 3 項の規定に依りて実施する。

土地使用権移転受領を通じて農業生産を直接行う個人の土地の限度において農業用地使用権を受領する，又は債務，裁判所の判決，決定，執行された判決執行機関の執行決定を処理するための抵当契約において土地使用権を受領するが，土地使用期限が終了した場合，この法律第 172 条の規定する期限に依りて直接土地使用ができ，延長手続をする必要はない¹⁶³。
2. 長期安定使用する土地につき土地使用権移転を受ける者は，長期安定の土地使用ができる。

第 175 条 投資プロジェクトの土地使用期限の調整

¹⁶³ 土地使用期限が終了した後，延長手続なく，再度，第 172 条規定の土地使用期限に従った使用ができる，と言う意味のようである。

1. 土地使用期限が終了していない場合の、土地使用を有する投資プロジェクトの土地使用期限の調整は、以下の条件に適合しなければならない。
 - a) 県級土地使用企画に適合する。
 - b) 投資プロジェクトの土地使用期限調整提議書がある。
 - c) 法令の規定に従った国家に対する土地についての財政的義務を完全に履行し終えた。
 - d) この法律第 81 条の規定する土地回収の場合に属さない。
 - d) 法令の規定に従った、権限を有する機関の投資プロジェクト調整に関する文書があり、投資プロジェクト活動期間が変更になった。
 - e) 環境保護に関する法令の規定に従った環境についての条件を満たす。
2. 調整後の投資プロジェクトの土地使用期間は、この法律第 172 条 1 項 c 号の規定する期限を越えない。

第 2 節 土地使用制度

第 176 条 農業用地交付の限度

1. 農業生産を直接する個人に対する一年生植物を栽培する土地、水産物養殖地、製塩用地の交付限度を、以下のように規定する。
 - a) 東南部及びメコンデルタ区域に属する省、中央直轄市については、土地の種類ごとに 3 ヘクタールを超えない。
 - b) その他の省、中央直轄市については、土地の種類ごとに 2 ヘクタールを超えない。
2. 個人に対する多年生植物を栽培する土地の交付限度は、平野の社、坊、市鎮につき 10 ヘクタールを超えない。北中部、山岳地帯の社、坊、市鎮につき 30 ヘクタールを超えない。
3. 以下の種類の土地ごとに、個人に対する土地の交付限度は 30 ヘクタールを超えない。
 - a) 保安林地。
 - b) 植樹をした生産林地。
4. 一年生植物を栽培する土地、水産物養殖地、製塩地の土地の種類の中で、複数の土地の種類を交付を受けた個人は、土地交付の総限度は 5 ヘクタールを超えない。多年生植物を栽培する土地の追加交付を受けた場合、平野地の社、坊、市鎮につき 5 ヘクタールを超えず、北中部、山岳地帯の社、坊、市鎮につき 25 ヘクタールを超えない。植樹をした生産林地の追加交付を受けた場合、生産林地の交付限度は 25 ヘクタールを超えない。
5. 農業、林業、水産物養殖、製塩のため企画に従った使用をするための個人への未使用の土地交付の限度は、この条第 1 項、第 2 項及び第 3 項が規定す

る土地交付限度を超えず、この条第1項、第2項及び第3項が規定する個人への農業用地交付限度に算入しない。

省級人民委員会は、権限を有する機関の決裁を受けた土地企画・計画に従った使用をするための個人への未使用の土地交付の限度を規定する。

6. 常住登録をした地の社、坊、市鎮の外で使用している個人の農業用地の面積について、個人は引き続き使用できるがそれが土地使用料を支払わない土地交付である場合、個人の農業用地の交付限度に算入する。

個人に土地使用料を支払わない土地交付をした地の土地管理機能を有する機関は、農業用地の交付限度を計算するため、その個人が常住登録した地の社級人民委員会に通知を送る。

7. 他者からの土地使用権の譲渡、賃貸、転賃の受領、相続の受領、贈与の受領、土地使用権による出資の受領、契約履行の受領、国家からの土地賃貸による個人の農業用地の面積は、この条が規定する農業用地の交付限度に算入しない。

第 177 条 個人の農業用地使用権の移転の受領限度

1. この法律第 176 条 1 項、2 項及び 3 項が規定する土地の種類ごとにつき、個人の農業用地使用権の移転の受領限度は個人の農業用地交付限度の 15 倍を超えない。
2. この条第 1 項が規定する農業用地使用権移転の受領限度の確定は、以下の要素に基づかなければならない。
 - a) 土地及び生産技術に関する条件。
 - b) 労働力、経済構造の変革。都市化の過程。
3. 省級人民委員会は、この条第 1 項及び第 2 項に基づいて、地方の具体的条件の適合するように、個人の農業用地使用権移転の受領限度を規定する

第 178 条 個人、住民コミュニティが使用する農業用地

1. 個人が使用する農業用地は、国家から交付、賃貸、土地使用権の公認を受けた農業用地、他の土地使用者の土地使用権を賃借した農業用地、法令の規定に従った土地使用権の譲渡の受領、相続の受領、贈与の受領からなる。
2. 国家が個人に交付した農業用地の使用を、以下のように規定する。
 - a) この法律が施行効力を有する日の前に国家から土地交付を受けた個人は、この法律の規定に従って引き続き使用できる。
 - b) 土地に関する法令の規定に従った個人に対する土地交付をまだ実施していない地方については、土地がある社級人民委員会が土地交付方法を作成し、土地交付を決定する県級人民委員会に提議する。

- c) 1993年10月15日より前に、土地に関する政策、法令の実施過程で、各級の人民委員会が世帯、個人に土地調整をお互いに交渉するように案内した地方では、引き続き使用できる。
- 3. 農業用地使用者は、植栽物、畜産動物の制度をこの法律第218条の規定に従った多目的を結合した使用のために変換することができる。直接の農業生産に資する施設建設のため省級人民委員会の規定に従った面積を使用することができる。稲作地使用の場合、この法律第182条の規定に従って実施する。
- 4. 住民コミュニティが使用する農業用地を以下のように規定する。
 - a) 民族の風習、慣習、信仰と関連する民族の特色保存のため、住民コミュニティは国家から土地交付、土地使用权の公認を受ける。
 - b) 国家から土地交付、土地使用权の公認を受ける住民コミュニティは、交付を受けた土地を保護する責任を負い、異なる目的に移転して使用することはできない。

第179条 公益目的で使用する農業用地基金

- 1. 各時期を通じた土地に関する法令の規定に従って作られた公益目的で使用する農業用地基金は、地方の公益の必要性に資するため、引き続き使用できる。
- 2. 社、坊、市鎮の公益目的で使用する農業用地基金を以下の目的で使用する。
 - a) 社級人民委員会が投資、管理、使用する文化、体育、スポーツ、エンターテイメント、公共娯楽、医療、教育、市場、墓地の施設及びその他の公共施設の建設。感謝の家、慈善の家、大団結の家の建設。
 - b) この項a号が規定する施設建設の際に土地回収される者への補償。
- 3. この条第2項が規定する目的にまだ使用されていない土地面積について、社級人民委員会は、競売形式に従って農業生産、水産物養殖のため地方の個人に賃貸する。1回あたりの賃貸につき土地使用期限は10年を超えない。
- 4. 社、坊、市鎮の公益目的で使用する農業用地基金は、土地がある社級人民委員会が権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画に従って管理、使用する。

第180条 組織、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織が使用する農業用地

- 1. 経済組織、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織が、農業、林業、水産物養殖、製塩の生産のため土地使用の需要がある場合、国家により投資プロジェクト実施のため土地賃貸を検討される。

2. 農業、林業、水産物養殖、製塩の生産のため、この法律が施行効力を有する日の前に国家から土地交付、土地賃貸を受けた経済組織、公立事業単位は、この法律第 181 条が規定する場合を除き、土地使用の現状を精査し、土地使用方法を作成しなければならない。土地使用方法の内容は使用面積、境界、使用を維持される土地ごとの面積、土地使用期限、地方に引き渡される土地面積を明確に確定しなければならない。

省級人民委員会は土地使用方法を精査し、決裁する；土地使用法に従って土地を交付、賃貸する；組織、個人に対して使用されていない、目的に正しくなく使用されている、法令に違反する契約履行、賃貸、賃借、侵害され、占奪される面積を回収する責任を負う。土地交付、土地賃貸は、地方における生産用地のない、又は少ない少数民族である個人を優先する。

第 181 条 農林業会社が管理、使用する土地

1. 省級人民委員会は以下の責任を負う。
 - a) 農林業会社が現に管理、使用する、もともとは地域の農林場であった土地の場所、その管理、使用の境界に関する現状；正しい土地使用の面積；正しくない目的の土地使用の面積；未使用の土地面積；現に交付されている、契約履行され、白紙契約¹⁶⁴があり、賃貸され、賃借され、連結され、投資協力され、侵害され、占奪され、紛争がある面積の精査を組織する。
 - b) 以下のように、地方における農林業会社の土地使用方法の作成、審査、決裁を組織する：農林業会社が引き続き使用する面積；この条 2 項が規定する対象への土地交付、土地賃貸、土地使用目的公認のため、及び法令の規定に従った経済 - 社会発展のため地方に土地を引き渡す面積を確定する。
 - c) 決裁済みの方法に従って引き続き使用できる農林業会社の土地面積に対して土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。
 - d) この項 c 号の規定に属さない地方に引き渡す農林業会社の土地面積を管理するため、県級人民委員会に交付するための土地回収を組織する。
 - d) 地方の土地使用の需要及び農林業会社の土地使用の状況に基づき、法令の規定に従った管理、この法律第 16 条の規定に従った少数民族に対する支援政策の実施及び経済 - 社会発展のため、決裁された土地使用方法に従って直接使用しないが法令に反して使用する者への賃貸、契約履行、白紙契約をする農林業会社の維持する土地面積を精査し、回収する。

¹⁶⁴ 「白紙契約」の原文は *khoán trắng* であり、議定（政令）118/2014/NĐ-CP 第 2 条 1 項が *khoán trắng* という用語を定義している。

2. 県級人民委員会は、土地使用企画・計画に従った目的で農林会社が地方に引き渡した土地基金を管理、使用する責任を負う。この条第1項d号及びd号が規定する土地面積についての土地使用方法を以下のように作成する。
 - a) 使用する土地面積に対する国家からの土地使用料を支払わない土地交付の形式に従うものでこの法律第176条が規定する個人に対する農業用地交付限度を超えないものに関して、2015年2月1日より前の農林の土地交付、契約履行、白紙契約、土地賃借に由来する農業用地、林業用地を現に使用する者に土地使用権を公認し、土地使用期限は土地使用権・土地附着財産所有権証明書発給日から計算する。限度を超えた土地面積は（もしあれば）、この項c号、d号及びd号の規定に従った対象に優先交付する。
 - b) 2004年7月1日より前に住宅又は農林生産と結合した住宅を建てるための土地交付に関して、国営農林場の書類を有する土地使用者に対して土地使用権を公認し、この法律第137条2項の規定に従って土地使用権・土地附着財産所有権証明書を発給する。
 - c) 地方の生産用地を持たない、又は生産地が少ない少数民族、革命功労者、貧困者に対する土地政策を実施するため土地交付、土地賃貸を行う。
 - d) 地方の生産用地を持たない、又は生産地が少ない個人に対する土地政策を実施するため土地交付、土地賃貸を行う。
 - d) 公共目的又は法令の規定に従ったその他の目的で土地を使用するため土地交付、土地賃貸を行う。
 - e) この項a号、b号、c号、d号及びd号の規定に従った実施がまだされていない土地面積を、それを管理する社級人民委員会に交付する。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第182条 稲作地

1. 稲作地は、稲作専用地及びそれ以外の稲作地からなる。稲作専用地は2回以上収穫する土地である。
2. 国家は、高生産性、高品質な稲作地として企画される地域のインフラストラクチャ構築、先進的な科学、技術の適用に投資、支援する政策をとる。稲作地を保護し、稲作地から非農業目的の使用への変更を制限する。
3. 稲作地を使用する者は、土地を改良し、肥沃度を増す責任を負う。権限を有する国家機関が許可しない場合、その他の目的で使用することができない。
4. 稲作から移転した非農業目的で使用するため国家から土地交付、土地賃貸を受けた者は以下の規定を実施しなければならない。
 - a) 栽培に関する法令の規定に従って地表を使用する方法を有する。

- b) 国家が失われた稲作移転地を補充し、稲作地使用効果を増強するため法令の規定に従った金額を納付する。但し、公共投資に関する法令、建設に関する法令の規定に従った公共投資資本又は公共外国投資資本を使用するプロジェクトを除く。
 - c) 環境保護に関する規定を実施する。連携する稲作地の面積に対して耕作に影響を与えない。
5. 稲作地を使用する者は、稲作地上の植栽物、畜産動物の構成を変更することができるが、栽培に関する法令の規定に従った、再度の稲作を行うための条件を欠くことはできない。面積の一部を使用して農業生産に直接資する市施設を建設することができる。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 183 条 畜産集中地

1. 畜産集中地とは、畜産に関する法令の規定に従って個別の区域で大規模畜産施設¹⁶⁵を建設する土地である。
2. 畜産集中地の使用は、以下の規定を順守しなければならない。
 - a) 環境保護、廃棄物管理方法及び区域の内外の土地使用者に影響を与えないその他の方法を実施する。
 - b) 畜産集中地を使用し、その土地に付着する施設建設をする場合、公共投資に関する法令、建設に関する法令の規定を順守しなければならない。
3. 畜産集中プロジェクト実施のため、経済組織、個人は、国家から土地交付、土地賃貸を受け、土地使用権の譲渡、賃貸を受け、土地使用権による出資を受ける。
4. 国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、畜産集中プロジェクト実施のため法令の規定に従って、国家から土地交付を受け、経済組織の土地使用権による出資を受ける。

第 184 条 生産林地

1. 国家は、土地使用権を支払わない生産林地を以下の対象に交付する。
 - a) この法律第 176 条 3 項 b 号が規定する土地の交付限度内の土地面積につき、植林地である生産林地がある社級地域に常住する直接農業生産をする個人。
 - b) 森林の保護・発展の需要、可能性を有する生産林地がある社級地域の住民コミュニティ。

¹⁶⁵ 「大規模畜産施設」の原文は *trang trại chăn nuôi* である。

- c) 森林の保護・発展の需要，可能性を有する生産林地がある社級地域の人民武装勢力に属する単位。
 - d) 特別利用林地と保安林地が交互に存在する生産林地の面積について，特別利用林地管理委員会，保安林地管理委員会。
2. 国家は，この法律の規定に従って，経済組織，人民武装勢力に属する企業，個人に生産林地を賃貸する。
 3. 国家から自然林である生産林地の賃貸を受けた者は，土地使用权，毎年賃料を支払う土地賃貸契約における賃借権の譲渡，転貸，抵当を行い，それらによる出資をすることができない。
 4. この条第1項及び第2項が規定する対象は，林業に関する法令の規定に従った森林の保護，発展に資するインフラストラクチャ施設を建設することができる。
 5. 国家は，生産林地プロジェクト実施のため，外国投資資本を有する経済組織に生産林地を賃貸する。

第 185 条 保安林地

1. 国家は，林業に関する法令の規定に従った森林の管理，使用，保護，発展のため保安林地を以下の対象に交付する。
 - a) 保安林地管理委員会，特別利用林地管理委員会，人民武装勢力に属する単位。
 - B 経済組織の生産林地の面積中に交互に存在する保安林地につき，その経済組織。
 - c) 保安林地がある社級地域上に合法的に居住する個人。
 - d) 保安林地がある社級地域上の住民コミュニティ。
2. この条第1項の規定する保安林地を国家から交付される対象は，林業に関する法令の規定に従った森林の管理，保護，発展に資するインフラストラクチャ施設を建設することができる。
3. この条第1項の規定する国家から土地交付を受ける者は，土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給を受けるが，公共財産である財産を土地使用权・土地付着財産所有権証明書上に記載することはできない。
4. この条第3項の規定する土地使用权・土地付着財産所有権証明書が発給を受ける者は，保安林地管理委員会，特別利用林地管理委員会の場合を除き，土地使用者の権利を実施でき，この法律第45条8項の規定との適合を保障しなければならない。

第 186 条 特別利用林地

1. 林業に関する法令の規定に従った森林の管理，保護，発展のため，以下の対象に対して，国家は特別利用林地を交付する。
 - a) 特別利用林地管理委員会。
 - b) 林業に関する科学技術，職業訓練・教育組織。
 - c) 保安林地管理委員会，経済組織，人民武装勢力に属する単位。
 - d) 特別利用林地がある社級地域上の住民コミュニティ。
2. 具体的条件に基づき，特別利用林地の厳重保護区から移動するため，特別利用林地管理委員会は地方政権と協働して移動，再定住計画を作成し，決裁権限を有する機関に提出する。
3. この条第1項が規定する特別利用林地を国家から交付される対象は，林業に関する法令の規定に従った森林の管理，保護，発展に資するインフラストラクチャ施設を建設することができる。
4. この条第1項の規定する国家から土地交付を受ける者は，土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けるが，公共財産である財産を土地使用权・土地付着財産所有権証明書上に記載することはできない。

第187条 製塩用地

1. 製塩用地は，この法律第176条が規定する土地交付の限度内で国家から個人に交付される。土地使用者が土地交付限度を超える場合は，土地交付限度を超えた部分は土地賃貸に変更しなければならない。

製塩用地は，塩生産プロジェクト実施のため，国家から経済組織，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織に賃貸される
2. 高い生産性，品質を有する製塩地の地域は，塩生産につき保護され，優先されなければならない。
3. 国家は，工業及び生活の需要に資する塩生産のため，製塩可能性のある土地の地域の使用を奨励する。

第188条 池，湖，潟の水域がある土地

1. 池，湖，潟の水域がある土地は，水産物養殖，農業生産の目的に使用するため，個人に対する限度に従って国家から交付される。

池，湖，潟の水域がある土地は，水産物養殖，農業生産投資プロジェクト実施のため，又は農業と非農業目的を結合するため，国家から経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織に賃貸される。

土地使用は，景観の保障，環境保護，天然水の保護をしなければならない。

2. 多数の社、坊、市鎮の地域に属する湖、潟の水域がある土地につき、使用は県級人民委員会が決定する。多数の県、区、市社、省に属する市、中央直轄市に属する市に属する湖、潟につき、使用は省級人民委員会が決定する。
3. 湖、潟を掘削して貯水、景観のための空間を作るため、国家から土地交付、土地賃貸を受ける経済組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織は、権限を有する国家機関の許可を受けて、環境保護に関する法令の規定に従った環境作用評価をしなければならない。

第 189 条 沿岸水域がある土地

1. 沿岸水域がある土地は、この法律の規定に従った目的に使用するため、国家から経済組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織に対して交付される。
2. 沿岸水域がある土地の使用は以下の規定に従う。
 - a) 権限を有する機関に決裁された土地使用企画・計画に適合する。
 - b) 土地を保護し、沿岸地の堆積を増加させる。
 - c) 生態系、環境、景観を保護する。
 - d) 国家安寧の保護及び海上通行を障害しない。
 - d) 沿岸水域の水質を保護する。地下帯水層を塩化させない。
3. 農業、非農業目的での沿岸水域のある土地の交付、賃貸で、干拓活動でないものは、この法律の規定、ベトナム海洋法、天然資源・海洋環境・海島法及び関連を有するその他の法令の規定に従った各種の土地の使用制度を順守しなければならない。

第 190 条 干拓活動

1. 国家は、組織、個人が資本、技術、工業を使用して干拓活動を実施することを奨励する。法令の規定に従った干拓活動を実施する投資家を支援、優遇する政策をとる。
2. 干拓活動は以下の原則を順守しなければならない。
 - a) 海洋上の国防、安寧、主権、主権的権利、裁判権、国家利益の保障。関連を有するその他の法律の規定及びベトナム社会主義共和国が加盟する国際条約との適合。
 - b) 経済、社会、環境、地域の発展の保障、生物多様性、自然的要素、天災の作用、気候変動及び海面上昇に関する十分な評価に基づく。
 - c) 省企画、県級土地使用企画、建設企画又は都市企画との適合。
 - d) 海洋資源の開発、効果的使用。干拓活動を実施する組織、個人及び関連を有するその他の組織、個人の利益の調和の保障。人民、コミュニティの海洋へのアクセス権の保障。

- d) 干拓活動には投資プロジェクトが設立されるか、又は法令の規定に従った投資プロジェクトの項目とされなければならない。
3. 以下の区域の一つに属する面積を有する干拓活動は、国会、政府首相の投資方針承認、決定がある時のみに実施できる。
- a) 文化遺産に関する法令の規定に従って公認された歴史 - 文化保護区域、名勝地。
- b) 環境保護に関する法令の規定に従った自然遺産。
- c) 国立公園、自然保護区、種 - 生息保護区、景観保護区、生物多様性に関する法令、林業に関する法令の規定に従って公表された重要な湿地帯。
- d) 水産に関する法令の規定に従った海洋保護区、水産資源保護区、漁港、漁船の防潮堤泊地。
- d) 港湾区域、埠頭前水域、船舶転回区域、停泊区域、積み替え区域、防雨区域、水先人乗船区域、検疫区域、航路、海事法の規定に従ったその他の補助施設建設のための水域。
- e) 国防、安寧目的での使用が企画されている河口と周辺地域。
4. 決裁された土地使用企画及び権限を有する国家機関に投資方針を承認、決定されたプロジェクトにおいて干拓活動実施のために確定された海域について、干拓活動を実施する海域の管理、使用は、陸上の土地と同様である。
5. 干拓活動に関する国家管理の責任を以下のように規定する。
- a) 天然資源環境省は干拓活動に関する統一的な国家管理を行う政府首相を補助する。法令の規定に従って、干拓活動を調査、検査し、干拓区域を管理する。
- b) 省、省同格機関は、自らの任務、権限において、干拓活動を管理、検査する責任を負う。干拓活動に関連する規定、技術標準・基準及び関連する経済 - 技術規範の発行、案内、検査をする。
- c) 省級人民委員会は、干拓の管理、干拓のための土地交付・土地賃貸、干拓活動の調査、検査及び法令の規定に従った地域での干拓区域の管理、使用の責任を負う。
6. 干拓活動実施のための海域の割り当ては、投資プロジェクト実施のための土地交付、土地賃貸と同時に行われる。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 191 条 河川、海の沿岸域の土地

1. 河川、海の沿岸域の土地¹⁶⁶は、河川の沿岸、河川に浮かぶ土地・島、海の沿岸、海に浮かぶ土地・島からなる。

¹⁶⁶ 「河川、海の沿岸域の土地」の原文は Đát bãi bồi ven sông, ven biển である。

2. 河川、海の沿岸域の土地の管理、使用は以下の規定に従って実施する。
 - a) 省に属する区、県、市社、市、中央直轄市に属する市の地域に属する河川、海の沿岸域の土地は、どの場合であっても、県級人民委員会が管理する。
 - b) 河川、海の沿岸域の土地は、国家から経済組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織に対して交付、賃貸される。
3. 国家は、河川、海の沿岸域の土地を使用するため、土地使用企画・計画を立てる責任を負う。
4. 県級人民委員会は、開発、使用計画を作成するため、堆積又は崩落した河川、海の沿岸域の土地の基金を調査、監察、監督、評価する責任を負う。権限を有する国家機関は、需要がある者に対して、堆積又は崩落した河川、海の沿岸域の土地を交付、賃貸を検討、決定する。
5. 河川、海の沿岸域の土地の使用は、自然保存、生物多様性、環境保護、河川を中心、沿岸の崩落の防止及び天災の防止の原則に基づく。

第 192 条 農業用地の集中

1. 農業用地の集中¹⁶⁷とは、以下の方式を通じた、生産するための農業用地面積の増加である。
 - a) 水田集約、区画変更の方法に従って農業用地使用権を変更する。
 - b) 土地使用権賃貸。
 - c) 土地使用権による生産、事業協力。
2. 農業用地の集中は以下の原則を保障しなければならない。
 - a) 公開、明白、自己志願、民主、公平を保障する。
 - b) 国家、土地使用者及び関連を有する組織、個人の合法的権利・利益の保障。国防・安寧に影響しない。
 - c) 土地に関する法令、民事に関する法令及び関連を有する法令のその他の規定を順守する。権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画に適合する。
 - d) 各地域、各地方の土地、地形、気候、文化、農村における労働移転・職業と雇用に関する特徴に適合し、市場の需要に適合する。
3. 国家は、組織、個人が農業生産のため土地の集中を実施すること；集中した土地基金の無駄のない、効果的な使用のため科学、工業技術を応用することを奨励する政策をとる。

¹⁶⁷ 「集中」の原文は *tập trung* である。

農業生産のための土地集中を狙った水田集約，区画変更の実施のための測量業務，土地管理書類の整理，土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給の経費は，国家予算が保障する。

4. 農業用地の集中を実施する経済組織，個人は土地使用の方法を作成して監督をする社級人民委員会に送付する。土地使用計画内に農業用地グループ内部での土地使用目的変更がある場合，土地集中に参加した後，土地使用者と農業用地の返還につき合意しなければならない。農業用地の集中が土地使用権を再調整しなければならない場合，この法律第 219 条の規定に従って実施する。
5. 各級の人民委員会は，農業用地の集中の実施における政策・法令の宣伝・普及，各当事者の案内，補助，及び集中を実施した農業用地の面積に対して企画の安定の保障につき責任を負う。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 193 条 農業用地の集積

1. 農業用地の集積¹⁶⁸とは，以下の方式を通じた，生産するための土地使用者の農業用地面積の増加である。
 - a) 農業用地使用権の譲渡を受ける。
 - b) 農業用地使用権による出資を受ける。
2. 農業用地の集積は以下の原則を保障しなければならない。
 - a) 国家，土地使用者及び関連を有する組織，個人の合法的権利・利益の保障。国防・安寧に影響しない。
 - b) 土地に関する法令，民事に関する法令，関連を有する法令の規定を順守する。目的に正しく使用し，権限を有する国家機関が決裁した土地使用企画・計画に適合する。
 - c) 各地域，各地方の土地，地形，気候，文化，農村における労働移転・職業と雇用に関する特徴に適合し，市場の需要に適合する。
3. 国家は，集積された土地基金の無駄のない，効果的な使用のため，組織，個人が科学，工業技術を応用することを奨励する政策をとる。
4. 各級の人民委員会は，農業用地の集積の実施における政策・法令の宣伝・普及，各当事者の案内，補助，及び集積を実施した農業用地の面積に対して企画の安定の保障につき責任を負う。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

¹⁶⁸ 「集積」の原文は tích tụ である。

第 194 条 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区の土地

1. 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区は，農林産物・水産物・海産物の養殖，植栽，生産，保管，加工，サービスの研究，実験をする，一つ以上の任務を実施する区域である。
2. 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区の建設用地の使用は，権限を有する国家機関に決裁された土地使用企画・計画に適合しなければならない。
3. 国家は，以下の規定に従って養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区として使用する土地を賃貸する。
 - a) 転貸するための養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区のインフラストラクチャ事業建設投資プロジェクトを実施する。
 - b) 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区プロジェクトを実施する。
4. 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区のインフラストラクチャ事業建設投資のため，国家から毎年土地賃料を支払う形式に従った土地賃貸を受ける投資家は，毎年土地賃料を支払う形式の土地転貸をする権利を有する。国家から賃貸期間中 1 回賃料を支払う土地賃貸を受けている投資家は，賃貸期間中 1 回賃料を支払う又は毎年土地賃料を支払う土地転貸をする権利を有する。
5. 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区における土地転借者は以下の権利及び義務を有する。
 - a) 賃貸期間中 1 回賃料を支払う転借の場合，この法律第 33 条が規定する権利及び義務を有する。
 - b) 毎年土地賃料を支払う土地転借の場合，この法律第 34 条が規定する権利及び義務を有する。
6. 養殖，植栽，農林産物・水産物・海産物の生産，加工の集中区における土地使用者は，この法律の規定に従って確定された目的，土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けた目的に正しく土地を使用しなければならない。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 195 条 農村における住宅地

1. 農村における住宅地は，農村区域に属する一つの同じ土地区画内における住宅建設のための土地及び生活に資するその他の目的のための土地である。
2. 地方の土地基金及び実際の状況に基づき，省級人民委員会は農村の個人に対する住宅地交付限度を規定する。

3. 農村における住宅地は、生産、人民の生活、環境衛生及び農村現代化傾向に資する公共施設、事業施設建設目的で使用する土地と同時に配置しなければならない。
4. 国家は、農村に住む者に対する条件を創出する政策をとる。国家は、既存の居住区域内の土地活用に基づいて農村生活者が住む場所を有する条件を創出する政策をとり、農業用地上の居住区域の拡張を制限する。

第 196 条 都市における住宅地

1. 都市における住宅地とは、都市区域に属する一つの同じ土地区画内における住宅建設のための土地及び生活に資するその他の目的のための土地である。
2. 地方の土地基金及び実際の状況に基づき、省級人民委員会は都市の個人に対する住宅地交付限度を規定する。
3. 都市における住宅地は、環境衛生及び都市景観の保障に資する公共施設、事業施設建設目的で使用する土地と同時に配置しなければならない。
4. 住宅地から生産、事業施設建設用地への変更は、権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画に適合し、秩序、安全に関する法令、環境保護に関する法令の規定及び関連を有する法令のその他の規定を順守する。

第 197 条 マンション区域建設用地

1. マンション区域¹⁶⁹建設用地は、マンション¹⁷⁰建設、マンション区域の人民の生活に直接資する施設の建設のための住宅地及び権限を有する機関が決裁した建設企画に従ったコミュニティに資する施設の建設のための土地からなる。
2. マンション区域建設用地は、公共施設、事業施設建設目的で使用する土地との同調を保障し、環境衛生及び都市景観を保障しなければならない。
3. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 198 条 都市及び農村居住区の整備のための土地使用

1. 都市の整備¹⁷¹のための土地は、現在の市の内部区域¹⁷²整備用地、都市拡張企画地からなる。

¹⁶⁹ 「マンション区域」の原文は *khu chung cư* である。

¹⁷⁰ 「マンション」の原文は *nhà chung cư* である。

¹⁷¹ 「整備」の原文は *chỉnh trang* である。

¹⁷² 「現在の市の内部区域」の原文は *khu vực nội thành, nội thị hiện có* である。

農村居住区¹⁷³整備のため使用する土地は、現在の居住区内整備のための土地、公益目的で使用する農業用地基金に属する土地、農村居住区拡張企画土地からなる。

2. 都市、農村居住区整備のための土地使用は、権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画及び権限を有する国家機関が発行した建設基準・標準に適合しなければならない。
3. この法律第 79 条が規定する場合において、国家は都市、農村居住区の整備計画を実施するため、土地回収、土地交付、土地賃貸を行う。
4. 組織、個人は、人民の出資又は国家の支援によるコミュニティの共通利益に資する施設の建設、整備のため土地使用権を拠出できる。自己志願での土地使用権の拠出、補償又は支援はその組織、個人が自らした合意による。土地使用権の拠出、土地の再調整はこの法律第 219 条の規定に従って実施する。

第 199 条 機関の事務所、事業施設建設用地

1. 機関の事務所建設用地は、ベトナム共産党、国家機関、ベトナム祖国戦線、政治 - 社会組織、政治社会 - 職業組織、社会 - 職業組織、社会組織、ベトナムの法令の規定に従って設立されたその他の組織の事務所からなり、国家から任務を与えられ、常時、活動経費を支援される。
2. 事業施設建設用地は、この法律第 9 条 3 項 d 号が規定する各種の土地からなる。
3. この条第 1 項及び第 2 項が規定する土地使用は、権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画に適合しなければならない。
4. 土地交付、土地賃貸を受けた機関、組織の代表者は交付、賃貸を受けた土地面積を保全する責任を負い、目的に正しく土地を使用しなければならない。
5. この条第 1 項及び第 2 項が規定し、公共財産の管理、使用に関する法令の調整範囲に属する土地基金の管理、使用、開発は、公共財産の管理、使用に関する法令の規定に従って実施する。公共財産の管理、使用に関する法令が規定しない内容については、この法律の規定に従って実施する。

第 200 条 国防・安寧用地

1. 国防・安寧用地は、この法律第 78 条が規定する目的に使用する土地からなる。

¹⁷³ 「農村居住区」の原文は khu dân cư nông thôn である。

2. 省級人民委員会は、地方の行政管理範囲に属する国防・安寧用地について国家管理の実施を主宰し、国防省、公安省と協働する。
3. 国防・安寧土地使用企画中の区域につき、国防・安寧目的で使用する需要がまだない場合は、土地使用者は引き続き権限を有する国家機関の土地回収決定が出るまで使用できるが、自然の地形を変えることはできない。
4. 国家、公共目的の経済 - 社会発展プロジェクト実施のため国防・安寧用地が回収される場合、公共財産の管理、使用に関する法令の規定に従った公共財産の再調整、処分を実施しなければならない。
5. 国防省、公安省に属する公立事業単位の公共財産である土地付着財産の管理、使用で、この法律第 201 条の規定する生産労働、経済開発の活動に結合した土地使用の場合に属さないものは、公共財産の管理、使用に関する法令の規定に従って実施する。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 201 条 生産労働、経済開発の活動と結合した国防・安寧用地の使用

1. 生産労働、経済開発の活動と結合した国防・安寧用地の使用は、以下の対象に適用される。
 - a) 軍隊の単位、公安の単位、人民軍隊、人民公安に属する公立事業単位。
 - b) 国防省、公安省に管理が割り当てられた国営企業。
2. 生産労働、経済開発の活動と軍事、国防・安寧の任務が結合する場合、この条第 1 項が規定する対象が管理、使用する国防・安寧用地について、土地使用方法を作成し、検討して決裁する国防省、公安省に提出しなければならない。毎年、土地使用料を納付しなければならない。

生産労働、経済開発の活動と結合した国防・安寧用地の使用が教育；囚人の労働、リハビリテーション、職業指導、職業訓練；生活改善のための訓練、生産量の増加；ロジスティクス - 技術支援サービスのためである場合、土地使用料納付の必要がない。
3. 国防・安寧用地の使用が生産労働、経済開発の活動と結合した場合、この条第 1 項が規定する対象の権利及び義務を、以下のように規定する。
 - a) 国防省、公安省が決裁した方法に従った生産、事業を実施できる。
 - b) 土地上の労働の成果、投資の結果及び法令の規定に従ったその他の利益を享受できる。
 - c) 生産労働、経済開発の活動と結合した国防・安寧用地の使用を終了した場合、軍事、国防、安寧の任務に資するため、土地及び土地付着財産に関する補償を得られない。
 - d) 土地使用権の譲渡、贈与、賃貸ができない。
 - d) 抵当、土地使用権による出資ができない。

- e) 自分の意思だけで土地使用目的の変更ができない。
 - g) この条第1項 a号が規定する対象は、土地付着財産の譲渡、賃貸、贈与、抵当、出資ができない。
 - h) この条第1項 b号が規定する対象は国防省大臣、公安省大臣が決裁した方法に従って土地付着財産の賃貸、抵当、出資ができる。土地付着財産の売買、抵当財産、出資財産の処分の場合、国防省大臣、公安省大臣が決裁した方法に従って、この条第1項が規定する対象の内部で実施できるのみである。
 - i) 規定に従った財政的義務を全て履行する。
4. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 202 条 工業団地，工業クラスターの土地

1. 集中 IT パーク¹⁷⁴がある工業団地，工業クラスターの土地の管理，使用は，権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画，建設企画に適合しなければならない。
2. 国家は，工業団地，工業クラスターのインフラストラクチャ建設投資プロジェクトを実施するため，土地賃貸を行う。

投資に関する法令の規定に従った投資優遇地域，国境地域，島しょ部での工業団地，工業クラスターのインフラストラクチャ事業建設投資プロジェクトで投資家に魅力がないものについて，工業団地，工業クラスターのインフラストラクチャ建設事業投資のため，国家は公立事業単位に対して土地交付，土地賃貸を行う。
3. 工業団地，工業クラスターのインフラストラクチャ建設事業投資のため，国家から毎年賃料を支払う形式に従った土地賃貸を受ける投資主は，事業の土地全部又は一部の面積につき，賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う形式に変更することができる。

毎年土地賃料を支払う土地賃貸の面積の部分につき，投資主は毎年土地賃料を支払う形式で転貸する権利を有する。賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸の面積につき，投資主は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う，又は毎年土地賃料を支払う形式で転貸できる。権限を有する機関が決裁した建設企画に従った工業団地，工業クラスターにおける共通使用インフラストラクチャ建築の土地面積の部分について，投資主は土地賃料を納付する必要はない。
4. 工業団地，工業クラスターにおける投資プロジェクトの土地使用期限は，投資プロジェクトの活動期限に従う。

¹⁷⁴ 「集中 IT パーク」の原文は khu công nghệ thông tin tập trung である。

投資プロジェクトの活動期限が工業団地、工業クラスターの残りの土地使用期限より長い場合、投資主は権限を有する国家機関に、土地使用期限調整の許可を求めなければならないが、土地使用期限の総年数は70年を超えず、使用期限を調整された土地面積について土地使用料又は土地賃料を納付しなければならない。

5. 工業団地、工業クラスターのインフラストラクチャに付着する土地の転借人は、以下の権利及び義務を有する。
 - a) 賃貸期間中1回土地賃料を支払う転借の場合、この法律第33条が規定する権利及び義務。
 - b) 毎年土地賃料を支払う転借の場合、この法律第34条が規定する権利及び義務。

6. 投資主は、環境汚染のため移動した中小企業、事業所に転貸するためにインフラストラクチャ機構投資をした土地基金を保存する責任を負う。

国家は、この項が規定する場合に工業団地、工業クラスター内の土地転借料を軽減する政策をとる。軽減された土地転借料は、土地賃貸料支払いに関する法令の規定に従って投資主納付しなければならない土地賃料からの控除を通じて投資主に戻される。

省級人民委員会は、地方における実際の状況に基づいて、中小企業、環境汚染のため移動した事業所に対して保存する土地基金を確定する。

7. 企画に従った工業団地内の労働者滞在施設建設のための土地は商業、サービス用地と同様に管理され、法令の規定に従った優遇を享受する。
8. 省級人民委員会は、土地使用企画・計画、都市企画、農村企画に適合した、工業団地内で働く労働者の生活に資する住宅、公共施設を工業団地外に建設する需要を確定する；工業団地の安寧、秩序を保障する人民公安勢力に土地基金を配置、土地交付を行う責任を負う。
9. 政府はこの条の詳細を規定する。

第203条 経済区に使用する土地

1. 経済区に使用する土地は、以下の職務区に使用する土地面積である。
 - a) 非関税区¹⁷⁵、保税区¹⁷⁶、輸出加工区¹⁷⁷、工業区¹⁷⁸に使用する土地。

¹⁷⁵ 「非関税区」の原文は khu phi thuế quan である。

¹⁷⁶ 「保税区」の原文は khu bảo thuế である。

¹⁷⁷ 「輸出加工区」の原文は khu chế xuất である。

¹⁷⁸ 「工業区」の原文は khu công nghiệp である。

- b) エンターテインメント区¹⁷⁹、旅行区¹⁸⁰に使用する土地。
 - c) 都市区、居住区に使用する土地。
 - d) 行政区及び投資家に利便性の高い特別な投資及び事業環境創出を狙った経済区ごとの特徴に適合するその他の職務区に使用する土地。
2. 経済区の設立、拡充は、無駄のない、効果的な土地使用を保障する、決裁済みの省級企画に適合しなければならない。
 3. 経済区内の土地回収、土地交付、土地賃貸はこの法律の規定に従って実施する。
 4. 経済区管理委員会は、経済区内の土地回収面積につき補償、支援、再定住を実施するため、補償、更地解放¹⁸¹任務を実施する単位、組織と適合する責任を負う。
 5. 経済区内の生産、事業のための土地使用期限はこの法律第 172 条の規定に従って実施する。
 6. 経済区内の土地使用者は、住宅・インフラストラクチャ事業建設投資、生産、事業、サービス活動ができ、この法律の規定に従った権利、義務を有する。
 7. 国家は、経済区内のインフラストラクチャ事業建設投資を奨励する。
 8. 経済区内の土地使用制度、土地使用者の権利及び義務は、この法律の規定に従った土地の種類ごとに適用される。
 9. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 204 条 ハイテクパークに使用する土地

1. ハイテクパークに使用する土地は、ハイテクに関する法令及び関連を有する法令の規定に従ったハイテク活動に資する土地であり、その中にハイテク応用農業用地区、ハイテク応用林業用地区がある。ハイテクパークの土地使用は、県権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画に適合しなければならない。

ハイテクパークの企画、設立の際には、同時に、ハイテクパーク内で働く専門家、労働者の生活に資するハイテクパーク外の住宅、公共施設建設の企画を作成しなければならない。
2. 国家は、ハイテクパークインフラストラクチャ事業建設のため、毎年土地賃料を支払う土地賃貸又は賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸を行

¹⁷⁹ 「エンターテインメント区」の原文は khu giải trí である。

¹⁸⁰ 「旅行区」の原文は khu du lịch である。

¹⁸¹ 「更地解放」の原文は giải phóng mặt bằng である。

- う。ハイテクパーク内の土地使用期限は投資プロジェクトの活動期限に従うが、70年を超えない。
3. ハイテクパーク内の土地使用者は、土地交付決定、賃貸契約書に記載された目的に正しく土地を使用しなければならず、土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、以下の権利、義務を有する。
 - a) 賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地転借の場合、この法律第33条が規定する権利及び義務。
 - b) 毎年土地賃料を支払う土地転借の場合、この法律第34条が規定する権利及び義務。
 4. 国家は、組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織がハイテクパーク内でインフラストラクチャ事業建設をすること、及び科学技術発展目的で土地を使用することを奨励する。
 5. 省級人民委員会はハイテクパークの安寧、秩序を保障する人民公安勢力に土地基金を配置、土地交付を行う責任を負う。
 6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第205条 鉱産物活動に使用する土地

1. 鉱産物活動に使用する土地は、鉱産物調査、開発のための土地及び鉱産物活動を補助する施設の区域からなる。
2. 鉱産物活動のための土地使用は、以下の規定に従って実施する。
 - a) 鉱産物に関する法令の規定に従った鉱産物調査、開発の許可書を有する。
 - b) 鉱産物開発又は鉱産物開採、加工活動の補助の施設に使用するための権限を有する国家機関の土地賃貸決定がある。鉱産物開発が土地表面を使用せず、土地表面の使用に影響を与えない場合は、土地賃貸をする必要はない。
 - c) 鉱産物の調査、開発のための土地使用の過程で、合理的で無駄のない土地開発、使用に応じた技術的措置を適用する。区域内外で、環境保護措置、廃棄物処理及び土地使用者に損害を惹起しないためのその他の措置を実施する。
 - d) 鉱産物開発プロジェクトの進捗、怪訝を有する機関が決裁した鉱産物開発許可書に適合する土地使用をする。土地使用者は、土地賃貸契約に規定された鉱産物開発の進捗及び土地表面の状態に応じて土地を返還しなければならない。
3. 省級人民委員会は、ハイテクパークの安寧、秩序を保障する人民公安勢力への土地基金を検討して配置、土地交付をする責任を負う。

第 206 条 商業，サービス用地，非農業生産拠点用地

1. 商業，サービス用地は，商業，サービス事業拠点及び商業，サービス事業に資するその他の施設建設用地からなる。

非農業生産拠点用地は，工業団地，工業クラスター外の非農業生産拠点建設用地からなる。

2. 商業，サービス用地，非農業生産拠点用地の使用は，権限を有する機関に決裁された土地使用企画・計画，都市建設企画，農村居住場所建設企画，及び環境保護に関する規定に適合しなければならない。

3. 経済組織，個人は，国家からの土地賃貸；経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者の土地使用権譲渡，土地賃借，土地転借，土地使用権による出資の受領；外国投資資本を有する経済組織のインフラストラクチャに付着した土地の転借の形式を通じて商業，サービス用地，非農業生産拠点用地を使用する。

国外に定住するベトナム出身者は，国家からの土地賃貸；経済組織，個人，国外に定住するベトナム出身者の土地賃借，土地転借；外国投資資本を有する経済組織のインフラストラクチャに付着した土地転借を通じて商業，サービス用地，非農業生産拠点用地を使用する。この法律第 44 条 1 項が規定する対象に属する国外に定住するベトナム出身者は，商業，サービス拠点，非農業生産拠点を建設する更地の土地使用権の相続，贈与を受領することができる。

外国投資資本を有する経済組織は，国家からの土地賃貸；経済組織，国外に定住するベトナム出身者の土地賃借，土地転借；外国投資資本を有する経済組織のインフラストラクチャに付着した土地の転借；経済組織，他の外国投資資本を有する経済組織，国外に定住するベトナム出身者の土地使用権による出資の受領を通じて商業，サービス用地，非農業生産拠点用地を使用する。

第 207 条 公共目的で使用する土地；官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクト実施のための土地

1. 公共目的の土地使用は，権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画，土地使用を伴う専用企画に適合しなければならない。
2. 公共目的で使用する土地は，事業目的でなく使用する土地面積及び事業目的で使用する土地面積を明確に確定しなければならない。

事業目的でなく使用する土地面積につき，国家はこの法律第 118 条の規定に従った土地使用料を支払わない土地交付を行う。事業目的で使用する土地面積につき，国家はこの法律第 120 条の規定に従った土地賃貸を行う。

3. 国家は、土地を使用する官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクトを実施するため、投資家に対してこの法律に従った土地交付、土地賃貸を行う。
4. 官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクト実施のための土地管理、使用の制度、財政的義務は、この法律及び官民パートナーシップ方式に従った投資法の規定を順守しなければならない。
5. 省級人民委員会は、公共目的で使用する土地の区域、官民パートナーシップ方式に従った投資プロジェクトを実施する土地の区域の安寧、秩序を保障するため、要請がある場合に人民公安勢力への土地基金を配置、土地交付をする責任を負う。

第 208 条 民用空港のために使用する土地

1. 民用空港のために使用する土地は、以下からなる。
 - a) 空港における国家機関、人民武装勢力の単位の事務所建設用地、空港インフラストラクチャ施設及び国家が所有する空港のその他の施設の建設用地。
 - b) この項 a 号の規定以外の、空港のインフラストラクチャに属する施設及び空港サービス、非空港サービスの施設の建設用地。
2. 権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画及び民用空港企画に基づき、省級人民委員会は以下の規定に従って土地交付、土地賃貸を行う。
 - a) この条第 1 項 a 号が規定する土地につき、土地使用料を支払わない土地交付。
 - b) この条第 1 項 b 号が規定する土地につき、毎年土地賃料を支払う土地賃貸。
 - c) この条第 1 項 a 号及び b 号の規定に従った土地交付、土地賃貸の後に残った面積部分につき、その空港事務局に対して管理のため交付する。
3. 省級人民委員会は民用空港の区域の安寧、秩序を保障する人民公安勢力に土地基金を配置、土地交付を行う責任を負う。
4. 官民パートナーシップ形式に従って実施される民用空港の場合、この法律第 207 条の規定に従って実施する。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 209 条 鉄道のため確保される土地

1. 鉄道のため確保される土地は、以下からなる。
 - a) 国家鉄道、都市鉄道インフラストラクチャ建設用地。鉄道駅での常時の活動のための国家機関の事務所建設用地。
 - b) 専用鉄道インフラストラクチャ、鉄道工業施設建設用地。

- c) 乗客、貨物輸送に関連するサービス施設及び鉄道インフラストラクチャ建設用地の範囲におけるその他の商業サービス事業施設建設用地。
2. 鉄道のため確保される土地交付，土地賃貸は以下のように実施する。
 - a) この条第1項 a号が規定する土地につき，土地使用料を支払わない土地交付。
 - b) この条第1項 b号が規定する土地につき，毎年土地賃料を支払う土地賃貸及び土地賃料を免除する土地賃貸。
 - c) この条第1項 c号が規定する土地につき，毎年土地賃料を支払う土地賃貸。
3. この法律が施行効力を有する日の前に交付，賃貸された鉄道のため確保された土地につき，国家はこの条第2項が規定する形式に従って土地使用権・土地付着財産所有権証明書の発給を検討する。
4. 省級人民委員会は鉄道駅の区域の安寧，秩序を保障する人民公安勢力に土地基金を配置，土地交付を行う責任を負う。

第 210 条 安全保護距離を有する施設，区域の建設用地

1. 安全保護距離を有する施設，区域の建設用地は，以下からなる。
 - a) 関連する法令の規定に従った保護距離及び施設，区域の保護距離がある場合に属する施設，区域の建設用地。
 - b) 国防施設及び軍事区の管理，保護に関する法令の規定に従った，国防施設，軍事区建設用地及び軍事施設，軍事区の保護距離，保護区域，安全地帯に属する土地
2. 安全保護距離を有する施設建設用地の使用は，地上，地中の部分全ての開発との結合を保障し，土地の無駄をなくすため同じ土地区上の各種の施設の結合を配置し，関連を有する法令の規定を順守しなければならない。
3. 施設の安全保護距離，保護区域，安全地帯の属する土地につき，確定された目的に正しく従い，法令の規定に従って土地使用者は引き続き土地を使用できる。施設，安全保護距離を有する区域の安全保護を阻害することはできない。但し，関連を有する法令の規定に従って移動しなければならない場合を除く。

安全保護距離，保護区域，安全地帯に属する土地の使用が施設，安全保護距離を有する施設の安全保護に影響を及ぼす場合，施設所有者，土地使用者は克服する措置を取らなくてはならず，克服ができない場合は，法令の規定に従って国家が土地回収を行って補償する。
4. 安全保護距離を有する施設，区域を直接管理する機関，組織は，安全保護距離，保護区域，安全地帯の境界を公開的に公表する責任を負い，安全保護距離を有する施設，区域の安全に責任を負う。安全保護距離，保護区域，安

全地帯に属する土地が侵害され、占奪され、許可に反する使用がされた場合、侵害され、占奪され、許可に反する使用がされた安全保護距離がある社級人民委員会に遅滞なく報告し、処分を要請しなければならない。

国防施設及び軍事区の保護区域、安全地帯における土地の使用は、国防施設及び軍事区の管理、保護法の規定に従って実施する。

5. 安全保護距離を有する施設、区域がある各級の人民委員会は、施設、区域を直接管理する機関、組織と協働して施設、区域の安全保護に関する法令を宣伝、普及させる。安全保護距離における土地使用の境界を公開的に公表する。施設、区域の安全保護距離の侵害、占奪、許可に違反する使用がある場合、遅滞なく処分する。
6. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 211 条 歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地

1. 文化遺産に関する法令の規定に従って分類された又は省級人民委員会が遺跡管理名簿に記載した歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地は、以下の規定に従って管理されなければならない。
 - a) 法令の規定に従って組織、個人、住民コミュニティが直接管理する歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地について、その組織、個人、住民コミュニティは歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地の使用において責任を負う。
 - b) この項 a 号の規定に属さない歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地について、歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地がある社級人民委員会はその土地面積の管理において責任を負う。
 - c) 侵害され、占奪され、目的に正しくなく使用され、法令に反して使用された歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地について、その土地がある社級人民委員会は、権限又は法令の規定に従って処分する権限を有する組織、者の建議に従って発見、阻止、処分する責任を負う。
2. その他の目的と結合した歴史 - 文化遺跡、名勝地、自然遺産を有する土地の使用は、この法律第 218 条、文化遺産法の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従った要請を順守しなければならない。
3. 文化遺産法の規定に従って、歴史 - 文化遺跡、名勝地の保護区域内の土地使用をする者は、この法律の規定に従った土地使用者の権利を実施できるが、歴史 - 文化遺跡、名勝地、遺跡の自然景観及び環境 - 生態の構成要素に影響を与えることはできない。国家が、歴史 - 文化遺跡、名勝地の回復、保護、価値発揮の目的で管理、使用するため土地回収を行う場合、この法律の規定に従って補償、支援、再定住を受ける。

第 212 条 信仰用地

1. 信仰用地は、đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ¹⁸²；この法律第 213 条 1 項の規定に属さない寺¹⁸³；その他の信仰施設からなる信仰施設を有する土地である。
2. 信仰用地の使用は目的に正しく、権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画に適合しなければならない。
3. 商業、サービスと結合した信仰用地の使用は、この法律第 218 条 2 項が規定する要請を保障しなければならない。

第 213 条 宗教用地

1. 宗教用地は、宗教拠点、宗教組織・宗教直属組織の事務所及びその他の合法的宗教施設の建設用地からなる。
2. 国家は、宗教拠点、宗教組織・宗教直属組織の事務所の建設用地として、土地使用料を支払わない土地交付を行う。
3. この条第 2 項の規定する場合に属さない土地を使用する宗教組織、宗教直属組織に対して、国家は毎年土地賃料を支払う土地賃貸を行う。
4. 省級人民委員会は、宗教活動に関する実際の需要及び地方の土地企画の可能性に基づき、省の地域の宗教組織、宗教直属組織に交付する土地面積の限度を規定してそれらに交付する土地面積を決定する。
5. 商業、サービスと結合した宗教用地の使用は、この法律第 218 条 2 項が規定する要請を保障しなければならない。
6. この条第 2 項が規定する宗教用地を国家が回収する場合、地方の土地基金及び信徒の宗教生活に適合する新たな場所を配置される。

第 214 条 墓地、葬儀場、火葬施設用地；遺骨保管施設用地

1. 墓地、葬儀場、火葬施設用地；遺骨保管施設用地は、土地使用企画・計画に適合し、衛星に適し、環境を保護し、土地の無駄をなくすように集中区となるよう企画しなければならない。
2. 権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画に反する墓地、葬儀場、火葬施設、遺骨保管施設の建設は厳禁である。
3. 墓地、葬儀場、火葬施設用地；遺骨保管施設用地は、以下の規定に従って経済組織に対して国家が土地交付、土地賃貸を行う。

¹⁸² đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ については日本語での正確な訳出が困難であるため、原文ママとする。

¹⁸³ 「寺」の原文は chùa である。

- a) 遺骨保管施設建設のため、遺骨保存インフラストラクチャに付着する土地使用権を譲渡する墓地インフラストラクチャ投資プロジェクト実施のため、土地使用料を支払う土地交付を行う。
 - b) 葬儀場、火葬施設建設のため土地賃貸を行う。
4. この条第3項が規定する場合に属さない墓地、葬儀場、火葬施設用地；遺骨保管施設用地は、管理を行う社級人民委員会又は公立事業単位に国家が交付する。

第 215 条 専用水面地及び河川、運河、小川、水路、谷川のある土地

1. 専用水面地は、水産物養殖が使用目的でないことが確定された池、湖、潟のような水性対象の水面を有する土地である。
2. 確定された主要な使用目的に基づき、専用水面地及び河川、運河、小川、水路、谷川のある土地は以下の規定に従って管理、使用される。
 - a) 国家は、専用水面地の使用、開発と非農業の目的との結合、又は水産物の養殖、開発と結合した非農業目的との結合の管理のため、組織に交付する。
 - b) 国家は、水産物養殖、非農業目的での使用又は水産物養殖と結合した非農業目的での使用のため組織、個人、国外に定住するベトナム出身者、外国投資資本を有する経済組織に対して運河、小川、水路、谷川のある土地賃貸を行い、水資源に関する法令の規定に従って実施しなければならない。
 - c) 国家は、非農業目的と水産物養殖・開発を結合使用するため権限に従って水力発電のある湖、灌漑湖のある土地を賃貸する。
 - d) 国家は、関連を有する法令の規定に従って、保護範囲内及びダム、水力発電、灌漑施設に属する貯水池の近くの範囲内の土地を組織および個人に対して、その他の土地使用目的と結合した水面地の管理、使用と開発の結合のため交付、賃貸し、規定に従って権限を有する国家機関が許可をしなければならない。
3. 専用水面地及び河川、運河、小川、水路、谷川のある土地の開発、使用は確定された主要な目的に影響を与えないことを保障しなければならない；関連する分野、領域の技術に関する規定及び景観、環境保護に関する規定を順守しなければならない；自然な流れを阻害しない；水路交通を阻害しない。

第 216 条 地下施設建設用地

1. 地下施設建設用地は、地下施設使用の運営、開発に資する地表の施設建設用地及び、地表に建設した施設の地下部分ではない地中施設建設のための地下空間からなる。

2. 土地使用者は、国家が建設に関する法令、都市企画に関する法令、建築に関する法令の規定に従って確定した後に、地下空間の譲渡、賃貸、転貸ができる。
3. 国家は、組織、個人が資本、技術、工業を使用して地下施設建設プロジェクトを実施することを奨励し、同時に法令の規定に従って投資家に対する支援、優遇政策をとる。
4. 地下施設建設用地の使用は、以下の要請を保障しなければならない。
 - a) 国防・安寧の保障、環境保護、地域の発展、歴史 - 文化遺跡、名勝地の保護をする。
 - b) 建設企画、都市企画と適合する。
 - c) 地下施設の地上の土地使用者に損害を惹起した場合の法令の規定に従った補償をする。
 - d) 地下施設の建設は、法令の規定に従ったプロジェクト又はプロジェクトの項目に従って実施しなければならない。
 - d) 建設に関する法令の規定を順守する。
5. 地下施設の運営、使用開発に資する地上の施設建設用地に対する土地交付、土地賃貸は、以下の規定に従って実施する。
 - a) 地下施設の運営、使用開発に資する地上の事業目的でない施設建設用地を使用する場合、土地使用料を支払わない土地交付を行う。
 - b) 地下施設の運営、使用開発に資する地上の事業目的の施設建設用地を使用する場合、毎年土地賃料を支払う土地賃貸を行う。
6. 地下施設建設用地に対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給は、以下の規定に従って実施する。
 - a) 地下施設建設プロジェクト投資主は、地下施設の運営、使用開発に資する地上の施設建設用地の面積に対して土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受け、法令の規定に従って土地使用者の権利を実施する。
 - b) 地下施設建設プロジェクト投資主は、地表の下の地下施設に対する所有権を承認され、法令の規定に従って所有権の権利を実施する。
7. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 217 条 国家が管理する機関、組織の土地

1. 国家が管理する機関、組織の土地は、まだ交付、賃貸されていない、又は管理のために交付済みの土地で、以下からなる。
 - a) 公共目的で使用する土地。
 - b) 河川、運河、小川、水路、谷川、池、湖、潟のある土地。
 - c) 墓地、葬儀場、火葬施設用地；遺骨保管施設用地
 - d) 専用水面地。

- d) 特別利用林地，保安林地，生産林地。
 - e) 国家が土地回収し，管理のため土地基金発展組織に交付した土地。
 - g) この法律第 82 条 1 項 d 号及び 3 項；農村区域において第 82 条 2 項；第 86 条 5 項；第 181 条 2 項 e 号の場合における国家が土地回収し，管理のため社級人民委員会に交付した土地。
 - h) 国際条約，国際合意及び関連を有する法令の規定に基づいた，土地使用の需要がない場合の外交機能を有する外国組織の再交付した土地，土地使用权を移転した土地。
 - i) 社，坊，市鎮の公益目的に使用する農業地。
 - k) 未使用地。
2. この条第 1 項が規定する土地基金の管理を国家から割り当てられた機関，組織は，管理を割り当てられた土地面積を管理し，保全する責任を負う；上記の土地基金の使用はこの法律の規定に従って相応する土地使用制度に従って実施する。

第 218 条 多目的が結合した土地使用

1. 以下の各種の土地は，多目的を結合して使用される。
- a) 商業，サービス，畜産，薬草栽培目的と結合して使用する農業用地。
 - b) 公共目的と商業，サービス目的が結合した目的で使用する土地。
 - c) 商業，サービス目的と結合して使用される事業施設建設用地。
 - d) 農業，商業，サービス目的，事業目的を有する事業施設と結合して使用される住宅地。
 - d) この法律第 188 条，第 189 条及び第 215 条の規定に従った多目的が結合して使用される水面地。
 - e) 商業，サービス目的と結合して使用される宗教用地，信仰用地。
 - g) 農業，郵便・電気通信・技術・情報・屋外広告・太陽光発電インフラストラクチャ施設建設目的と結合して使用される，この法律第 9 条 2 項及び 3 項が規定する土地。
2. 多目的が結合した土地の使用は，以下の要請に適合しなければならない。
- a) この法律第 9 条 2 項及び 3 項が規定する土地の分類に従い，この法律第 10 条が規定する書類により確定された土地の種類の変更をしない。
 - b) 主要な目的に土地使用を戻すために必要な条件を失わない。
 - c) 国防・安寧に影響しない。
 - d) 自然生態系，生物多様性，環境景観への影響を制限する。
 - d) 隣接する土地区画の土地使用に影響を与えない。
 - e) 規定に従った財政的義務を全て履行する。
 - g) 関連する法令を順守する。

3. 公立事業単位が商業、サービスと結合した事業施設建設用地を使用する場合、その結合面積の部分につき毎年土地賃料を支払う土地賃借に変更しなければならない。
4. この条第1項 a号, b号, c号, d号及び d号が規定する商業、サービスと結合した土地を使用する場合、土地使用方法を作成して決裁権限を有する機関に提出する。結合土地使用方法の内容は以下からなる。
 - a) 現に使用している土地区画, 土地区に関する情報。土地使用の場所, 面積, 形式。土地使用期限。
 - b) 結合した土地の面積, 使用目的, 使用期限。
 - c) 環境保護に関する法令の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従った要請に適合する内容。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 219 条 土地使用権の抛却, 土地の再調整

1. 土地使用権の抛却, 土地の再調整は, 権限を有する機関に決裁された方法に従った, 自らの土地使用権に属する土地面積の全部又は一部を再調整するための土地使用者の同意に基づいた一定の土地区域内における土地の再度の調整方式である。
2. 土地使用権の抛却, 土地の再調整は, 以下の場合に実施する。
 - a) 生産実施のため農業用地の集中。
 - b) 農村居住区の整理・発展プロジェクトの実施, 農村交通道路の拡充・グレードアップ。
 - c) 都市整理・発展プロジェクトの実施。マンション区域の改良, グレードアップ又は再建設。都市内の交通道路の拡充・グレードアップ。
3. 土地使用権の抛却, 土地の再調整実施のための条件は, 以下のよう規定する。
 - a) 権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画, 建設企画, 都市企画に適合する。
 - b) 区域に属する土地使用者の同意実施が予想され, この条第2項 c号が規定する場合につき省級人民委員会に決裁され, この条第2項 b号が規定する場合につき県級人民委員会に決裁された土地使用権の抛却, 土地の再調整の方法を有する。
4. 土地使用権の抛却, 土地の再調整の方法は以下の内容を体现しなければならない。
 - a) 再調整が必要な区域における土地使用の現状及び土地使用権を抛却する各当事者。

- b) 土地再調整の方法。その中に技術インフラストラクチャ、社会インフラストラクチャ、環境インフラストラクチャの設計方法、技術インフラストラクチャ施設建設、公共サービス提供のため土地使用者が拠出する土地面積の比率が体现されていなければならない。
 - c) 土地再調整の後に土地使用者が再度受領する土地の場所、面積。
5. 土地使用者の拠出、土地の再調整が実施される区域における国家の機関、組織が管理する土地面積について、以下のように使用される。
- a) 居住区のインフラストラクチャ、サービスシステムの構築、グレードアップのために使用する。
 - b) この項 a 号に従った土地の使用の後に残った土地面積の部分につき土地使用者の競売をする。土地使用者競売より得られた収益金はプロジェクト実施のため使用される。
6. 土地使用者の拠出、土地の再調整は、実施のための法令の規定に従って、土地使用者コミュニティが自ら実施する、又は投資家と連盟、連結を組んだ投資プロジェクトを有さなくてはならない。
7. 省級人民委員会、県級人民委員会は以下の責任を負う。
- a) 土地使用者の拠出、土地の再調整を行う区域に関連する、土地使用者の現状、権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画、建設企画、都市企画に関する情報提供。
 - b) 決裁された土地使用者の拠出、土地の再調整の方法に従った土地使用者・土地付着財産所有権証明書の発給。
8. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 220 条 土地区画の分割、土地区画の合併

1. 土地区画の分割、土地区画の合併は、以下の原則、条件を保障しなければならない。
- a) 以下の証明書類の 1 つの発給を受けた土地区画：土地使用者証明書、住宅所有権証明書及び住宅地使用者証明書、土地使用者・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用者・土地付着財産所有権証明書。
 - b) 土地使用期限が残っている土地区画。
 - c) 紛争がない、判決執行のため差し押さえられていない、権限を有する国家機関の暫定緊急措置を適用されていない土地区画。
土地に紛争があるが、紛争がある面積、境界の範囲が確定している場合、その土地区画の紛争がない面積、境界の部分は土地区画の分割、合併ができる。
 - d) 土地区画の分割、土地区画の合併は以下の行程を保障しなければならない；現有の公共交通道路の結合；給排水及び他に必要な需要の合理的方法

- での確保。土地使用者が、行程実施のため住宅地区画又は住宅地を有する土地地区画及び同じ土地地区画中のその他の土地地区画の一部面積を保存する場合に、土地地区画の分割又は土地地区画の合併を実施する際、その行程を実施するための土地面積につき土地使用目的の変更は実施しない。
2. 土地地区画の分割の場合、この条第1項が規定する原則、条件以外に、以下の条件を保障しなければならない。
 - a) 分割後の各土地地区画は、省級人民委員会の規定に従った、現に使用する土地の種類ごとの最少面積を保障しなければならない。

分割された土地地区画が、分割許可される最少土地面積よりも狭い場合、関係する土地地区画の合併と同時に実施する。
 - b) 土地地区画の一部の使用目的を変更して土地地区画分割を実施する場合、分割後の土地地区画最少面積は、使用目的変更後の土地の種類ごとの最少面積と同じか広いことが必要である。住宅地及びその他の土地を有する土地地区画は、土地地区画の一部の使用目的を変更する際、土地地区画の分割を実施する必要はない。但し、土地使用者に分割の需要がある場合を除く。
 - c) 裁判所の判決、決定に従って土地使用権が分割され、分割された部分が規定に従った条件、面積、大きさを保障しない場合、土地地区画分割を実施できない。
 3. 土地地区画の合併の場合、この条第1項が規定する原則、条件以外に、以下の条件を保障しなければならない。
 - a) 土地地区画の合併は、同じ土地使用目的、土地使用期限、土地賃貸料支払い形式であることを保障しなければならない。但し、一つの土地地区画において、住宅地及びその他の土地を有する土地地区画の全部又は一部を相互に合併する場合、一つの土地地区画において、住宅地及びその他の土地を有する土地地区画を住宅地と合併する場合を除く。
 - b) 土地使用目的、土地使用期限、土地賃貸料支払い形式が相互に異なる土地地区画の合併の場合、一つの目的、一つの土地使用期限、一つの土地賃貸料支払い形式に従って統一するため、法令の規定に従って同時に土地使用目的の変更、土地使用期限調整、土地賃貸料支払い形式変更を実施しなければならない。
 4. 省級人民委員会は、この条第1項、第2項及び第3項の規定、関連を有する法令のその他の規定及び地方の風習、慣習に基づき、土地の種類ごとの土地地区画の分割、土地地区画の合併の条件、最少面積を具体的に規定する。

第 221 条 未使用地の管理

1. 社級人民委員会は、地方の未使用地の管理、保護、土地管理台帳への登記及び直接の上級の人民委員会に対する未使用地基金の管理、開発状況に関する報告の責任を負う。
2. 省級人民委員会は、県級、社級の行政単位に管理を割り当てていない島の未使用地の管理責任を負う。

第 222 条 未使用地の使用開始

1. 権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画に基づき、各級の人民委員会は未使用地の使用開始計画を有する。
2. 国家は、組織、個人が権限を有する機関が決裁した土地使用企画・計画に基づいて未使用地の使用開始のため投資することを奨励する。
3. 農業目的に使用する企画をされた土地面積について、生地方に居住する、産用地を交付されていない又は交付されたが少ない個人に優先的に交付する。
4. 国家は、国境、海の島、困難な経済 - 社会条件を有する地域、特別困難な経済 - 社会条件を有する地域、土地は広いが未使用地の使用開始計画を実施するための人口が少ない地域のインフラストラクチャに投資する政策；未使用地を使用するための土地交付、土地賃貸に対して、土地使用料、土地賃貸料の減免政策をとる。
5. 省級人民委員会は、未使用地の改良、使用開始に役立てるため、稲作地の使用目的の他の使用目的への変更許可から得られる収入源とその他の合法的収入源から得られる経費を使用する。

第十四章 土地に関する行政手続

第 223 条 土地に関する行政手続

1. 土地に関する行政手続は、以下からなる。
 - a) 土地回収、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更、土地使用期限延長、土地使用期限調整の手続。
 - b) 土地、土地付着財産登記手続。
 - c) 土地使用権・土地付着財産所有権証明書発給手続。発給済み証明書の調整、回収、破棄手続。
 - d) 土地使用者の権利実施手続。
 - d) 土地区画の分割、合併手続。
 - e) 拘束力のある集計検査決定実施強制手続。土地回収決定強制手続。
 - g) 行政機関における土地紛争和解、土地紛争解決手続。
 - h) 土地の領域における行政違反処罰手続。

- i) 土地情報，データ提供手続。
 - k) 土地に関するその他の行政手続。
2. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 224 条 土地に関する行政手続実施原則

1. 平等，客観，公開，明白を保障し，行政手続解決過程において緊密に，遅滞なく，正確に権限を有する機関と協働する
2. 行政手続改革に寄与する，簡便な，理解が容易な，実施が容易な，土地に関する行政手続解決において連携のとれた，時間・費用・組織の人員・個人及び権限を有する機関の無駄がない実施の方式を保障する
3. 土地に関する行政手続を要請する組織，個人は，提出した資料の中の一覧及び書類の内容の正確性，誠実性について法的責任を負う。
4. 土地に関する行政手続は直接，郵政制度又は電子環境を通じて実施され，法的価値は相互に同じである。
5. 土地に関する行政手続解決機関は法令の規定に従った権限及び期間を正しく実施する責任を負い，権限を有するその他の機関，者がその前に承認，審査，決裁又は解決した資料の中の文書，書類の内容に関する責任を負わない。

第 225 条 土地に関する行政手続の公表，公開

1. 土地に関する行政手続は，権限を有する機関が決裁した後，行政手続検査に関する政府の規定に従って公表されなければならない。
2. 土地に関する行政手続公開の内容は以下からなる。
 - a) 書類の受領と結果を返す権限を有する機関。行政手続解決機関。行政手続実施対象。
 - b) それぞれの行政手続の解決期間。
 - c) それぞれの行政手続の書類の構成，量。
 - d) それぞれの行政手続の解決規定及び責任。
 - d) それぞれの行政手続に対する納付しなければならない財政的義務，費用。
 - e) 行政手続のその他の内容（もしあれば）
3. この条第 2 項が規定する内容に関する公開は，書類の受領と結果を返す機関の事務所に常時掲示する；国家公務ポータル及び省¹⁸⁴級，省¹⁸⁵級の公務ポ

¹⁸⁴ この「省」は，ministry のことである。

¹⁸⁵ この「省」は，province のことである。

一タル、県級、社級の人民委員会の電子情報ページ上に登載する形式で実施する。

第 226 条 土地に関する行政手続実施責任

1. 省、他の行政機関は自らの職務、任務、権限に従って、土地に関する行政手続の実施の指導、案内、検査、土地に関する行政手続と関連を有するその他の行政手続との統一性の保障をすることにつき協働する。
2. 各級の人民委員会は、地方における行政手続の指導、案内、検査及び実施を行う；土地に関する行政手続及び関連を有するその他の行政手続解決のため地方における関連を有する各機関の協働を規定する；電子環境上で行政手続を実施する責任を負う。
3. 土地に関する行政手続解決機関は、規定に従った手順、手続を正しく実施し、行政手続結果を公開しなければならない。

第 227 条 土地使用目的変更許可の手順、手続

土地使用目的変更の場合、権限を有する国家機関からこの法律が規定する許可を受けなければならない、以下の手順、手続で実施する。

1. 土地使用者が、規定に従って、土地使用目的変更提議書類を提出する。
2. 土地管理機能を有する機関が、土地使用目的変更条件を検査する。書類が規定を保障していない場合、土地使用者に書類の補充及び土地管理機能を有する機関への再提出を案内する。
3. 土地管理機能を有する機関は、以下の責任を負う。
 - a) 土地使用料、土地賃料を計算するため地価表の地価を適用する場合、土地管理機能を有する機関は書類を作成して土地使用目的変更許可、土地交付、土地賃貸決定発行権限を有する人民委員会に提出する。
 - b) 土地使用料、土地賃料を計算するため具体的な地価を確定する場合、土地管理機能を有する機関は書類を作成して土地使用目的変更許可、土地交付、土地賃貸決定発行権限を有する人民委員会に提出する；土地価格を確定して、土地使用料、土地賃料を計算する地価決裁権限を有する機関に提出する。
4. 土地使用者は、法令の規定に従って土地使用料、土地賃貸料を納付する。
土地使用料、土地賃貸料が減額される場合、土地使用料、土地賃料収受機関は土地使用者に対して土地使用料、土地賃貸料の減額を実施する。
5. 土地管理機能を有する機関は、国家が土地賃貸を行った場合、土地賃貸契約を締結する；登記を実施し、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給し、土地データベース、土地管理資料書類を更新、整理し、土地使用権・

土地付着財産所有権証明書を土地使用者に与えるため、土地登記組織又は土地登記組織の支店に書類を移送する。

6. 土地所有権の移転の受領及び土地使用目的の変更を実施する場合、この条の規定に従って、土地所有権移転登記手続と同時に土地使用目的変更手続が実施される。

第 228 条 土地所有権の競売、土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家 選択入札をしない土地交付、土地賃貸、及び土地使用を伴うプロジェ クトを実施する投資家選択入札をする土地交付、土地賃貸の手順、手 続

この法律第 124 条及び第 126 条の規定に従った土地交付、土地賃貸を国家が行う場合、以下の手順、手続を実施する。

1. 組織、個人は土地交付、土地賃貸提議書類を提出する。
2. 土地管理機能を有する機関は以下の責任を負う。
 - a) 書類を精査、検査し、測定、記録化を組織する；組織、個人が提出した土地交付、土地賃貸書類が関連する書類が欠けている場合、書類の補充を案内する。
 - b) 土地使用料、土地賃料の計算のため地価表の地価を適用する場合、土地管理機能を有する機関は書類を作成して、土地交付、土地賃貸の決定を発行する権限のある級の人民委員会に提出し、土地使用権・土地付着財産所有権証明書に署名するため提出する。
 - c) 土地使用料、土地賃料の計算のため具体的地価を確定する場合、土地管理機能を有する機関は書類を作成して、土地交付、土地賃貸の決定を発行する権限のある級の人民委員会に提出する；土地価格を確定して、土地使用料、土地賃料を計算する地価決裁権限を有する機関に提出し、土地使用権・土地付着財産所有権証明書に署名するため提出する。
3. 土地使用者は、法令の規定に従って土地使用料、土地賃料を納付する。土地使用料、土地賃料料が減額される場合、土地使用料、土地賃料料収受機関は土地使用者に対して土地使用料、土地賃料料の減額を実施する。
4. 土地管理機能を有する機関は、土地データベース、土地管理資料書類を更新、整理するため、土地登記組織又は土地登記組織の支店に書類を移送する；国家が土地賃貸を行った場合、土地賃貸契約を締結する；実地上で土地交付を行い、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を土地使用者に与える。

第 229 条 土地所有権の競売を通じた土地交付、土地賃貸の手順、手続

1. 土地所有権の競売の準備、実施は以下のように行う。

- a) 土地基金管理を割り当てられている単位が土地使用権競売方法を作成し
決裁権限を有する機関に提出する。
 - b) 土地使用権競売実施の組織を割り当てられた単位は、競売される土地
区、土地区画の書類を準備する責任を負い、土地管理機能を有する機関に
送付し、その機関が土地使用権競売決定の権限を有する級の人民委員会に
提出する。
 - c) 土地管理機能を有する機関は競売される土地区、土地区画の開始価格確
定を実施し、決裁権限を有する級の人民委員会に提出する。
 - d) 土地管理機能を有する機関の提議に基づき、権限を有する級の人民委員
会が土地使用権競売を決定する。
 - d) 土地使用権の競売実施の組織を割り当てられた単位は、土地使用権競売
での売却を実施する単位、組織を選択し、契約する責任を負う。
2. 土地使用権競売での売却を実施する単位、組織は、財産競売に関する法令
の規定に従って土地使用権競売での売却を実施する責任を負う。
 3. 土地使用権競売結果公認は、以下のように実施する。
 - a) 土地使用権競売実施の組織を割り当てられた単位は書類を作成して土地
管理機能を有する機関に送付し、その機関が権限を有する級の人民委員会
に提出し、その人民委員会が土地使用権競売の競落結果公認決定を発行す
る。
 - b) 権限を有する級の人民委員会は成立した競売で売却した土地使用権落札
結果公認決定を発行する署名をし、土地管理機能を有する機関、土地使用
権の競売実施の組織を割り当てられた単位及び土地使用権競売の落札者に
送付する。
 4. 落札者は法令の規定に従って土地使用料、土地賃料を納付する。
 5. 落札者が土地使用料、土地賃料を全て納付した後、土地管理機能を有する
機関は以下の責任を負う。
 - a) 土地交付、土地賃貸の決定を発行する権限のある級の人民委員会に提出
し、土地使用権・土地付着財産所有権証明書に署名する。
 - b) 規定に従って、土地データベース、土地管理資料書類を更新、整理する
ため、土地登記組織又は土地登記組織の支店に書類を移送する。
 - c) 土地賃貸の場合、賃貸契約書に署名する。
 6. 土地管理機能を有する機関は、土地使用権競売の競落人に対して実地上で
の土地の引き渡しと土地使用権・土地付着財産所有権証明書の付与を主宰
し、土地使用権の競売実施の組織を行う単位及び土地がある社級人民委員会
と協働する。

第十五章 土地の管理，使用の監察，監視及び評価；調査，検査，監査；紛争，不服申し立て，告発の解決及び土地に関する法令違反処分

第1節 土地の管理，使用の監察，監視及び評価

第230条 土地の管理，使用に対する国会，ベトナム祖国戦線，各級の人民評議会の監察

国会，ベトナム祖国戦線及び戦線の構成員である組織，各級の人民評議会
は，憲法，国会及び人民評議会の監察活動法，ベトナム祖国戦線法及び地方政
権組織法の規定に従って，土地の管理，使用に対する監察権を実施する。

第231条 土地の管理，使用に対する公民の監察

1. 公民は自ら，又は代表組織を通じて監察，反映権を実施し，土地管理，使
用における違反処分を行う権限を有する機関に要請，建議する。
2. 監察，反映，要請，建議は，客観，誠実，法令に正しく，を保障しなけれ
ばならない；法令の規定に正しくない，社会秩序をなくすような不服申し立
て，告発のために監察権を利用することはできない；自らが反映した情報の
正確性に関して責任を負う。
3. 土地の管理，使用における公民の監察内容は，以下からなる。
 - a) 土地使用企画，土地使用計画の作成，調整，公開的公表，実施。
 - b) 土地交付，土地賃貸，土地使用目的変更。
 - c) 土地回収，補償，支援及び再定住。
 - d) 土地，土地付着財産の登記。土地使用権証明書，住宅所有権及び住宅地
使用权証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用権・
住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用権・土地付着財産所有権証
明書の発給。
 - d) 土地に関連する土地使用料，土地賃料の收受，減免；土地価格決定。
 - e) 土地使用者の権利及び義務に関連する行政手続の実施。
4. 土地の管理，使用における公民の監察形式は，以下からなる。
 - a) 解決権限を有する機関，者への反映，建議を通じた監察権の直接的実
施。
 - b) 各組織が監察を実施するため法令が公認した代表組織に建議書を送付す
る。
5. 権限を有する国家機関は，公民，人民の代表組織¹⁸⁶の反映，建議を受領す
る際，以下の責任を負う。

¹⁸⁶ 「公民 công dân」と「人民 người dânの代表組織」と表現されているのは原文ママである。

- a) 受領, 分類を組織する; 権限に従って検査, 処分し, 文書で回答する。
- b) 権限に属さない場合の解決のため, 権限を有する国家機関に書類を移送する。
- c) 反映, 建議をした組織, 個人に結果を通知する。

第 232 条 土地の管理, 使用に対する監視及び評価

1. 土地の管理, 使用に対する監視及び評価は, 土地に関する法令施行; 土地管理, 使用の効果; 全国及び地方の範囲での土地に関する政策, 法令の経済, 社会, 環境に対する作用の評価のため土地の管理, 使用活動, 監察活動における情報の使用である。
2. 監視及び評価の内容は以下からなる。
 - a) 土地に関する国家管理機関に対する, 土地に関する法令施行の組織, 展開。
 - b) 土地使用者の土地に関する法令の執行。
 - c) 土地管理, 使用の効果; 土地に関する政策, 法令の経済, 社会, 環境に対する作用。
 - d) 土地の管理, 使用に対する実際の検査, 監察。
3. 監視及び評価は, 毎年定期に実施される。
4. 土地の管理, 使用に対する監視及び評価の責任は, 以下のように規定する
 - a) 天然資源環境省は省, 中央直轄市の土地の管理, 使用; 投資方針を国会が決定する, 政府首相が承認, 決定する国家的に重要なプロジェクト及び大規模で多くの土地面積を使用するプロジェクトの土地使用に対する監視及び評価をする政府を補助する。
 - b) 省級人民委員会は, 直轄の県の土地の管理, 使用に対する監視及び評価; 省級の地域の土地管理, 使用の評価の実施を組織する。
 - c) 県級人民委員会は, 直轄の社の土地の管理, 使用に対する監視及び評価; 県級の地域の土地管理, 使用の評価の実施を組織する。
 - d) 社級人民委員会は, 社級の地域の土地管理, 使用の監視及び評価の実施を組織する。
5. 政府はこの条の詳細を規定する。

第 233 条 土地の管理, 使用に対する監視及び評価のシステム

1. 土地の管理, 使用に対する監視及び評価のシステムは, 国家土地情報システム及び全国の範囲における土地に関する法令施行過程より収集されるその他の情報システムの一部であり, 以下からなる。
 - a) 土地使用企画・計画; 土地の統計, 目録管理; 地価及び土地使用税; 土地交付, 土地賃貸, 土地回収, 土地使用目的変更許可, 土地使用権証明

- 書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給；土地使用を伴う投資プロジェクトの実施；土地に関する法令執行；国家行政機関の土地に関する違反の検査、調査及び処分に関する情報。
- b) 土地に関する紛争、不服申し立て、告発の解決に関する情報。
 - c) 公民の土地に関する法令実施の監察過程；国会及び各級の人民評議会；ベトナム祖国戦線及び戦線の構成員である組織；関連を有するその他の組織からの情報。
 - d) 衛星、飛行機、その他の飛行体からの地上写真を含んだ技術的解決法を使用した取得；実地の調査及びその他の技術的手段からの取得が必要な情報
 - d) 土地の管理、使用に関する社会学的調査データからの取得が必要な情報。
2. 土地管理機能を有する機関は、土地の管理、使用に対する監視、評価システム内の情報を国家土地情報システムに入力して更新；監視及び評価システムの管理；土地の管理、使用に対する監視及び評価の実施を組織する政府、各級の人民委員会に対する補助の責任を負う。
3. 土地の管理、使用に対する監視及び評価システムは、法令の規定に従って組織、個人が情報検索するために公開される。

第2節 土地に関する調査・検査・監査、紛争・不服申し立て・告発の解決

第234条 土地の専門性の調査、検査、土地の監査

1. 土地の専門性¹⁸⁷の調査は、土地に関する法令規定、技術的専門性に関する規定、土地の領域に属する管理規則の執行における機関、組織、個人に対する権限を有する国家機関の調査活動である。
2. 土地の専門性の検査は、土地に関する方針、政策、法令；国家管理の効力、効果の向上に貢献する機関、組織、個人の任務；土地管理、使用における違反行為の発見、阻止及び遅滞のない処分の実施督促を狙った、土地管理任務を割り当てられた機関、組織、個人、単位の常時、連続的に実施される活動である。
3. 土地の専門性の指導の責任、調査、検査の実施の組織の責任は以下のよう

¹⁸⁷ 「土地の専門性」の原文は *chuyên ngành đất đai* である。

- a) 天然資源環境省は、全国の範囲の土地の専門性の指導の責任、調査、検査の実施の組織の責任を負う。
 - b) 省級の土地管理機能を有する機関は、土地の専門性の調査、検査の実施の組織の責任を負う。
 - c) 県級の土地管理機能を有する機関は、土地の専門性の検査の実施の組織の責任を負う。
4. 土地に関する調査、検査の内容は以下からなる。
- a) 省級人民委員会の土地に関する法令執行の調査、検査。
 - b) 土地使用者及び関連を有するその他の組織、個人の土地に関する法令執行の調査、検査。
 - c) 専門性、業務、技術に関する規定、土地の領域に属する管理規則の執行の調査、検査。
5. 土地の専門性の調査、検査は以下の任務を有する。
- a) 土地の管理、使用における国家機関、土地使用者の法令執行の調査、検査。
 - b) 土地の方針、政策、法令の実施；土地に関する法令違反の処分権限を有する国家機関の権限又は建議に従った発展、阻止及び処分の督促。
6. 土地に関する調査業務を行う調査団の長、調査員、公務員の任務・権限、土地に関する調査進行規定・手続は、調査に関する法令の規定に従って実施する。
7. 国家監査¹⁸⁸は、国家監査法及び関連を有する法令のその他の規定に従って土地管理、使用に関する監査を実施する。
8. 政府は土地の専門性検査に関する詳細を規定する。

第 235 条 土地紛争の和解

1. 国家は、土地紛争の当事者に、自己和解¹⁸⁹、グラスルーツ和解に関する法令の規定に従ったグラスルーツ和解、商事調停に関する法令の規定に従った調停、又は法令の規定に従ったその他の和解制度を奨励する。
2. 権限を有する国家機関がこの法律第 236 条が規定する土地紛争解決を行う前に、各当事者は紛争地がある社級人民委員会で和解を実施しなければならない。紛争地がある社級人民委員会での土地紛争の和解は、以下のように実施する。

¹⁸⁸ 「監査」の原文は *kiểm toán* である。

¹⁸⁹ 「和解」の原文は *hòa giải* である。*hòa giải* には、日本でいうところの「和解」と「調停」が両方含意されていると解されるので、本稿では文脈に応じて *hòa giải* を和解又は調停と訳している。

- a) 土地紛争の和解申立書を受領した後、社級人民委員会は、土地紛争の和解を実施するため土地紛争和解評議会を設立する責任を負う。
 - b) 土地紛争和解評議会の構成は以下からなる：評議会会長として、社級人民委員会の委員長又は副委員長。社級のベトナム祖国戦線の代表、土地管理業務を行う公務員、長年生活し、紛争がある土地区画について使用の由来と過程を良く知っている者（もしあれば）。具体的場合に応じて、その他の組織、個人を土地紛争和解評議会に招待することができる。
 - c) 社級人民委員会における土地紛争の和解は、土地紛争の和解申立書受領の日から 30 日以内に実施する。
 - d) 和解では調書が作成され、各参加者の署名の記載と社級人民委員会の和解の成立又は不成立の確認がされなければならない。和解調書は各紛争当事者に送付され、紛争地がある社級人民委員会に保存される。
 - d) 和解が成立せず、一人以上の当事者が調書に署名しなかった場合、評議会会長、和解に参加した各構成員は社級人民委員会の押印がある調書に署名して、各紛争当事者に送付する。
3. 裁判所による土地紛争の和解は、裁判所における調停・対話法及び民事訴訟法の規定に従って実施する。各当事者の土地に関連する商事活動により発生した紛争の和解は、商事調停に関する法令の規定に従って実施する商事調停による。
 4. この条第 1 項、第 2 項及び第 3 項が規定する土地紛争の和解で、和解が成立して境界、面積、土地使用者の変更がある場合、和解成立結果公認文書受領の日から 30 営業日以内に、各和解参加当事者は、規定に従った登記の実施、土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給のため、和解成立結果公認文書を、権限を有する国家機関に送付する、
 5. 県級人民委員会に直属する社級行政単位を設立していない地域については、この条第 2 項の規定を実施しない。土地紛争解決権限は、この法律第 236 条の規定に従って実施する。

第 236 条 土地紛争の解決権限

1. 一人以上の当事者が、土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書又はこの法律第 137 条が規定する各種の書類の 1 つを有する土地紛争、及び土地付着財産に関する紛争は、裁判所が解決する。
2. 全ての紛争当事者が、土地使用权証明書、住宅所有権及び住宅地使用权証明書、住宅所有権証明書、建設施設所有権証明書、土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書、土地使用权・土地付着財産所有権証明書又はこの

法律第 137 条が規定する各種の書類の 1 つを有さない土地紛争は、各当事者は、以下に規定する 2 つの土地紛争解決形式のうち 1 つを選択できる。

- a) この条第 3 項に従って権限を有する級の人民委員会に紛争解決申立書を提出する。
 - b) 民事訴訟に関する法令の規定に従って権限を有する裁判所に提訴する。
3. 各当事者が権限を有する級の人民委員会での紛争解決を選択する場合、土地紛争解決は以下のように実施する。
- a) 世帯，個人，住民コミュニティの間の相互で生じた紛争は，県級人民委員会委員長が解決する。県級人民委員会委員長の解決決定受領の日から 30 日経過後に，各紛争当事者がこの項の規定に従った提訴又は不服申し立てをしない場合，県級人民委員会委員長の解決決定は施行効力を有する。
解決決定に同意しない場合，県級人民委員会委員長の解決決定受領の日から 30 日以内に，行政訴訟に関する法令の規定に従って各紛争当事者は裁判所に提訴する，又は省級人民委員会委員長に不服申し立てをする権利を有する。省級人民委員会委員長の解決決定は施行効力を有する。
 - b) 紛争の当事者の一人が組織，宗教組織，宗教直屬組織，国外に定住するベトナム出身者，外国投資資本を有する経済組織である場合，省級人民委員会委員長が解決する。省級人民委員会委員長の解決決定受領の日から 30 日経過後に，各紛争当事者がこの項の規定に従った提訴又は不服申し立てをしない場合，省級人民委員会委員長の解決決定は施行効力を有する。
解決決定に同意しない場合，省級人民委員会委員長の解決決定受領の日から 30 日以内に，行政訴訟に関する法令の規定に従って各紛争当事者は裁判所に提訴する，又は天然資源環境省大臣に不服申し立てをする権利を有する。天然資源環境省大臣の解決決定は施行効力を有する。
4. 県級人民委員会委員長，省級人民委員会委員長，天然資源環境省大臣がこの条第 3 項が規定する土地紛争解決をする場合，紛争解決決定を発行しなければならない。施行効力を有する解決決定は各当事者が厳正に執行しなければならない。紛争解決決定が施行効力を有した日から 30 日経過後，一人以上の当事者が執行しない場合は強制執行される。
紛争地のある県級人民委員会委員長は，土地紛争解決決定を実施する強制執行決定を発行し，強制決定の実施を組織する。
5. 土地に関連する商事活動から発生した，当事者間の紛争は，民事訴訟に関する法令の規定に従って裁判所，又は商事仲裁に関する法令の規定に従ってベトナム商事仲裁が解決する

6. 各級の人民委員会は、裁判所、ベトナム商事仲裁が土地紛争解決を要請された場合、土地管理、使用に関連を有する書類、資料を提供する責任を負う。
7. 政府は、この条における県級人民委員会委員長、省級人民委員会委員長、天然資源環境省大臣の権限に属する紛争解決の詳細を規定する。

第 237 条 土地管理に関する不服申し立て、提訴の解決

1. 土地使用者、土地使用と関連する権利及び義務を有する者は、土地管理に関する行政決定、行政行為への不服申し立て、提訴をする権利を有する。
2. 土地管理に関する行政決定、行政行為への不服申し立て解決手続は、不服申し立てに関する法令の規定に従って実施する。土地管理に関する行政決定、行政行為への提訴解決手続は、行政訴訟に関する法令の規定に従って実施する。
3. 土地管理に関する行政決定、行政行為への不服申し立て解決に関連する書類、資料の受領、保管、使用及び保存は、不服申し立てに関する法令の規定に従って実施する。

第 238 条 土地管理、使用に関する告発の解決

1. 個人は、土地管理、使用に関する法令違反行為を告発する権利を有する。
2. 土地管理、使用に関する法令違反行為の告発解決は、告発に関する法令の規定に従って実施する。
3. 土地管理、使用に関する法令違反行為の告発解決に関連する書類、資料の受領、保管、使用及び保存は、告発に関する法令の規定に従って実施する。

第 3 節 土地に関する法令違反処分

第 239 条 土地に関する法令違反行為をした者に対する処分

土地に関する法令違反行為をした者は、違反の性質、程度に従って規律処分、行政違反処分される、又は刑事責任を追及される。損害を惹起した場合は、法令の規定に従った賠償をしなければならない。

第 240 条 公務執行時の土地管理において法令違反行為をした者に対する処分

1. 公務執行時の土地管理において法令違反行為をした者は、違反の性質、程度に従って規律処分され、又は、以下の違反行為については法令の規定に従った刑事責任を追及される。
 - a) 土地企画・計画、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更、土地回収、土地収用、補償、支援、再定住、土地に関する財政的義務の確認、土地管理書類の管理、登記、土地使用権証明書、住宅所有権及び住宅地使用権証

明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書，土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給，土地管理における行政決定の発行の業務において，法令の規定に違反して職務，権限を利用又は濫用した。

- b) 土地に関する法令違反行為又は国家の利益，土地使用者の合法的権利及び利益に損害を与えるその他の行為の発生につき管理責任を欠く。
 - c) 情報の意見聴取，公表，公開に関する規定違反。行政手順，手続に関する規定違反。土地管理の報告に関する規定違反。
2. 政府は，この条第1項が規定する規律違反が処分される，公務執行時の土地管理における法令違反行為の詳細を規定する。

第 241 条 土地管理，使用に関する法令違反の発見，阻止，処分における責任

1. 各級の人民委員会委員長は以下の責任を負う。
 - a) 省級人民委員会委員長，県級人民委員会委員長は，権限に従った地方における，土地管理，使用に関する法令違反を発見，阻止及び遅滞のない処分をする責任を負う。
 - b) 社級人民委員会委員長は，土地使用者の登記をしない行為；土地の侵害，占奪，破壊；目的に正しくない土地使用；法令に正しくない土地使用权の移転，移転の受領及びその他の土地法令違反行為に対して，権限に従って常時，検査，発見，阻止及び遅滞のない処分をする責任を負う。
2. 省級，県級の土地管理機能を有する機関の長は，幹部，公務員の公務施行につき検査，督促，案内する；権限に従って，又は不服申し立て若しくは告発解決権限を有する機関の建議及び個人，組織の建議に従って，遅滞なく，法令に正しく解決して，遅滞なく地方における土地管理，使用に関する法令違反行為を権限に従って処分する責任を負う。
3. 社級の土地管理業務を行う公務員；各級の土地管理機関に属する公務員，職員は，公務施行の際に，土地に関する法令違反行為を発見し，遅滞のない処分を提案する責任を負う。

第 242 条 各級の土地管理機関の長，公務員，職員及び社級の土地管理業務を行う職員の違反の受領及び処分

1. 組織，個人は，各級の土地管理機能を有する機関に属する公務員，職員，社級の土地管理業務を行う公務員が土地管理において違反をしたことを発見した際，建議書を以下の権限を有する者に送付する権利を有する。
 - a) 社級の土地管理業務を行う公務員の違反について，社級人民委員会委員長に建議書を送付する。

- b) 全ての級の土地管理機関に属する公務員、職員の違反について、その級の土地管理機関の長に建議書を送付する。
 - c) 土地管理機関の長の違反について、同級の人民委員会委員長に建議書を送付する。
2. 建議書受領の日から 30 日以内に、この条第 1 項が規定する人民委員会委員長又は土地管理機能を有する機関の長は、検討、解決して、建議をした者が解決結果を知ることができるように文書で通知する責任を負う。

第十六章 施行条項

第 1 節 土地と関連を有する法律、国会決議の条項の修正、補充

第 243 条 法律 15/2023/QH15、法律 16/2023/QH15 及び法律 28/2023/QH15 によって修正、補充された企画法 21/2017/QH14 の条項の修正、補充
※仮和訳は省略

第 244 条 水産法 18/2017/QH14 第 44 条 4 項の修正、補充
※仮和訳は省略

第 245 条 法律 47/2019/QH14 及び決議 96/2023/QH15 によって修正、補充された地方政権組織法 77/2015/QH13 の条項の修正、補充
※仮和訳は省略

第 246 条 法律 64/2014/QH13、法律 23/2018/QH14、法律 67/2020/QH14 及び法律 03/2022/QH15 によって修正、補充された民事判決執行法 26/2008/QH12 第 106 条 4 項の修正、補充

第 106 条 4 項を以下のように修正、補充する。

- “4. 財産が土地使用权、土地付着財産で条件を満たすが初回の証明書が発給されていない場合、判決執行機関は、法令の規定に従って、権限を有する国家機関に判決執行財産購入者、判決執行財産受領者に対して初回の土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給を提議する責任を負う。

財産が証明書の発給を受けた土地使用权、土地付着財産で、発給済みの証明書を回収されていない場合、判決執行機関は、法令の規定に従って、権限を有する機関に発給済み証明書の回収又は破棄、及び判決執行財産購入者、判決執行財産受領者に対する土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給を提議する責任を負う。”

第 247 条 法律 26/2012/QH13 及び法律 71/2014/QH13 によって修正，補充された個人所得法 04/2007/QH12 第 14 条 1 項の修正，補充

※仮和訳は省略

第 248 条 法律 16/2023/QH15 によって修正，補充された林業法 16/2017/QH14 の条項の修正，補充

※仮和訳は省略

第 249 条 非農業用地使用税法 48/2010/QH12 第 6 条 3 項の修正，補充

※仮和訳は省略

第 250 条 法律 72/2020/QH14，法律 03/2022/QH15，法律 05/2022/QH15，法律 08/2022/QH15，法律 09/2022/QH15，法律 20/2023/QH15，法律 26/2023/QH15，法律 27/2023/QH15 及び法律 28/2023/QH15 によって修正，補充された投資法 61/2020/QH14 第 29 条 3 項の修正，補充

第 29 条 3 項を以下のように修正，補充する。

“3. 権限を有する機関は，以下の場合に投資家承認手続を実施する。

- a) 土地法の規定に従って，土地使用権の競売が成立しない
- b) 投資家選択を実施する際，分野，領域の法令が関心を持つ投資家の数の確定を規定する場合に，条件を満たして招待できる投資家が一人しかない。”

第 251 条 土地と関連を有する法律，国会決議の条項の破棄

※仮和訳は省略

第 2 節 施行効力，経過規定

第 252 条 施行効力

1. この条第 2 項及び第 3 項の規定を除き，この法律は 2024 年 8 月 1 日から施行効力を有する¹⁹⁰。
2. この法律第 190 条及び第 248 条は 2024 年 4 月 1 日から施行効力を有する。
3. 土地使用企画の作成，決裁は，2021 年 - 2030 年の段階の企画の進捗を加速し，企画の質を向上させるため，企画に関する政策と法律の実施の有効性と効率性，困難と障害を取り除くための多くの解決策の引き続いた強化に関する 2022 年 6 月 16 日付国会決議 61/2022/QH15 の規定に従って引き続き実施する。

¹⁹⁰ 土地法等の条項を修正，補充する法律（43/2024/QH15）第 1 条 2 項により修正された。

この法律第 60 条 9 項は決議 61/2022/QH15 が効力を失った日から施行効力を有する。

4. 法律 35/2018/QH14 によって修正，補充された土地法 45/2013/QH13（以下，土地法 45/2013/QH13 と総称する）は，この法律が施行効力を有した日から効力を失う。

第 253 条 この法律が施行効力を有する際の土地企画・計画に関する経過規定

1. この法律が施行効力を有する日の前に，権限を有する国家機関が決定，決裁した土地使用企画・計画は引き続き実施され，この法令第 73 条の規定に従った土地使用企画・計画の精査の際に調整される。
2. この法律が施行効力を有する日の前に，企画に関する法令の規定に従った 2021 年 - 2030 年の段階の省企画が決裁された地方について，土地管理業務を企画の段階が終了するまで実施するため省企画における分配法案及び土地を引き続き使用できる。省企画の修正は企画法 21/2017/QH14 の規定に従って実施する。

第 254 条 この法律が施行効力を有する際の土地回収；国家が土地回収を行う場合の補償，支援，再定住についての経過規定

1. この法律が施行効力を有する日の前に，土地に関する法令の規定に従って土地回収決定があったが，権限を有する国家機関の補償，支援，再定住の方法の決裁決定が発行されていない場合，この法律の規定に従った補償，支援，再定住を引き続き実施する。
2. この法律が施行効力を有する日の前に，土地回収決定及び法令の規定に従った補償，支援，再定住の方法の決裁決定が出ているが，まだ実施されていない場合，補償，支援，再定住を引き続き実施する。遅れている補償の支払いは，国家が土地回収決定を発行した時点の法令の規定に従って実施する。
3. この法律が施行効力を有する日の前に，土地法 45/2013/QH13 第 64 条 1 項 i 号が規定する土地を使用しない，又は土地使用が遅延することにつき権限を有する国家機関が投資主の違反行為の確定文書を既に有した場合，以下のよう
に処理する。
 - a) 土地回収決定が発行されていない場合，権限を有する級の人民委員会がこの法律第 81 条 8 項及び 9 項の規定に従って処理する。
 - b) 土地回収決定が発行された場合，土地回収決定に従って土地回収を実施し，国家が土地回収決定を発行した時点の法令の規定に従って土地使用料，土地賃料，回収された土地に投資された財産を処理する。
4. この法律が施行効力を有する日の前に，土地回収決定及び補償，支援，再定住の方法の決裁決定が発行されているが，この法律が施行効力を有した後

に再定住地交付決定が新たに発行された場合、再定住地の土地使用料を計算する地価は、補償、支援、再定住方法の決裁時点で確定する。再定住地交付決定時点で補償、支援、再定住の方法における地価より再定住地の地価が低い場合、再定住地交付決定発行時点の地価を適用する。

5. この法律が施行効力を有する日の前に、政府首相が補償、支援、再定住の枠を決裁したが、地方は補償、支援、再定住の方法を決裁していない投資プロジェクトについて、補償、支援、再定住の枠及びこの法律の規定に従って土地回収される者に利益が大きい政策を適用する。
6. 土地法 45/2013/QH13 の規定に従って土地使用権譲渡受領に関する合意がある場合に属し、合意を現に実施しているがこの法律が施行効力を有するまで合意を完全に履行できない投資プロジェクトは、省級人民委員会が地方の実情に基づき土地使用権譲渡受領に関する合意の引き続きの実施許可を決定する。

第 255 条 この法律が施行効力を有する際の土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更に関する経過規定

1. 2014年7月1日より前に交付された農業用地の面積を現に使用している世帯、個人で、交付時点における土地交付限度を超えていたものは、限度を超えた面積の部分につき、この法律の規定に従って土地賃貸に変更しなければならない。
2. この法律が施行効力を有する日の前に、経済組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人が土地使用料を支払う土地交付を国家から受領したが、現在、この法律の規定に従った土地賃貸の場合に属する場合、残りの土地使用期間につき引き続き土地を使用でき、土地賃貸に変更する必要はない。土地使用期限が終了した時、権限を有する国家機関が期限延長をすれば、この法律の規定に従って土地賃貸に変更しなければならない。
3. 2014年7月1日より前に国家から土地使用料を支払わない土地交付を受けた組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人で、土地法 45/2013/QH13 及びこの法律の規定に従った土地賃貸の場合に属する場合、土地賃貸に変更しなければならない。
4. 土地法 45/2013/QH13 第 60 条 3 項の規定に従って、引き続き土地使用できる場合に属する組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人は、残りの土地使用期間において引き続き土地使用できるが、この法律の規定に従って土地賃貸に変更する必要はない。
5. 土地法 45/2013/QH13 第 60 条 4 項の規定に従って引き続き土地使用できる場合に属する経済組織は、残りの土地使用期間において引き続き土地使用できるが、この法律の規定に従って土地賃貸に変更する必要はない。

6. 土地法 45/2013/QH13 第 60 条 5 項の規定に従って引き続き土地使用できる場合に属する土地使用者は、残りの土地使用期間において引き続き土地賃貸するか、この法律の規定に従った土地使用料を支払う土地交付に変更することを選択できる。
7. 土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更のための書類を提出したが、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更決定を受領していない組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人、外国投資資本を有する企業は、この法律が施行効力を有する日の前の法令の規定に従った土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更を実施する。必要がある場合、この法律の規定に従った実施をする。
8. この法律が施行効力を有する日の前に、国家から土地使用料を支払わない土地交付又は土地賃貸を受けた公立事業単位は、残りの土地使用期間において、現状の土地交付又は土地賃貸の形式に従って引き続き土地使用できる。必要がある場合、この法律の規定に従って土地交付、土地賃貸に形式を変更できる。土地使用期限終了時の、土地使用期限延長はこの法律の規定に従って実施する。
9. 2014 年 7 月 1 日より前に、投資、住宅、入札に関する法令の規定に正しく従った投資方針承認又は投資家、投資主選択の文書を有するが、投資家、投資主に対して土地交付、土地賃貸がなされておらず、現在、土地使用企画・計画に適合し、省級人民委員会に投資、住宅、入札に関する法令の規定を正しく実施していることを確認され、同時に土地交付、土地賃貸の遅延は投資家、投資主の過失に基づかない投資プロジェクトは、この法律の規定に従った土地使用権の競売、土地使用を伴うプロジェクトを実施する投資家選択入札を組織する必要はない。土地交付、土地賃貸の手順、手続、権限及び期限はこの法律の規定に従って実施する。
10. 以下の場合の 1 つに属する場合、土地法 45/2013/QH13、関連を有する法令の規定に従った土地使用権の競売形式を経ない土地交付、土地賃貸の場合に属する投資プロジェクトで土地使用企画・計画に適合しているが、土地交付、土地賃貸がまだされていないものは、この法律の規定に従った投資家、投資主に対する土地交付、土地賃貸のための手順、手続の引き続くステップを引き続き実施する。
 - a) 2014 年 7 月 1 日から 2024 年 8 月 1 日の前に投資に関する法令、住宅に関する法令及び競売に関する法令の規定に正しく従って投資家、投資主を選択したプロジェクト。

b) 2024年8月1日の前に投資家，投資主選択手続実施のため投資家が適式な書類を提出し，2025年1月1日の前に投資家，投資主を選択したプロジェクト。

この号に規定するプロジェクトについての投資家，投資主選択は，書類提出の時点で効力を有する投資に関する法令，住宅に関する法令，競売に関する法令の規定に従って実施される。¹⁹¹

11. 農業目的で使用するため，2014年7月1日より前に河川，海の沿岸域の土地交付を国家から受けた個人は，残りの土地交付期間において引き続き使用できる。土地交付期限が終了した際，土地使用の需要があり，土地使用企画・計画に適合し，土地に関する法令違反がなければ，国家は土地交付，土地賃貸を検討する。

第 256 条 この法律が施行効力を有する際の土地管理書類，土地登記，証明書発給に関する解決

1. この法律が施行効力を有する日の前に作成された書類の様式の土地管理書類は，土地管理業務のため引き続き使用でき，この法律の規定に従って，国家土地データベース構築の過程でデジタル化されなければならない。
2. 権限を有する機関が土地，土地付着財産の登記書類，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書の発給書類を受領したが，この法律が施行効力を有するまでに権限を有する機関が土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書発給していない場合，土地法 45/2013/QH13 及び詳細規定文書，施行案内文書の規定に従って引き続き手続解決を行う。土地使用权・土地付着財産所有権証明書発給権限はこの法律の規定に従って実施する。土地使用者がこの法律の規定に従った実施を提議する場合，権限を有する機関はこの法律の規定に従って解決する。
3. この法律が施行効力を有する日の前に，土地に関する法令，建設に関する法令に従って発給された土地使用权証明書，住宅所有権及び住宅地使用权証明書，住宅所有権証明書，建設施設所有権証明書，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書は，依然として法的価値を有し，それらの代わりに土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受ける必要はない。需要がある場合，この法律の規定に従って土地使用权・土地付着財産所有権証明書の発給を受けることができる。
4. この法律が施行効力を有する日の前に，世帯の代表に対して発給された土地使用权証明書，住宅所有権及び住宅地使用权証明書，土地使用权・住宅及び土地付着財産所有権証明書につき，土地使用权を共有する世帯構成員に需

¹⁹¹ 土地法等の条項を修正，補充する法律（43/2024/QH15）第1条3項により修正された。

要がある場合、土地使用权・土地付着財産所有権証明書を代わりに発給して、土地使用权を共有する世帯構成員全員の名前を記載することができる。

土地使用权・土地付着財産所有権証明書上に名前を記載するための土地使用权を共有する世帯構成員の確定は各構成員の合意に基づき、法的責任を負う。

第 257 条 この法律が施行効力を有する際の土地財政、地価に関する解決

1. 土地法 45/2013/QH13 の規定に従って省級人民委員会が発行した地価表は、2015 年 12 月 31 日が終了するまで引き続き適用する。必要がある場合、地方における実際の状況に適合させるため、省級人民委員会はこの法律の規定に従って地価表調整を決定する。
2. この法律が施行効力を有する日の前に、土地に関する法令の規定及び関連を有する法令のその他の規定に従って土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可、毎年土地賃料を支払うもの賃貸から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う形式変更許可、土地使用期限延長、土地使用期限調整、詳細企画調整の決定がされたが地価決定がされていない場合、以下のように実施する。
 - a) 1993 年土地法、土地法 13/2003/QH11 及び詳細規定文書、施行案内文書の規定に従い、2005 年 1 月 1 日より前に実際に土地を引き渡された土地交付、土地賃貸の場合、土地使用料、土地賃料を収受する政策及び土地使用料、土地賃料を計算する地価は省級人民委員会が発行した施行効力を有する 2005 年の地価表の時点で適用する。
 - b) 1993 年土地法、土地法 13/2003/QH11 及び詳細規定文書、施行案内文書の規定に従って、2005 年 1 月 1 日からこの法律が施行効力を有する日の前に実際に土地を引き渡された土地交付、土地賃貸の場合、実際に土地を引き渡した時点において確定する。
 - c) 土地法 45/2013/QH13 及び詳細規定文書、施行案内文書の規定に従って、土地交付、土地賃貸、土地使用目的変更許可、毎年土地賃料を支払うもの賃貸から賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う形式変更許可、土地使用期限延長、土地使用期限調整、建設企画調整の決定が発行されたが、地価の案が権限を有する級の人民委員会に提出されていない場合、土地使用料、土地賃料を収受する政策及び地価はその決定発行の時点で確定する。

権限を有する級の人民委員会が、補償、支援、再定住の進捗に従って土地交付、土地賃貸を行った場合、具体的地価は決定の発行時点に従って確定される。
 - d) 政府は、この項 a 号、b 号及び c 号が規定する場合の土地使用料、土地賃料が計算されていない期間の地価決定方法の適用及び土地使用者が補充納付しなければならない金額に関して規定する。

3. この法律が施行効力を有する日の前の法令の規定に従って、具体的地価を決定する権限を有する級の人民委員会に地価の案が提出された場合、具体的地価を決定する権限を有する級の人民委員会は提出された案に従い、この法律の規定を適用しない。

第 258 条 この法律が施行効力を有する際の土地使用期限に関する解決

1. 2004年7月1日より前の土地使用権の競落に由来するプロジェクト、土地に従った、経済組織が使用するインフラストラクチャ建設資本創出のため国家が経済組織に交付した土地について、土地使用期限は土地交付決定に記載された期限に従って確定する。土地交付決定が期限を記載していない場合、土地使用期限は法令が土地交付の時点で規定する土地の種類の種類に従って確定する。
2. 国家が土地交付、土地賃貸、土地使用権公認を行って土地使用期限が終了したが、この法律が施行効力を有する日の前に、権限を有する国家機関が土地回収をしていない場合、この法律の規定に従った土地使用期限の延長又は土地回収を検討される。

第 259 条 この法律が施行効力を有する日の前の世帯の土地使用権の処理

1. この法律が施行効力を有する日の前に、土地に関する法令の規定にしたがって確定される土地を使用する世帯は、この法律第27条2項が規定する土地使用権を共有する土地使用者グループの資格で土地に関する法律関係に参加できる。

この法律が施行効力を有する日の前に、国家から土地交付、土地賃貸、土地使用権の公認を受け、土地使用権譲渡の受領をした土地を使用する世帯は、この法律の規定に従った土地使用をする個人の権利及び義務を同様の権利及び義務を有する。

2. 権限を有する国家機関が、決裁を受けた補償、支援、再定住の方法を実施するため土地交付、土地賃貸を世帯に行う場合、土地使用権を有する世帯の構成員である個人を土地交付、土地賃貸決定に具体的に記載しなければならない。
3. この法律が施行効力を有する日の前に、国家から土地使用料を支払わない土地交付、土地使用料を支払う土地交付、土地賃貸を受けた世帯は残りの土地使用期限において土地を引き続き使用する。土地使用期限が終了した際、この法律の規定に従って、世帯構成員である個人に対する土地交付、土地賃貸の形式で土地使用期限を延長できる。

第 260 条 この法律が施行効力を有する際のその他の場合の経過規定

1. 2004年7月1日より前に国家から土地賃貸を受け、賃貸期間全体の土地賃料を支払い済みか、複数年の土地賃料を前払いして残りの支払い済み期間が少なくとも5年ある経済組織、世帯、個人につき、経済組織はこの法律第33条が規定する権利および義務を有し、世帯、個人はこの法律第37条1項が規定する権利及び義務を有する。
2. 2014年7月1日より前に、工業団地、工業クラスター、輸出加工区のインフラストラクチャ建設、事業投資のため、国家から毎年土地賃料を支払う土地賃貸を受けた投資家が賃貸期間中1回賃料を支払う形式でインフラストラクチャがある土地を転貸した場合、政府の規定に従って国家に金銭を納付しなければならない。土地の転借人は、投資主が賃料全額を国家予算に納付した後に、国家が賃貸期間中1回土地賃料を支払う土地賃貸をした場合と同様の権利及び義務を有する。
3. 土地法 45/2013/QH13 第 149 条 5 項が規定するプロジェクトの残りの期間に従って引き続き土地を使用できる、工業団地、工業クラスター、輸出加工区において生産、事業投資をする経済組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人は、プロジェクトの残りの期間に従って引き続き土地を使用でき、土地賃貸への変更の必要はない。プロジェクト実施期間が終了した際、需要があれば、国家はこの法律の規定に従った土地賃貸を検討する。
4. 経済生産、建設労働と結合した国防・安寧用地の管理、使用における紛糾、滞留を除去する政策の試行をする国会議決 132/2020/QH14 の規定に従った権限を有する機関に、2025年1月1日の前に決裁された土地使用の方法、家、土地の処理、再調整と処理の方法は、決裁済みの方法に従って実施する¹⁹²。
決裁権限を有する機関への提出手続をしている、土地使用の方法、処分の方法、住宅・土地の再調整、処理の方法は、経済生産、建設労働と結合した国防・安寧用地の管理、使用における紛糾、滞留を除去する政策の試行をする国会決議 132/2020/QH14 が規定する手順、手続に従って引き続き実施する。
5. この法律が施行効力を有する日の前に、インフラストラクチャ建設投資主となる工業クラスターが公立事業単位、県級人民委員会、社級人民委員会によって設立された場合、工業クラスターにおいて生産、事業投資をする組織、世帯、個人に対する土地賃貸の権限は、この法律第123条の規定に従って実施する。

¹⁹² 土地法等の条項を修正、補充する法律（43/2024/QH15）第1条4項により修正された。

6. この法律が施行効力を有する日の前に、国家が経済区管理委員会、ハイテクパーク管理委員会に交付した経済区、ハイテクパークにおける土地は、以下のように処理する。
 - a) この法律が施行効力を有する日の前に再交付、賃貸を受けた土地面積について、土地使用者は土地使用期限が終了するまで引き続き使用できる。土地使用期限延長はこの法律の規定に従って実施する。
 - b) 経済区管理委員会、ハイテクパーク管理委員会がまだ交付していない土地面積について、国家はこの法律の規定に従った土地交付、土地賃貸のため土地を回収する。
 - c) この法律が施行効力を有する日の前に、経済区、ハイテクパーク内での土地使用者は、この法律の規定に従って、残りの土地使用期限において引き続き土地交付、土地賃貸の形式に相当する権利及び義務を実施できる。
 - d) 土地法 45/2013/QH13 第 151 条 7 項が規定するプロジェクトの残りの期間に従って引き続き土地使用できる、経済区において生産、事業投資をする経済組織、世帯、個人、国外に定住するベトナム人は、プロジェクトの残りの期間に従って引き続き土地使用できるが土地賃貸への変更は必要ない。プロジェクト実施期間が終了した際、需要があれば、国家はこの法律の規定に従った土地賃貸を検討する。
7. この法律第 190 条が施行効力を有する日の前に、公共投資に関する法令に従って投資プロジェクト決裁を決定する国会、政府首相が投資に関する法令の規定に正しく従って投資方針承認決定又は投資方針承認と同時の投資家承認決定をした場合、投資主は決裁された投資プロジェクトの引き続いた実施のため土地使用権の競売、土地使用を伴うプロジェクト入札なく土地交付、土地賃貸を受ける。
8. この法律が施行効力を有する日の前に、地下施設建設投資が公共投資に関する法令の規定に従って投資プロジェクト決裁決定され、投資に関する法令の規定に正しく従って投資方針承認決定又は投資方針承認と同時の投資家承認決定された場合、決裁された投資プロジェクトに従って引き続き実施する。
9. この法律が施行効力を有する日の前に、空港事務局に国家が土地交付、土地賃貸を行った空港の土地の場合、土地法 45/2013/QH13 の規定に従って土地管理、使用が引き続き実施される。国家が投資方針をグレードアップ、拡大して、民用空港建設企画を変更、空港の管理、使用主体を変更する場合、この法律の規定に従って実施する。

この法律が施行効力を有する日の前に、空港事務局が土地賃貸をした場合、締結した契約に従って引き続き実施する。期限が終了した際、この法律の規定に従った土地賃貸のため国家は空港事務局の土地面積を回収する。

10. この法律が施行効力を有する日の前に、宗教組織、宗教直属組織が使用する土地について、土地法 45/2013/QH13 の規定に従って確定された形式に従って引き続き使用できる。
11. この法律が施行効力を有する日の前に、国家から土地使用料を支払う土地交付、土地賃貸を受けたが土地に関する法令の規定に従って土地使用料、土地賃料の減免を受けた土地使用者は、この法律が施行効力を有する日の前の土地に関する法令の規定に従って、残りの土地使用期限において土地使用料、土地賃料の減免を引き続き受ける。
12. この法律が施行効力を有する日の前に、国家から土地賃貸を受け、毎年土地賃料を支払う土地賃貸か賃貸期間中 1 回土地賃料を支払う土地賃貸かを選択した土地使用者は、残りの土地使用期限において選択した土地賃貸形式に従って引き続き土地を使用する。但し、この法律第 30 条が規定する場合を除く。
13. この法律が施行効力を有する日の前に、自ら望んで権限を有する機関が決裁した補償、支援、再定住の経費を前払いした土地使用者は、この法律が施行効力を有する日の前の土地に関する法令の規定に従って納付しなければならない土地使用料、土地賃料から控除される形式で払い戻しされる。
14. この法律が施行効力を有する日の前に、土地使用料、土地賃料が免除された経済組織が現在、土地使用権の譲渡、出資をする場合、この法律の規定に従った権利及び義務を実施する。
15. この法律が施行効力を有する日の前の法令に従って、少数民族に対する土地支援政策に従って国家から土地交付、土地賃貸を受け、この法律の規定に従った少数民族に対する土地支援政策享受条件を満たす少数民族である個人は、この法律の規定に従った土地支援政策を享受する。
16. 不動産プロジェクトの全部又は一部の部分の譲渡受領手続を実施しているが、この法律が施行効力を有するまで譲渡を受けるプロジェクト又はプロジェクトの部分に対する土地に関する手続が終了しない、法律 61/2020/QH14 によって修正、補充された不動産事業法 66/2014/QH13 の規定に従った外国投資資本を有する企業は、この法律の規定に従って権限を有する国家機関が譲渡を受領する当事者に土地交付、土地賃貸の手続を実施して、土地使用権・土地付着財産所有権証明書を発給する。プロジェクトの全部又は一部の譲渡を受領する当事者はプロジェクトを譲渡する当事者の土地に関する権利及び義務を承継する。

この法律は、2024年1月18日に、ベトナム社会主義共和国第15期国会第5臨時会期において採択された。

国会議長
ヴオン・ディン・フエ