

恒利精选-企业必备

LUẬT KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN  
房地产经营法

Số/编号：29/2023/QH15

Ngày hiệu lực/生效日期：2025/01/01



CÔNG TY LUẬT TNHH VĨNH NHẤT

恒元联合法律事务所

恒利于 1997 年肇基，迄今已历二十余年，建构出投资顾问、税务会计、法律、证券、房地产及信息技术六大服务领域，拥有丰富的服务经验及良好形象，勤恳敬业，商誉卓著。

恒利的经营理念为「专业、热诚、创新、整合、诚信」，在培育同仁专业能力上投入大量资源，同时不断扩充专业团队，秉持「为您思考，用心服务」的信念，工作团队充满热情，为客户提供最优质的服务。

恒利塑造出学习型组织，不断导入新知，同仁间彼此分享，共同学习，并持续观察、掌握国际与越南发展趋势，深入了解企业现有与潜在的需求，与时俱进，以创新服务模式，全方位整合相关服务内容。

更重要的是，恒利高度重视诚信，凡事实事求是，一经承诺即全力以赴，使命必达。恒利深刻体认，诚信乃立业之本，以诚信为本的企业才能永续经营。

**恒利矢志成为企业最佳后勤伙伴，**

**并以此做为终极发展目标。**

越南近年来经济快速发展，外资的投资功不可没，其中使用中文的投资者为数众多。但越南法律没有中文版本，以致使用中文的投资者不易了解越南法律内容，恒元法律事务所有感于此，故投入人力与资源，将一系列越南法律翻译成中文。

恒元联合法律事务所以中文翻译之越南法律，系提供给使用中文的厂商参考，一切条文仍应以越南政府所颁布之越文内容为准。

恒元联合法律事务所

谨志

2022/07/13

## 目录

第一章：一般规定 .....	6
第 1 条：调整范围 .....	6
第 2 条：适用对象 .....	7
第 3 条：词语解释 .....	7
第 4 条：房地产经营原则 .....	8
第 5 条：投入经营的房地产、房地产项目的种类 .....	8
第 6 条：投入经营的房地产、房地产项目的信息公示 .....	9
第 7 条：国家房地产投资经营政策 .....	10
第 8 条：房地产经营禁止行为 .....	11
第 9 条：组织、个人从事房地产经营活动的条件 .....	11
第 10 条：房地产项目中经营房屋、建筑工程和具有技术基础设施的土地使用权， 转让国内组织、个人、居住在国外的越南人、外资经济组织的房地产项目的形式和 范围 .....	12
第 11 条：房地产项目要求 .....	13
第二章：现有住房及建筑工程业务 .....	13
第 12 条：投入经营的现有房屋和建筑工程 .....	13
第 13 条：现有房屋和建筑工程的经营原则 .....	14
第 18 条：现有住房、建筑工程的出售方、出租方或出租购买方的权利 .....	18
第 19 条：现有房屋、建筑工程的出售方、出租方或出租购买方的义务 .....	19
第 20 条：现有房屋、建筑工程的购买方、承租方、租购方的权利 .....	21
第 21 条：现有房屋、建筑工程的购买方、承租方或租赁购买方的义务 .....	22
第三章：未来形成的房屋、建筑工程的经营 .....	24
第 22 条：投入经营的未来形成的房屋、建筑工程 .....	24
第 23 条：未来形成的房屋、建筑工程的经营原则 .....	24
第 24 条：投入经营的未来形成的房屋、建筑工程 .....	25
第 25 条：未来形成房屋、建筑工程的买卖、租购的支付 .....	26

第 26 条：未来形成房屋的出售、出租购买的担保 .....	27
第 27 条：未来形成房屋、建筑工程的移交 .....	28
第四章：经营房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权 .....	29
第 1 节：一般规定 .....	29
第 28 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的交易形式 .....	29
第 29 条：经营房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的要求 .....	30
第 30 条：各方在转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的义务 .....	30
第 2 节：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋 .....	31
第 31 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地转让土地使用权给个人自建房屋的条件 .....	31
第 32 条：针对受让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的受让方的要求 .....	32
第 33 条：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的转让方的权与义务 .....	32
第 34 条：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的受让方的权与义务 .....	33
第 3 节：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织 .....	33
第 35 条：得以转让、出租、转租土地使用权给组织的房地产项目中具有技术基础设施的土地的条件 .....	33
第 36 条：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织的一方的要求 .....	33
第 37 条：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织的一方的权利与义务 .....	33
第 38 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的受让方、承租方、受转租方的权利与义务 .....	34
第五章：房地产项目转让 .....	34
第 39 条：房地产项目全部或部分的转交原则 .....	34
第 40 条：房地产项目全部或部分的转让条件 .....	35

第 41 条：批准转让部分、全部房地产项目的权限 .....	36
第 42 条：转让房地产项目全部或部分的程序 .....	36
第 43 条：转让全部或部分房地产项目各方的权利义务 .....	37
第六章：房地产经营合同 .....	38
第 1 节：房地产经营合同的类型、房地产经营合同的使用 .....	38
第 44 条：房地产经营合同 .....	38
第 45 条：房地产经营中合同的使用 .....	39
第 46 条：房地产经营合同的主要内容 .....	39
第 47 条：房地产经营的交易价格 .....	41
第 48 条：房地产经营的支付 .....	42
第 2 节：房地产经营合同的转让 .....	42
第 49 条：房屋、建筑工程买卖合同、租赁购买合同的转让 .....	42
第 50 条：房地产经营合同转让的条件 .....	42
第 51 条：房地产经营合同转让各方的权利和义务 .....	43
第 52 条：房地产经营合同转让的程序、手续和文件 .....	43
第七章：房地产服务业务以及房地产服务业务的培训、培养、授予执业证书 .....	43
第 1 节：房地产交易所 .....	43
第 53 条：房地产交易所的组织与运作原则 .....	43
第 54 条：房地产交易所的设立与登记 .....	44
第 55 条：房地产交易所的经营条件 .....	44
第 56 条：房地产交易所的活动内容 .....	44
第 57 条：房地产交易所的权利 .....	45
第 58 条：房地产交易所的义务 .....	45
第 59 条：参与房地产交易所房地产交易的组织、个人的权利和义务 .....	46
第 60 条：房地产交易所活动的管理 .....	46
第 2 节：房地产经纪 .....	46
第 61 条：从事房地产经纪服务的组织、个人的条件 .....	46

第 62 条：房地产经纪的内容 .....	47
第 63 条：房地产经纪的报酬与佣金 .....	47
第 64 条：从事房地产经纪服务的企业和从事房地产经纪业务的个人的权利 .....	47
第 65 条：从事房地产经纪服务的企业和从事房地产经纪业务的个人的义务 .....	48
第 3 节：顾问与管理房地产 .....	48
第 66 条：从事房地产顾问、管理服务的原则、范围 .....	48
第 67 条：从事房地产顾问、管理服务的组织、个人的条件 .....	49
第 68 条：从事房地产顾问、管理服务的各方及房地产管理服务的关联方的权利与义务 .....	49
第 4 节：培训、培养房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识；核发房地产经纪执业执照 .....	49
第 69 条：对培训、培养房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识的单位的要求 .....	49
第 70 条：房地产经纪执业证书的考试与签发 .....	50
第八章：建立和管理有关住房和房地产市场的信息系统和数据库 .....	50
第 71 条：房屋与房地产市场信息系统 .....	50
第 72 条：为住房和房地产市场信息系统的管理、营运和开发服务的信息科技基础设施和软件系统 .....	51
第 73 条：住房与房地产市场数据库 .....	51
第 74 条：住房和房地产市场信息系统的建造、管理和运营 .....	51
第 75 条：住房和房地产市场信息系统的开发 .....	53
第 76 条：住房和房地产市场信息系统的建立、管理、运行、开发的经费 .....	53
第九章：国家对房地产经营的管理 .....	53
第 1 节：房地产市场监管 .....	53
第 77 条：房地产市场调控原则 .....	53
第 78 条：房地产市场调控措施 .....	54
第 79 条：房地产市场调控的权限 .....	54
第 2 节：国家对房地产经营的管理内容与职责 .....	54

第 80 条：国家对房地产业的管理内容.....	54
第 81 条：国家管理房地产业的责任.....	55
第十章：实施条款.....	56
第 82 条：实施效力.....	56
第 83 条：过渡性规定.....	56



国会

越南社会主义共和国  
独立-自由-幸福

编号：29/2023/QH15

河内，2023 年 11 月 28 日

## 房地产经营法

根据越南社会主义共和国宪法；

国会颁行房地产经营法。

### 第一章：一般规定

#### 第 1 条：调整范围

1. 本法规定关于房地产经营、组织、个人在房地产经营的权利和义务以及房地产经营的国家管理。
2. 本法对于以下情况不适用：
  - a) 因破产、解散、分立、分割而出售房屋、建筑工程、转让土地使用权；因分立、分割、并入、合并而依法转让房屋、建筑工程、土地使用权的所有权的机构、组织；
  - b) 依公共资产使用和管理法的规定出售、转让、出租公共资产的房地产的组织、个人、单位；
  - c) 根据法院的判决或决定、商事仲裁的判决或决定、国家审权机关解决纠纷的决定，出售房屋、建筑工程、转让土地使用权的组织、个人；
  - d) 转让、出租、转租投资者经营房地产项目现有技术基础设施的土地使用权情况外的土地使用权之组织、个人；
  - d) 给工人、劳工租赁社会住房的事宜由越南劳动总联合会 - 项目负责机关，根据住房法的规定投资。
3. 根据信贷组织法的规定成立和运营的信贷机构、外国银行分行、信贷机构的债务管理和资产开发公司、越南信贷机构的资产管理公司按信贷组织法和担保资产处理的相关法规出售房屋、建筑工程、转让土地使用权、转让用于担保、抵押的房地产项目以收回贷款。

## 第 2 条：适用对象

1. 在越南从事房地产经营的组织、个人。
2. 越南房地产经营相关机构、组织、个人。

## 第 3 条：词语解释

本法下列词语获解释如下：

1. 房地产经营是指透过投建房屋、建筑工程、房地产项目现有技术基础设施的土地使用权以出售、转让；出租、转租、先出租后出售房屋、建筑工程；出租、转租房地产项目现有技术基础设施的土地使用权；转让房地产项目；从事房地产服务取得利润的活动。
2. 房地产服务经营包括经营房地产交易所、房地产经纪、房地产咨询、房地产管理的服务。
3. 房地产项目是指国家审权机关依法批准的经营房屋、建筑工程的工程投建项目，包括：房屋投建项目；市区投建项目；农村住宅区投建项目；具有教育、医疗、体育、文化、办公、商业、服务、旅游、住宿、工业等功能的建筑工程及混合服务功能建筑工程的投建项目；技术基础工程投建项目；工业区、工业团区、高科技团区基础设施投建项目。
4. 现有房屋、建筑工程是指依建筑法的规定已竣工并经验收投入使用的房屋及建筑工程。
5. 未来形成的房屋、建筑工程是指依建筑法规定正在投资兴建或尚未验收交付使用的房屋及建筑工程。
6. 房屋、建筑工程租购是指买受方依约定向出卖方预付租购房屋、建筑工程价值的一定比例，但不超过房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积租购合同价值的 50%；剩余金额以一定期限按月向出卖方支付的租金计算，各方另有约定税务情况除外；租购期限届满及付清余款后，买受方对房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积享有所有权。

7. **房地产项目转让**是指投资者将全部或部分房地产项目、投资者的权利、义务、责任、合法权益以及投资者在项目、房地产项目部分中对关联方(若有)的权利、义务通过合同转让给受让方。
8. **房地产经营合同**是指符合本法规定条件的从事房地产经营活动的组织、个人与其他组织、个人之间就房屋、建筑工程的买卖、出租、租购；转让、出租、租购房地产项目现有技术基础设施的土地使用权；转让房地产项目的全部或部分等事项达成的书面协议。
9. **房地产服务经营合同**是指依照本法规定具有房地产服务经营资格的组织与从事房地产服务经营的组织、个人之间的书面协议。
10. **房地产交易所**是指依本法规定设立、经营房地产买卖、转让、出租、转租、租购的场所。
11. **房地产经纪**是指为各方买卖、转让、出租、转租、租购房地产而从事中介的事宜。
12. **房地产咨询**是指应各方要求，就房地产经营相关问题进行咨询的活动。
13. **房地产管理**是指根据房屋、建筑工程所有权人或土地使用权人的授权，实施与房地产的管理、开发、处分有关的一项、多项或全部活动。

#### **第4条：房地产经营原则**

1. 公开、透明；在尊重各方合法权益的基础上透过合同自由约定，不违反法律的禁止规定。
2. 投入经营的房地产、房地产项目必须符合本法规定的条件。
3. 组织、个人得以根据国防安宁法规对保护区外房地产从事经营活动。

#### **第5条：投入经营的房地产、房地产项目的种类**

1. 现有房屋及未来形成房屋。
2. 现有建筑工程、未来形成的建筑工程，包括具有教育、医疗、体育、文化、办公、商业、服务、旅游、住宿、工业等功能的建筑工程及混合服务功能建筑工程
3. 本条第2款规定的建筑工程的建筑面积。
4. 房地产项目中现有技术基础设施的土地使用权。

5. 房地产项目。
6. 政府详细规定本条第 2 款、第 3 款。

**第 6 条：投入经营的房地产、房地产项目的信息公示**

1. 在将房地产、房地产项目投入经营前，房地产经营企业必须根据本法的规定在住房和房地产市场信息系统和房地产经营企业官网上全面、忠实、准确地公示本条第 2、3、4、5 款规定的信息。

2. 房地产项目信息包括：

- a) 决定投资政策或批准投资政策或批准房地产项目投资；
- b) 政府审权机关的交付土地、出租土地、允许变更土地用途之决定；
- c) 经政府审权机关批准的详细规划信息；
- d) 依本法规定用于签订房地产经营交易之模板合同。

3. 未来形成的房屋及建筑工程信息包括：

- a) 房地产类型；房地产的位置、规模、建造进度、用途；公寓大楼、建筑工程、多用途混合建筑的房地产的公共使用面积的信息；
- b) 依建筑法的规定经审查的建设投资可行性研究报告中之基本设计；建设许可证（对于必须颁发建设许可证的情况）；施工开始通知；与工程进度相应的建设法规定的技术基础设施竣工验收文件；公寓大楼、住宅混合用途建筑的地基工程已依照建筑法验收并完工的证明文件；
- c) 本法第 24 条第 2 款规定的土地使用权文件；
- d) 为未来形成房屋的出售、租购提供担保的协议；
- d) 政府审权机关关于未来形成房屋有资格出售、租购的文件；
- e) 房地产所有权和使用权的限制（如有）；房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积、土地使用权、投入经营的房地产项目之抵押。

4. 现有房屋和建筑工程的信息包括：

- a) 依土地法规定的房屋所有权、土地使用权证书或土地使用权、房屋及地上资产所有权证书或其他土地使用权、地上资产所有权证书（其中记录房屋、建筑工程的所有权），或建筑工程所有权证书，本款第 b 点规定的情况除外。

b) 对于投资者的房地产项目中的房屋、建筑工程的情况，该房屋、建筑工程所属土地面积只需根据土地法规定持有土地使用权证书即可。

c) 房地产所有权和使用权的限制(如有)；房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积、土地使用权、投入经营的房地产项目之抵押。

5. 房地产项目中现有技术基础设施的土地使用权信息包括：

a) 房地产项目中现有技术基础设施的土地面积符合土地法规定的土地使用权证书；

b) 政府审权机关核发有关有资格转让给个人自造房屋的房地产项目中现有技术基础设施的土地使用权的文件；

c) 依照政府审权机关批准的详细规划和项目进度完成技术基础设施项目投建的文件；

d) 项目投资者已根据法律规定向国家履行其对投入经营房地产项目中现有技术基础设施的土地面积之土地财务义务，包括土地使用金、土地租金以及土地相关的税金、费用、规费(若有)；

d) 房地产项目中现有技术基础设施的土地使用权的限制(如有)；土地使用权、投入经营房地产项目的抵押。

6. 公开信息如有变更，必须及时更新。

7. 政府详细规定本条。

### **第7条：国家房地产投资经营政策**

1. 国家鼓励各经济领域的组织、个人根据国家各时期、各地区税务经济与社会发展目标，投资经营房地产。

2. 国家鼓励并给予优惠政策给组织、个人投建社会住房和房地产项目。

3. 国家投资并鼓励组织、个人建设投资项目范围外的技术基础设施，对享受投资优惠的房地产项目，支持投资建设项目范围内的技术基础设施。

4. 国家投资并鼓励组织、个人投资房地产项目范围内的城市公共服务项目和社会基础设施项目。

5. 国家制定房地产市场调控政策，保障房地产市场健康、安全、永续发展。

6. 国家对组织、个人在房地产交易中进行非现金支付制定政策。
7. 国家鼓励组织、个人透过房地产交易所进行买卖、转让、出租、租购、转租住房、建筑工程和土地使用权的交易。

#### **第 8 条：房地产经营禁止行为**

1. 不符合本法规定条件经营房地产。
2. 伪造文件，故意伪造房地产或投入经营的房地产项目的信息。
3. 不依照房地产经营法的规定公开房地产或投入经营的房地产项目的信息。
4. 房地产经营中的作弊、弄虚、作假等行为。
5. 违反本法规定，以出售、租购房屋、未来形成建筑工程的建筑面积收款；违法使用从购入、承租房屋、未来形成建筑工程的建筑面积一方所收取的款项。
6. 不履行或不完整履行对国家的财政义务。
7. 未依房地产经营法的规定签发房地产中介执业证书、使用房地产中介执业证书。
8. 违法收取、管理、使用与房地产有关的费用、规费和其他款项。

#### **第 9 条：组织、个人从事房地产经营活动的条件**

1. 从事房地产经营活动的组织、个人，必须依企业法的规定设立企业或依合作社法的规定设立合作社、合作社联协，具有经营房地产营业项目（统称为经营房地产企业），除本条第 3 款和第 4 款规定的情况外。

组织、个人在经营房地产服务时，依本条第 5 款的规定执行。

2. 房地产经营企业必须具备以下条件：
  - a) 不在被法院判决、决定、政府审权机关决定禁止从事房地产经营活动、被暂停、停止经营；
  - b) 确保未偿信用债务和未偿企业债与业主权益的比例；
  - c) 透过房地产项目经营房地产的企业的业主权益比率不低于用地规模少于 20 公顷的项目投资总额的 20%，不低于用地规模自 20 公顷以上的项目投资总额的 15%，并须确保实施投资项目的存款能力；若房地产经营企业同时实施多个项目，则必须配置足够业主权益，以确保每个项目的上述比例来实施所有项目。

3. 个人从事小型房地产经营活动，则无需设立房地产经营企业，但必须依法申报纳税。

4. 非经营或出售、出租、租购房屋、建筑工程、规模小以下建筑工程建筑面积的目的出售房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积之组织、个人无需遵守本法的规定，但必须依法申报纳税；若个人出售、租购房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积，还必须依本法第 44 条第 5 款的规定进行公证、证实。

5. 从事房地产服务的组织、个人，必须依照企业法的规定设立企业，或依合作法的规定设立合作社、合作社联协（统称为房地产服务经营企业），必须符合本法规定的条件。

6. 政府详细规定本条第 2 款第 b、c 点；规定本条第 3、4 款规定的小型房地产经营的确认。

**第 10 条：房地产项目中经营房屋、建筑工程和具有技术基础设施的土地使用权，转让国内组织、个人、居住在国外的越南人、外资经济组织的房地产项目的形式和范围**

1. 境内组织、个人可以透过以下形式从事房地产经营活动：

- a) 投建房屋、建筑工程以出售、租赁、租购；
- b) 投建房地产项目中的技术基础设施，以转让、出租、转租具有技术基础设施的土地使用权；
- c) 购买、租购房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积以出售、出租、租购；
- d) 受让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权以转让、出租；
- d) 承租房屋、建筑工程、建筑工程建筑面积以转租；
- e) 承租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权；
- g) 受让房地产项目的全部或部分以继续投资建设、经营。

2. 依越南国籍法是越南公民的居住在国外的越南人，若得以入境越南，则可以依本条第 1 款规定的形式经营房地产。

3. 依越南国籍法不是越南公民的居住在国外的越南人，若得以入境越南，则可以依如下形式经营房地产：

- a) 依照土地法规定的形式、用途和土地使用期限实施投建房屋、土地使用权上建筑工程，以通过房地产项目出售、出租、租购。
  - b) 依土地法规定的形式、用途和土地使用期限实施投建房地产项目中技术基础设施，以的转让、出租、转租具有技术基础设施的土地使用权；
  - c) 本条第 1 款第 d、g 点规定的房地产经营形式。
4. 属于必须满足投资法对外国投资商的投资条件和办理投资手续的外资经济组织，则得以根据本条第 3 款规定的形式经营房地产。
5. 非属粉条第 4 款规定情况的外资经济组织，得以根据本条第 1 款 规定的形式经营房地产。

### **第 11 条：房地产项目要求**

- 1. 房地产项目必须符合规划和用地规划。
- 2. 房地产项目必须符合依建筑法、城市规划法的规定所批准的规划。
- 3. 房地产项目投建程序、手续根据规划法、投资法、建筑法、住宅法及相关法典的规定执行。
- 4. 遵守施工许可证对于必须签发施工许可证的情况。
- 5. 房地产项目必须依照政府审权机关核准的进度、规划、设计及投资项目实施期限投建。
- 6. 房屋建设投资项目，除满足本条第 1、2、3、4、5 款的规定外，还需满足住房法规定的条件。

## **第二章：现有住房及建筑工程业务**

### **第 12 条：投入经营的现有房屋和建筑工程**

- 1. 现有房屋，除住宅法规定的公共房屋外。
- 2. 本法第 5 条第 2 款规定的现有建筑工程。
- 3. 本法第 5 条第 3 款规定的现有建筑工程的建筑面积。

### **第 13 条：现有房屋和建筑工程的经营原则**

1. 房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积必须连带土地使用权，除土地法、住宅法另有规定的情况外。公寓、建筑工程中的建筑面积、有多个所有者的建筑工程之所有者有权以共同使用形式使用土地。
2. 依本法规定购买、租购房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的一方，获国家对已购买、租购的房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积，核发土地使用权及地上资产所有权证书。核发土地使用权及地上资产所有权证书的程序、手续、国家审权机关将根据土地法的规定执行。
3. 房屋的出售、出租购买必须遵守住宅法有关房屋所有权期限的规定。建筑工程、建筑工程中的建筑面积的出售、处理购买必须遵守建筑法有关建筑工程使用期限的规定。
4. 房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的出售、出租购买必须遵守土地法有关土地使用形式、目的、期限和土地、地上资产登记的规定。
5. 购买、租购房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的一方，获确立对已购买、租购的房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的所有权。购买方、租购方的房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积所有权的确立时间为购买方、租购方已全额支付购买款项、租购款项并已收到房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的移交之时起，另有约定的情况除外。
6. 房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的买卖、租购必须附上满足本法规定的条件的房屋、建筑工程的文件。房屋、建筑工程、建筑工程中的建筑面积的买卖必须明确确定各所有者共同持有、使用的面积、设备与单独持有、使用的面积、设备。

### **第 14 条：现有房屋、建筑工程投入经营的条件**

1. 投入经营的房屋、建筑工程必须充分满足下列条件：
  - a) 具有土地法规定的房屋所有权证书和土地使用权证书，或土地使用权证书、房屋及地上资产所有权证书，或土地使用权、地上资产所有权的其他证书，其中记录房屋、建筑工程所有权，或房屋所有权证书或建筑工程所有权证书，本条第 2、3 款规定的房屋、建筑工程、房地产项目中建筑工程的建筑面积的情况除外。

- b) 非属正在被审权机关通知、受理解决的房屋、建筑工程的土地使用权纠纷，投入经营的房屋、建筑工程的所有权纠纷；若有纠纷，则经审权机关作出有法律效力的判决、决定、裁定解决；
  - c) 不为保证判决的执行而被扣押；
  - d) 非属法律禁止交易的情况；
  - d) 非属依法规定停止或暂停交易的情况；
  - e) 已依本法第 6 条的规定公开信息。
2. 投资者投入经营的房地产项目中的房屋、建筑工程，除满足本条第 1 款第 b、c、d、d 和 e 点规定的条件外，还必须确保以下条件：
- a) 项目必须符合本法第 11 条规定的条件；
  - b) 有房屋、建筑工程已依建筑法规定验收并投入营运、使用的证明文件；
  - c) 项目投资者已根据投入经营房屋、建筑工程附属土地的法律规定向国家完成土地财务义务，包括土地使用金、土地租金以及土地相关的税费、费用、规费（若有）。
  - d) 具有符合土地法律规定的房屋、建筑工程附属土地的土地使用权证书。
3. 投资者出售、出租购买的建筑工程中建筑面积，除满足本条第 1、2 款规定的条件外，还必须满足以下条件：
- a) 根据投资法和建筑法的规定按投资项目创建的建筑工程；符合以获政府审权机关核发资产所有权登记给买方、租购方的资产登记法律规定的条件；
  - b) 出售、出租购买的建筑工程中建筑面积必须有具体的使用功能，并与审权机关核准、批准的项目中建筑工程的其他面积分开，并在项目、建筑工程设计文件中显明，以业主能够对该建筑工程中建筑面积独立管理、使用；
  - c) 项目中的建筑工程、建筑工程中建筑面积必须根据适用于该建筑工程的类别及其功能的专门规准、标准进行适当设计；
  - d) 出售、出租购买的建筑工程中建筑面积必须依法从形式、用地期限、与其他建筑工程业主、其他土地用户共同或独立使用的土地面积确定该建筑面积的土地使用权。

- d) 建筑工程中建筑面积必须获明确确定建筑工程中建筑面积的卖方或出售购买方、买方或租赁购买方向国家缴纳的土地使用金、土地租金和土地相关的其他税费、费用、规费（若有）的土地财务义务，并计入买卖合同、租购合同。
- e) 建筑工程必须在由国家交付土地或出租土地并对整个租赁期间一次性收取土地使用金、土地租金的土地上建造。

#### **第 15 条：允许购买、租赁、租购经营房地产企业的现有房屋、建筑工程的对象**

1. 国内组织、个人、居住在国外的越南公民、本条第 10 条第 5 款规定的外资经济组织得以购买、租赁、租购房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积来使用、经营。
2. 外国组织、外国个人、居住在国外的非越南公民的越南人得以根据住房法的规定购买、租购房屋。居住在国外的非越南公民的越南人得以购买、租赁、租购建筑工程、建筑工程中建筑面积，并根据建筑工程功能使用。
3. 在越南合法经营期间的本法第 10 条第 4 款规定的外资经济组织得以购买、租赁房屋来使用；根据本法租赁房屋来经营；购买、租赁房地产项目投资者、房地产经营企业的建筑工程、建筑工程中建筑面积，根据建筑工程的功能使用，以服务其经营活动；租赁建筑工程、建筑工程中建筑面积并依建筑工程功能转租使用。
4. 在越南合法活动期间内的外国组织、在越南合法居期间内的外国个人得以租赁建筑工程以正确使用建筑工程功能服务于其活动。
5. 得以购买、租赁、租购社会住宅的对象根据住宅法的规定执行。

#### **第 16 条：进行现有房屋、建筑工程的经营交易**

1. 各方签订合同并进行房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积经营交易需遵守以下规定：
  - a) 缔约方有责任依本法和民事法的规定，准备足够的信息和文件以建立交易和签订合同；符合房地产经营法对经营房地产组织、个人规定的条件；符合房地产经营法、住宅法对购买、租赁、租购房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的对象规定的条件；

- b) 签订合同前，出售方、出租方、出租购买方向购买方、承租方、租购方完整提供房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的信息和法律文件。
  - c) 若房地产通过房地产交易所进行交易，则也必须根据本法第七章第 1 项的规定执行。
  - d) 若房地产进行交易时需要对交易合同公证、证实，则交易合同的工作、证实根据公证、证实法的规定办理。
2. 缔约方有责任按照所签订的合同执行，依法履行财务义务及对国家的其他义务。
3. 签订房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积买卖合同、租购合同的各方，得以协商让其中一方向国家审权机关提交核发房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的土地使用权证书、地上资产所有权证书的申请文件。若购买、租购项目投资者的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积，则投资者有责任向国家审权机关办理核发土地使用权证书、地上资产所有权证书给买方、租购方之手续，除买方、租购方自愿办理核发证书手续的情况外。
4. 国家审权机关有责任根据土地法的规定核发土地使用权证书、地上资产所有权证书。

#### **第 17 条：房地产项目投资者的责任**

- 1. 依法律规定进行房地产项目的投资建设、经营、管理及开发。履行项目投资者的一切义务，依照建设法和有关法律的规定，制立、审定、批准及开展实施项目。
- 2. 确保财政来源以按照经批准、核准的禁毒按时实施项目。
- 3. 自移交房屋给买方或自租购方已根据约定全额付款之日起 50 天内，需根据土地法的规定向国家审权机关提交核发土地使用权证书、地上资产所有权证书给买方、租购方的申请文件，除买方、租购方自愿办理核发证书手续的情况外。
- 4. 不得授权其他组织、个人签订房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积、房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权之定金合同、买卖合同、转让合同、出租购买合同。
- 5. 实施法律对投资、建设、土地使用活动、房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售、出租购买交易之规定，确保房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的

买方、租购方获国家审权机关对从投资者购买、租购的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积依土地法核发土地使用权证书、地上资产所有权证书。

6. 依照国家审权机关核准的详细规划、设计、施工许可证、项目投资主张的核准内容；遵守施工规准进行建造房屋、建筑工程和项目中技术基础设施、社会基础设施工程。

7. 房屋移交依住宅法执行。

8. 若向买方、租购方移交非公寓的毛坯房，则必须完善房屋的外部。

9. 项目投资者依法的其他责任。

### **第 18 条：现有住房、建筑工程的出售方、出租方或出租购买方的权利**

1. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售方、出租购买方享有下列权利：

a) 要求购买方、租购方按合同中约定的期限接收房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

b) 要求购买方、租购方按合同中约定的期限和方式全额付款；

c) 要求购买方、租购方按合同中约定的期限内协调办理买卖、租购手续；

d) 若未依合同付款约定收到全额，不移交房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积，各方另有约定的情况除外；

d) 要求购买方、租购方对因购买方、租购方过错造成的，进行赔偿损害或修理损坏部分；

e) 合同规定的其他权利。

2. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出租方享有下列权利：

a) 要求承租方按合同中约定的期限接收房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

b) 要求承租方按合同中约定的期限和方式全额付款；

c) 要求承租方按合同中约定保管、使用房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

d) 要求承租方对因承租方过错造成的，进行赔偿损害或修理损坏部分；

d) 经承租方同意，对房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积进行改造、省级，但不得影响承租方；

e) 要求承租方在租赁期限届满时返还房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；若合同中未约定租赁期限，则只能在提前 6 个月通知承租方后，才可以收回房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

g) 若承租方有下列行为之一，单方终止房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积租赁合同：未经出租方同意，与合同中约定的付款时间延付自 3 个月以上；未按租赁目的使用房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；故意对租赁的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积造成严重损坏；合同中未有约定或未经出租方书面同意，对租赁的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积进行修理、改造、省级或转租；

h) 合同规定的其他权利。

### **第 19 条：现有房屋、建筑工程的出售方、出租方或出租购买方的义务**

1. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售方、出租方或出租购买方有下列义务：

a) 通知出售方、出租方或出租购买方有关房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的限制（若有）；

b) 保管已出售、出租或出租购买但尚未移交给购买方、承租方、租购方的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

c) 办理房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖、出租、出租购买的手续；履行所缔结的合同中的义务；为购买方、租购方转让房屋、建筑工程买卖合同、租购合同创造条件；

d) 依合同约定的质量及其他条件，按时向购买方、承租方、租购方交付房屋、建筑工程、建筑工程建中建筑面积；

d) 依土地法的规定办理土地使用权、地上资产所有权申请手续；向房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、租购方交付合同中约定的相关证书和文件；

e) 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出租方确保承租方在租赁期间内稳定使用；依法或依约定维护、修理；若因出租方不进行维护、修理而对承租方造成损害，则需予以赔偿；

g) 在承租方妥善履行合同约定义务的情况下，房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出租方不得单方终止合同。若房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的承

租方未履行合同约定义务，则出租方得以单方终止租赁合同，但需提前 30 天通知承租方（若各方没有其他约定）；

h) 依合同约定和法律规定，对房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积进行保固；

i) 赔偿因自己过错造成的损失；

k) 依法履行对国家的财务义务；

l) 完全满足第 9 条规定的房地产经营组织、个人的条件，遵守第 10 条规定的房地产经营形式、范围；

m) 根据本法的规定，依房地产经营中合同模板的规定和合同相关规定，进行缔结房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖、租赁、租购合同；

n) 确保出售、出租、出租购买的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的合法所有权、使用权；

o) 依本法第 6 条的规定公开信息；对其提供的房屋、建筑工程、建筑工程、房地产项目中建筑面积的信息负责任；

p) 若在投入经营的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积相关的投资、建设、土地、房屋、房地产经营、税务领域被处以行政处罚，则在签订房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖、租赁、租购合同之前，须依行政处罚法完善执行形成处罚判决。

q) 合同规定的其他义务。

2. 投资者在房地产项目与许多客户对具有办公和商业用途、服务、旅游、住宿功能以及提供混合服务功能的公寓、建筑工程或建筑工程中建筑面积，进行签订出售、出租、出租购买合同时，必须依经核准的投资项目在合同中明确确定与建筑工程有关的下列内容：

a) 项目、建筑工程中各业主的共同所有和私人所有的部分；

b) 项目、建筑工程中停车场的安排；

c) 建筑工程的管理和营运组织计划；

d) 维护费用、建筑工程管理营运服务费的征收、管理及使用；

d) 根据法律规定，对购买方、租购方有关土地财务义务和项目、建筑工程、建筑工程中建筑面积的其他财务义务；

e) 合同规定的其他义务。

**第 20 条：现有房屋、建筑工程的购买方、承租方、租购方的权利**

1. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、租购方享有下列权利：

a) 要求出售方、出租购买方按合同中约定的期限完成房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖手续；

b) 要求出售方、出租购买方按合同约定的期限、质量及其他条件交付房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；按合同约定交付土地法规定的土地使用权、地上资产所有权证书及其他相关文件；

c) 要求出售方、出租购买方按合同约定和法律规定对房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积保固；

d) 要求出售方、出租购买方赔偿因未按合同中规定的期限、质量及其他承诺交付房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积所造成的损失。

d) 合同规定的其他权利。

2. 除本条第 1 款规定的权利外，租购方还享有下列权利：

a) 将房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的部分或全部转租；

b) 要求出租购买方维修租赁期间内非承租方过错造成房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的损坏；

c) 要求出租购买方赔偿因出租购买方过错造成的损失；

d) 自向出租购买方全额支付租金起，对房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积享有所有权；

3. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的承租方享有下列权利：

a) 要求出租方按合同约定交付房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；

b) 要求出租方完整、忠实提供房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的信息；

c) 若合同中有约定或经出租方书面同意，得以将房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的部分或全部转租；

- d) 业主变更时，依与出租方约定的条件继续租赁；
- d) 要求出租方维修非承租方过错造成房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的损坏；
- e) 要求出租方赔偿因出租方过错造成的损失；
- g) 单方终止房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的租赁合同，若出租方有下列行为之一：不维修不安全使用或给承租方造成损害的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；未按合同约定调增房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的租金；房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的使用权因第三方的利益而受到限制；
- h) 合同规定的其他权利。

**第 21 条：现有房屋、建筑工程的购买方、承租方或租赁购买方的义务**

- 1. 房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、承租方、租赁购买方有下列义务：
  - a) 依合同约定的期限及方式全额支付房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买、租赁、租赁购买的金额；
  - b) 依合同约定的期限接收房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积及相关文件；
  - c) 正确、完整地履行合同所规定的义务；协调卖出售方、出租方、出租购买方在合同约定的期限内办理购买、租赁、租购的手续；
  - d) 赔偿因自己过错所造成的损失；
  - d) 依其适当功能使用所购买、租赁、租购的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；执行消防法规，确保卫生、环保、安宁、社会秩序安全；
  - e) 进行维护、改造、修理、拆除、重建房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积时，应遵守法律规定，不得影响或损害国家利益、社会公共利益及其他组织、家庭户、个人的合法权益；
  - g) 有责任让合同中所约定及法律规定的相关当事人和有审权人员对设备系统、技术基础设施系统、房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积业主的共同所有、共同使用的面积进行检查、监测、维护、修理、更换、安装；
  - h) 合同规定的其他义务。

2. 除本条第 1 款规定的义务外，服务于项目中商业、服务、旅游、居住目的的建筑工程中建筑面积的购买方、租购方有下列义务：

- a) 依合同约定及法律规定投入建筑工程的维护费用、管理运行服务费；
- b) 依合同约定和法律规定遵守适用于建筑工程的建筑工程运行管理的规定、规制；
- c) 遵守对建筑工程、建筑工程建中建筑面积的管理、使用、开发、经营的法律规定；
- d) 依法律规定对建筑工程、建筑工程中建筑面积的所有、管理、使用、开发、经营进行税务申报、缴纳。

3. 若购买正在出租的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积，除本条第 1、2 款规定的义务外，房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方有义务在租赁期限有效期内确保出租方依租赁合同的权益。

4. 除本条第 1 款规定的义务外，房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的承租方有下列义务：

- a) 必须维修因自身过错造成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的损坏；依合同约定返还房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积给出租方；未经出租方的同意不得改变、改造、拆除房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；
- b) 将房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的部分或全部转租的事宜通知出租方；
- c) 对于单方终止房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积租赁合同的情况，若双方没有其他约定，则必须事先 30 天通知出租方。

5. 除本条第 1、2 款规定的义务外，房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的租购方还有义务未经出租购买方同意不得变更、改建、拆除房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；维修租赁期间内因自己过错对房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积造成的损坏；将房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的部分或全部转租通知出租购买方；将建筑工程租购合同的转让通知出租购买方。

### 第三章：未来形成的房屋、建筑工程的经营

#### 第 22 条：投入经营的未来形成的房屋、建筑工程

1. 各种未来形成的房屋，除住宅法规定的公共资产的房屋外。
2. 本法第 5 条第 2 款规定的各种未来形成的建筑工程。
3. 本法第 5 条第 3 款规定的未来形成的建筑工程中建筑面积。

#### 第 23 条：未来形成的房屋、建筑工程的经营原则

1. 房地产项目投资者有权依法出售、出租房地产项目中的未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积。
2. 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖、租购按下列规定执行：
  - a) 遵守本法第 13 条所规定的原则；
  - b) 得以购买、租购未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的对象按本法第 15 条的规定执行；
  - c) 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的经营交易按本法第 16 条的规定执行；
  - d) 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售方、出租购买方的权利按本法第 18 条第 1 款的规定执行。
  - d) 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售方、出租购买方的义务按本法第 19 条第 1 款第 a、b、c、d、h、i、k、l、m、n、o、p、q 点和第 2 款的规定执行；
  - e) 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、租购方的权利按本法第 20 条第 1、2 款的规定执行。
  - g) 未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、租购方的义务按本法第 21 条第 1、2、3、5 款的规定执行。
  - h) 遵守本法其他相关规定。
3. 确保公开性和透明性；保护签订房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积买卖合同的组织、个人的合法权益。

4. 房地产项目投资者有下列责任：

- a) 本法第 17 条规定的责任；
- b) 按已签订的合同中所约定的正确使用目的，将从购买方、租购方收取的资金用于投建已出售、出租购买的项目、房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积；遵守预防和打击洗钱的法律规定；
- c) 根据已签订的买卖合同、租购合同中的购买方、租购方或国家审权机关的要求，公开提供房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的投建实施进度。若选组通过房地产交易所分配产品，则依本法的规定向房地产交易所完整、忠实提供具备投入经营条件的房地产的文件、信息。
- d) 不得授权其他组织、个人签订未来形成的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的定金合同、买卖合同、租购合同。

5. 房地产项目投资者只能向支付定金方收取不超过房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出售、出租购买价格 5% 的订金，以在房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积依法具备投入经营条件时进行购买、租购。定金协议需注明房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的出手、出租购买的价格。

**第 24 条：投入经营的未来形成的房屋、建筑工程**

1. 依建筑法开工的房屋、建筑工程。
2. 具有下列类型之一的土地使用权证书：
  - a) 土地交付决定书；
  - b) 依土地法的规定土地出具决定书和土地使用权出租合同；
  - c) 允许改变土地用途的决定书；
  - d) 土地使用权证书；
  - d) 房屋所有权及房屋用地使用权证书；
  - e) 土地使用权、房屋及地上资产所有权证书；
  - g) 土地法规定的其他土地使用权及地上资产所有权证书。
3. 具有下列文件：

- a) 房屋、建筑工程的建筑许可证以及依建筑法规定需要取得建筑许可证的情况的签发建筑许可证申请文件；
  - b) 依建筑法规定无需取得建筑许可证的情况的房屋、建筑工程开工通知以及房屋、建筑工程的施工设计文件；
  - c) 与项目进度相应的依建筑法的规定竣工技术基础设施的验收文件；若为公寓、有房屋的混合大楼，则需依建筑法的规定具有地基竣工验收证明书。
4. 在出售、出租购买房屋之前，项目投资者必须向省级国家房地产经营管理机关书面通知有关其房屋具备出售、出租购买条件。

自收到通知之日起 15 日内，省级国家房地产经营管理机关负责对已投入经营的房屋的条件进行核查，并对具备出售、出租购买条件的房屋作出书面答复投资者；否则，需明确说明理由。

政府详细规定此条款。

5. 房屋、建筑工程必须是经国家审权机关依建筑法批准的房地产项目的一部分，经批准的项目内容中具有投建房屋、建筑工程以出售、出租购买的目的。
6. 符合本法第 14 条第 1 款第 b、c、d、d 点和第 2 款第 a、c 点规定的条件。
7. 依本法第 6 条的规定公开投入经营的房地产、房地产项目的信息。
8. 投入经营的未来形成建筑工程中建筑面积，除满足本条第 1、2、3、4、5、6、7 款规定的条件外，还必须保证符合本法第 14 条第 3 款规定的条件。

#### **第 25 条：未来形成房屋、建筑工程的买卖、租购的支付**

1. 未来形成房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖的支付分多次进行，首次不超过合同价值的 30%（包括定金），后续依施工进度相应分期付款，但总额不超过移交房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积给买方前合同价值的 70%；若卖方为本法第 10 条第 4 款规定的外资经济组织，总额不超过合同价值的 50%。
2. 未来形成房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的租购的支付分多次进行，首次不超过合同价值的 30%（包括定金），后续依施工进度相应分期付款，但预付给出租购买方的总额不超过移交房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积给租购方时，房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的租购合同价值的 50%。剩余金额作为租金，以依合同约定在一定期限内支付给出租购买方。

3. 购买方、租购方未依土地法取得土地使用前、地上资产所有权证书，则出售方、出租购买方不得收取超过合同价值的 95%；合同剩余价值在国家审权机关依土地法核发土地使用前、地上资产所有权证书给购买方、租购方时支付。

### **第 26 条：未来形成房屋的出售、出租购买的担保**

1. 房地产项目投资者在出售、出租购买未来形成房屋之前，必须获得在越南合法经营的国内商业银行或外国银行分行批准对投资者未依未来形成房屋的出售、出租购买合同的约定移交房屋时，投资者对购买方、租购方的财务义务提供担保（以下统称为担保银行）。

投资者未依未来形成房屋的出售、出租购买合同的约定向购买方、租购方移交房屋时，投资者对房屋购买方、租购方的财务义务包括投资者从购买方、租购方所收取的预付款，和投资者未依约定移交房屋给购买方、租购方时有义务依已签署的未来形成房屋的出售、出租购买合同支付的其他款项（若有）。

2. 若担保银行同意向投资者提供担保，则担保银行与投资者就本条第 1 款规定的内容签署担保协议。

根据签署的担保协议，担保银行书面承诺、确认将向投资者的经批准提供担保项目下的房屋的所有购买方、租购方出具担保函。投资者有责任在签订未来形成房屋的购买合同、租购合同时，向购买方、租购方提供本承诺书副本。

3. 在签订未来形成房屋的买卖合同、租购合同时，购买方、租购方得以选择是否要求为投资者对房屋的买卖方、租购方的财务义务提供担保。若购买方、租购方选择不要求对投资者的财务义务进行担保，则各方无需进行本条第 4、5、6、7、8 款对已签订合同的购买方、租购方的规定。购买方、租购方拒绝要求对投资者的财务义务进行担保的事宜，将在签订买卖合同、租购合同时以书面形式进行约定。

4. 根据由投资者提供的投资者与购买方、租购方之间的未来形成房屋买卖合同、租购合同，担保银行有责任依银行担保法，向与投资者签署未来形成房屋买卖合同、租购合同的购买方、租购方出具担保函，并提供给投资者，以投资者提供给签署未来形成房屋的买卖合同、租购合同的每个购买方、租购方。

5. 担保范围、要求履行担保义务的条件、担保内容和费用由各方约定，但必须保证履行第 1、2 条规定的担保银行的责任，并在担保银行与房地产项目投资者之间的担保协议中记载。

担保银行与房地产项目投资者之间的担保协议，和担保银行向未来形成房屋的购买方、租购方出具的担保函需注明有效期。

6. 在未来形成房屋买卖合同、租购合同签署之日起 10 个工作日内或各方在未来形成房屋买卖合同、租购合同中约定的其他期限内，投资者提供担保函给购买方、租购方。在提供银行担保函给购买方、租购方并其已收到银行担保后，投资者才能依未来形成房屋买卖合同、租购合同从购买方、租购方收取付款。

7. 若投资者未依房屋买卖合同、租购合同的承诺移交房屋而不履行或不完整履行其在本条第 1 款对购买方、租购方的财务义务，且购买方、租购方有要求，则担保银行有责任正确依担保函中的承诺代投资者履行对购买方、租购方得的财务义务。

8. 未来形成房屋的出售、出租购买的担保依银行担保法的规定执行。本条规定的未来形成房屋的出售、出租购买的担保不适用于社会房屋的出售、出租购买。

9. 越南国家银行负责指引未来形成房屋的出售、出租购买的担保。

### **第 27 条：未来形成房屋、建筑工程的移交**

1. 房屋的移交依住宅法的规定执行。

2. 房地产项目投资者依已签署的合同移交建筑工程、建筑工程中建筑面积，并保证下列原则：

a) 建筑工程已依建筑法的规定验收、检查验收投入开发、使用的工作；

b) 建筑工程、建筑工程中建筑面积的移交以书面形式为之；

c) 建筑工程移交的条件、程序、手续及审权依建筑法的规定执行。

3. 建筑工程、建筑工程中建筑面积的购买方、租购方直接接收建筑工程、建筑工程中建筑面积，或依民事法的规定书面授权代表人接收建筑工程、建筑工程中建筑面积。

#### 第四章：经营房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权

##### 第 1 节：一般规定

##### 第 28 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的交易形式

1. 投资者按下列形式进行房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的经营：

a) 转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋，是分割土地出售让个人自建房屋的一种形式；

b) 转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织投建房屋、建筑工程；

c) 出租、转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织、个人依土地用途和国家审权机关批准的投资项目内容。

2. 房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的经营交易进行如下：

a) 投入经营的房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权必须具备本法第 31、35 条规定的条件；

b) 从事房地产经营活动的组织、个人依本法第六章的规定，透过合同形式进行土地使用权转让、租赁、转租交易；

c) 参与交易的各方有责任准备充足的信息和有效文件，确保其具有足够的法律行为能力以依照民事法的规定建立交易、签订合同；满足房地产经营法对经营房地产的组织、个人规定的条件；

d) 在签订合同之前，土地使用权的转让方、出租方、转租方向客户充分提供本法第 6 提哦啊第 5 款规定的信息和文件；

d) 在签订合同后，参加签订合同的各方有责任正确履行所签订合同的内容及依法向国家充分履行税务、费用、规费（若有）的义务；

e) 房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的转让方有责任依土地法向国家审权机关为受让方办理核发土地使用权、地上资产所有权证书的手续，除非双方在转让合同中有约定受让方自愿办理核发证书手续；

g) 国家审权机关负责依土地法的规定向受让方核发土地使用权、地上资产所有权证书。

**第 29 条：经营房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的要求**

1. 投入经营的具有技术基础设施的土地使用权的房地产项目必须满足下列要求：

- a) 本法第 11 条规定的要求；
- b) 根据建筑法、城市规划法、投资法的规定，依国家审权机关批准的详细规划、核准的项目进度，完成技术基础设施工程的投建；
- c) 确保提供供电、供水、排水、垃圾收集和废水处理服务；在转让、出租或转租土地使用权之前，确保与该地区的公共基础设施系统连接；
- d) 具有技术基础设施的土地使用权的转让、出租、转租须符合国家审权机关批准的投资目标和投资项目的内容。

2. 房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的转让、出租、转租须符合本法第 31、35 条规定的条件，并符合土地法对土地使用形式、用途、期限、土地登记的规定。

**第 30 条：各方在转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的义务**

1. 房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的转让方、出租方、转租方的义务获规定如下：

- a) 完整、忠实提供土地使用权的信息并对其提供的信息负责任；
- b) 依合同约定的面积、期限、位置、边界正确移交土地；
- c) 赔偿因自己过错所造成的损失；
- d) 依法履行对国家的财务义务；
- d) 依土地法办理土地登记手续，并依土地法向受让方交付土地使用权、地上资产所有权证书，除受让方自愿办理核发证书手续的情况外；
- e) 依法登记土地使用权的出租、转租；检查、提醒承租方、受转租方保护、保存土地并按正确用途使用土地；通知出租方、转租方有关第三方对租地的权利；
- g) 若国有企业转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权，则还必须满足管理、使用国家资金投入企业的生产、经营的法律规定；
- h) 合同规定的其他义务。

2. 房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的受让方、承租方、受转租方的义务获规定如下：

- a) 依合同约定的期限及方式向土地使用权的转让方、出租方、转租方支付款项；
- b) 确保第三方对受让、租赁、受转租土地的权利；
- c) 赔偿因其过错所造成的损失；
- d) 依法履行对国家的财务义务；
- d) 依合同约定的面积、期限、位置、边界正确接收土地；
- e) 将土地用于正确的目的和边界；不得破坏土地；不得损害外围土地用户的合法权益；
- g) 必须依合同约定按时归还租赁土地；
- h) 合同规定的其他义务。

## **第 2 节：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋**

### **第 31 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地转让土地使用权给个人自建房屋的条件**

- 1. 符合本法第 29 条第 1 款所规定的条件。
- 2. 依土地法具有土地使用权证书并在土地使用期限内。依土地法具有土地使用权证书的项目下的土地面积中的转让土地的土地使用权。
- 3. 土地使用权非属正有被审权机关通知、受理、解决的纠纷或有纠纷，但已获审权机关作出已生效的裁决、决定、判决解决；
- 4. 土地使用权不被扣押以保障判决的执行。
- 5. 土地使用权非属法律禁止交易的情况；非属法律规定停止或暂停交易的情况。
- 6. 不在特级、一级、二级、三级城市的坊、郡、市范围内的土地；非属依土地法拍卖土地使用权以投资房屋建造项目。对于其他区域，省级人委会根据当地条件来确定项目投资者得以转让具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的地区。
- 7. 在转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权之前，项目投资者必须向省级国家房地产经营管理机关书面通知有关土地使用具备转让条件。

自收到项目投资者通知之日起 15 日内，省级国家房地产经营管理机关负责对投入经营的土地使用权的情况进行核查并向投资者书面答复有关具有技术基础设施的土地使用权满足转让给个人自建房屋的条件；若土地使用权无满足转让条件，则必须出具书面答复并说明理由。

政府详细规定此条款。

8. 已依本法第 6 条的规定公开投入经营的房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权之信息。

**第 32 条：针对受让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的受让方的要求**

1. 必须是房地产项目投资者。
2. 确保本法第 9 条第 1、2 款、第 31 条第 2 款规定的条件。
3. 依法律针对投入经营的房地产项目中具有技术基础设施的土地面积的规定，向国家完成履行与土地有关的财务义务，包括土地使用金、土地租金及土地相关的其他税费、费用、规费（若有）。
4. 若因与具有技术基础设施的土地投入经营土地使用权有关而在投资、建造、土地、房屋、经营当地产、税务领域受到行政处罚，则必须在签订房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权转让合同之前，必须完成行政违反处罚决定。

**第 33 条：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的转让方的权与义务**

1. 履行本法第 30 条第 1 款所规定的义务。
2. 按建筑法和相关法规的规定，跟踪、督促、监察并为受让方按批准的设计、详细规划、建筑许可证（对于需取得建筑许可证的情况）和按双方所签订的房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的转让合同中的约定按时建造房屋创造条件。
3. 要求受让方赔偿损失，若其在建造房屋过程中造成技术基础设施损坏。
4. 对受让方在建造房屋过程中对技术基础设施系统造成的损坏进行修复和克服。
5. 合同规定的其他权与义务。

**第 34 条：转让房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给个人自建房屋的受让方的权与义务**

1. 履行本法第 30 条第 2 款规定的义务。
2. 按批准的设计、详细规划、建筑许可证（对于需取得建筑许可证的情况）和按所签订的房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的转让合同中的约定按时建造房屋。
3. 在建造房屋过程中，依合同中的约定接受转让方的监察和按建筑法和相关法规的规定执行。
4. 在建造房屋过程中，若造成技术基础设施系统损坏，必须赔偿因自己过错造成的损失。
5. 合同规定的其他权与义务。

**第 3 节：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织**

**第 35 条：得以转让、出租、转租土地使用权给组织的房地产项目中具有技术基础设施的土地的条件**

得以转让、出租、转租土地使用权给组织的房地产项目中具有技术基础设施的土地需满足本法第 31 条第 1、2、3、4、5、8 款规定的条件。

**第 36 条：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织的一方的要求**

转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织的一方需满足本法第 32 条规定的要求。

**第 37 条：转让、出租、转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权给组织的一方的权利与义务**

1. 履行本法第 30 条第 1 款所规定的义务。
2. 完整提供项目、土地使用权的法律文件，以便受让方、承租方、受转租方能够依投资法、建筑法及相关法律的规定办理投资及项目建设手续。
3. 为受让方、承租方、受转租方依国家审权机关批准的项目进行建设投资创造条件。

4. 要求受让方赔偿损失若其在投资建设过程中造成技术基础设施系统损坏。
5. 合同规定的其他权利和义务。

**第 38 条：房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权的受让方、承租方、受转租方的权利与义务**

1. 履行本法第 30 条第 2 款规定的义务。
2. 依土地法的规定履行土地使用者的义务。
3. 依照投资法、建筑法、土地法及相关法律的规定，在受让、承租、受转租房地产项目中具有技术基础设施的土地使用权之土地投资、建设投建项目。
4. 在受让、承租、受转租的土地上进行投建项目应符合下列要求：
  - a) 依详细规划和经批准、核准的项目进度投资建筑工程；
  - b) 依经批准、核准的项目实施时间和经批准的规划，投资建设技术基础设施系统，确保与周围地区基础设施系统的同步和衔接；
  - c) 确保提供项目范围内的项目、技术基础设施系统、社会基础设施的管理运行服务和其他服务；
  - d) 在必须依法转交经批准的项目的情况下，转交技术基础设施、社会基础设施给地方当局；若尚未转交，则负责在转交前期间对技术基础设施、社会基础设施管理、运行及确保其质量。
5. 合同规定的其他权利与义务。

**第五章：房地产项目转让**

**第 39 条：房地产项目全部或部分的转交原则**

1. 房地产项目的投资者在国家审权机关核准的项目实施期限内，可以将项目全部或部分转让给其他投资者继续投资建设和经营。
2. 房地产项目全部或部分转让时，必须确保不变更项目的规划、目标；保障相关当事人的合法权益。
3. 房地产项目全部或部分转让完成后，受让方继承转让投资者的权利和义务，是该受让项目、部分项目的投资者。房地产项目全部或部分的受让投资者，在项目内容没有变更的情况下，无需重新办理项目文件、建设规划和施工许可证；如有变更，受让投资者依法进行调整。

4. 房地产项目全部或部分的转让，必须符合本法第 40 条规定的条件，并符合土地法规定的土地使用形式、用途、期限及土地登记等规定。

**第 40 条：房地产项目全部或部分的转让条件**

1. 转让的房地产项目须具备以下条件：

a) 项目已获国家审权机关决定投资主张、核准投资主张或核准投资；对于必须办理公认投资者手续的项目，已获选择或公认投资者；

b) 项目具有依建筑法和都市规划法的规定核准的详细规划；

c) 转让的项目、项目部分已完成补偿安置工作。对于转让整个投建基础设施结构项目的情况，必须根据按建筑法、都市规划法核准的进度、设计、详细规划和按建筑法核准的项目内容，相应竣工技术基础设施。

d) 转让的项目、项目部分的土地使用关非属正有被审权机关通知、受理、解决的纠纷或有纠纷，但已获审权机关作出已生效的裁决、决定、判决解决；不为保证判决的执行而被扣押；非属法律禁止交易的情况；非属依法规定停止或暂停交易的情况；

d) 项目没有被停止、终止或没有国家审权机关的土地收回决定；转让项目或项目部分被处以行政违反，则投资者必须根据行政处罚的法规，履行完国家审权机关的行政处罚的决定；

e) 若项目被抵押以确保履行法律规定的义务，则必须办理解除抵押。

g) 项目仍在实施期内；

h) 对于部分转让的房地产项目，还需确保转让的项目部分的建筑工程或建筑工程的用途、经营目的能够与房地产中的其他项目部分独立。

2. 接受全部或部分房地产项目转让的投资者必须符合本法第 9 条第 1 款、第 2 款规定的条件，并承诺按照批准的项目内容继续实施投资建设和经营；若项目内容有变动，则按照本法第 39 条第 3 款的规定执行。

3. 转让投资者已取得政府审权机关签发有关交地、出租土地、允许变更土地用途以实施项目之决定；已向国家完成部分、全部转让项目的土地的财务义务，包括土地使用金、土地租金以及与土地有关的税费、费用、规费（若有），而无需依土地法持有部分、全部转让项目的土地使用权证书。

4. 转让部分、全部房地产项目的国有企业，除遵守本条第 1、2、3 款的规定外，还必须遵守有关管理、使用国家资金于企业生产经营的法律规定。

5. 除本条第 1、2、3、4 款规定的条件外，部分、全部房地产项目的转让还必须满足投资法和相关法规的其他条件。

#### **第 41 条：批准转让部分、全部房地产项目的权限**

1. 依投资法规定经投资者批准或取得投资执照的房地产项目，部分或全部房地产项目转让的权限及程序依投资法的规定执行。

2. 非属本条第 1 款规定的情况的房地产项目，部分或全部房地产项目转让的权限如下：

a) 对于政府总理已决定投资主张、批准投资主张、批准投资的房地产项目，政府总理决定允许转让全部或部分房地产项目。若政府总理授权省级人委会决定部分房地产项目的转让，则由省级人委会决定允许转让部分项目，并按照本法第 42 条第 2 款的规定办理。

b) 省级人委会决定允许转让省级人委会决定投资主张、批准投资主张、批准投资的房地产项目的全部或部分。

#### **第 42 条：转让房地产项目全部或部分的程序**

1. 本法第 41 条第 2 款规定的政府总理决定允许转让全部或部分房地产项目的程序如下：

a) 项目投资者将允许转让房地产项目全部或部分的申请文件提交给项目所在地省级人委会或省级人委会授权的省级国家房地产经营管理机关；

b) 自收到完整合格文件之日起 45 日内，省级人委会负责征求建设部及有关部门、机构的意见，并组织评审，呈交政府总理考虑、决定允许转让；若房地产项目不满足转让条件，则接收文件的机构必须向项目投资者发出说明理由的书面通知；

c) 收到政府总理的允许转让决定后，项目转让方和受让方必须签订转让合同并移交项目。

2. 本法第 41 条第 2 款规定的省级人委会决定允许转让全部或部分房地产项目的程序如下：

- a) 投资者将允许转让房地产项目全部或部分的申请文件提交给项目所在地省级人委会或省级人委会授权的省级国家房地产经营管理机关；
  - b) 自收到完整合格文件之日起 30 日内，省级人委会负责征求有关机关的意见，组织评审及作出允许转让的决定；若房地产项目、项目部分不满足转让条件，则接收文件的机构必须向项目投资者发出说明理由的书面通知；
  - c) 收到省级人委会的允许转让决定后，项目转让方和受让方必须签订转让合同并移交项目。
3. 若本法第 41 条第 2 款规定的全部或部分项目的受让方为本法第 10 条第 4 款规定的外商投资经济组织，在收到国家审权机关的允许转让决定及双方已签署转让合同后，土地程序的办理根据土地法的规定执行。

4. 政府详细规定本条。

#### **第 43 条：转让全部或部分房地产项目各方的权利义务**

1. 转让全部或部分房地产项目的投资者享有以下权利和义务：
  - a) 将其对全部或部分项目的权利、义务转交给受让投资者，以继续投建用于经营的房地产，与受让投资者及继续开展该项目、项目部分无关的已履行完成的权利、义务除外；
  - b) 将相关文件转交给受让方；及时、全面、公开通知并妥当解决与转让项目、项目部分的相关方的合法权利；
  - c) 配合受让方依土地法的规定为受让方办理土地手续；
  - d) 若转让房地产醒目的一部分，转让方有权要求受让方根据经批准的项目内容、建设许可证（对于必须获得建设许可证的情况）、依建设法和都市规划法经批准的详细规划，继续投建受让项目中的房屋、建筑工程；跟踪并及时向国家审权机关通知有关受让方的土地使用、投资建设的违规行为；
  - d) 依法履行对国家的财政义务；
  - e) 合同规定的其他权利和义务。
2. 房地产项目全部或部分的受让方享有下列权利义务：
  - a) 继承并行使转让投资者转交的权利和义务；

- b) 根据经批准的项目内容继续开展投资建设和项目业务；若有变更，依本法第39条第3款的规定执行；
- c) 若受让房地产项目的一部分，受让方有责任落实项目转让方有关确保在投建过程中遵守项目规划的要求；
- d) 依法履行对国家的财政义务；
- d) 合同规定的其他权利和义务。

## 第六章：房地产经营合同

### 第1节：房地产经营合同的类型、房地产经营合同的使用

#### 第44条：房地产经营合同

- 1. 房地产经营合同的类型包括：
  - a) 房屋买卖合同、租赁购买合同；
  - b) 房屋租赁合同；
  - c) 建筑工程、服务于旅游、居住目的建筑工程中建筑面积的买卖合同、租赁购买合同；
  - d) 建筑工程、服务于旅游、居住目的建筑工程中建筑面积的租赁合同；
  - d) 建筑工程、具有教育、医疗、体育、文化、办公、商业、服务、工业等功能的建筑工程中建筑面积及混合服务功能建筑工程的买卖合同、租赁购买合同；
  - e) 具有教育、医疗、体育、文化、办公、商业、服务和公共用途的建筑工程、建筑面积租赁合同；具有混合服务功能的工业和建筑工程；
  - g) 房地产项目现有技术基础设施的土地使用权转让合同；
  - h) 房地产项目现有技术基础设施的土地使用权出租合同、转租合同；
  - i) 整个房地产项目转让合同；
  - k) 部分房地产项目转让合同；
  - l) 房屋、建筑工程买卖合同、租赁购买合同的转让合同；
- 2. 房地产服务经营合同的类型包括：
  - a) 房地产交易所服务合同；

- b) 房地产经纪服务合同；
  - c) 房地产顾问服务合同；
  - d) 房地产管理服务合同。
3. 依本法规定，在房地产满足投入经营条件、房地产项目满足转让条件的情况下签署房地产经营合同。
4. 至少参与交易的一方为房地产经营企业的房地产经营合同、房地产服务经营合同可根据各方的要求办理公证或证实。
5. 参与交易的各方为个人的房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积的买卖合同、租赁购买合同，必须办理公证或证实。
6. 合同生效时间点为最后一方签署合同或以其他形式在合同上显示接受的时间点，除非双方另有约定。若合同经公证、认证，则依照公证、认证法的规定，合同生效时间点为经过公证、认证的文件生效的时间点。
7. 政府对本条第 1 款规定的房地产经营的合同模板类型进行规范。

#### **第 45 条：房地产经营中合同的使用**

- 1. 组织、个人订立房地产经营合同、房地产服务经营合同，必须遵守房地产经营法和民事法的规定。
- 2. 房地产项目投资者、房地产经营企业使用本法第 44 条规定的合同模板，并在适用前按照本法第 6 条第 2 款第 d 点的规定进行公开房地产经营合同。
- 3. 本法第 44 条规定的房地产经营合同不适用于社会住宅的出售、出租、出租购买、转租。

#### **第 46 条：房地产经营合同的主要内容**

- 1. 房屋、建筑工程的买卖、租赁、租赁购买合同必须包括以下主要内容：
  - a) 各方的姓名和地址；
  - b) 房地产的相关信息；
  - c) 出售、出租、出租购买的价格；
  - d) 付款方式和期限；
  - d) 投资者财务义务担保银行的担保（对于出售未来形成房屋的情况）；

- e) 房地产及随附文件的交接期限；
  - g) 保固；
  - h) 双方的权利和义务；
  - i) 违约责任；
  - k) 违约处罚；
  - l) 合同终止、解除的情况及处理措施；
  - m) 争议解决方法；
  - n) 合同生效日期。
2. 房地产项目中现有技术基础设施的土地使用权的转让、出租合同必须包括以下主要内容：
- a) 各方的姓名和地址；
  - b) 土地类型、面积、位置、代码、边界、地块状况以及地上资产（如有）的信息；
  - c) 土地使用期限；土地使用权的转让、出租、转租价格，包括地上资产（如有）；
  - d) 付款方式和期限；
  - d) 土地及随附文件的移交期限；
  - e) 双方的权利和义务；
  - g) 第三方对地块的权利（如有）；
  - h) 违约责任；
  - i) 违约处罚；
  - k) 解决出租、转租土地使用权时合同到期的后果；
  - l) 合同终止、解除的情况及处理措施；
  - m) 争议解决方法；
  - n) 合同生效日期。
3. 全部或部分房地产项目转让合同必须包括以下主要内容：
- a) 各方的姓名和地址；

- b) 经批准项目的基本信息；
- c) 整个项目或转让项目部分的详细信息；
- d) 转让价格；
- d) 付款方式和期限；
- e) 全部或部分项目及随附文件的移交期限；
- g) 双方的权利和义务；
- h) 各方执行土地使用权相关行政手续的责任；
- i) 违约责任；
- k) 违约处罚；
- l) 合同终止的情况及处理措施；
- m) 争议解决方法；
- n) 合同生效日期。

4. 房地产服务经营合同必须包括以下主要内容：

- a) 各方的姓名和地址；
- b) 服务对象和内容；
- c) 服务要求和结果；
- d) 服务履行期间；
- d) 服务费、报酬、服务佣金；
- e) 付款方式和期限；
- g) 双方的权利各义务；
- h) 争议解决方法；
- i) 合同生效日期。

**第 47 条：房地产经营的交易价格**

1. 投入经营的房地产、房地产项目的出售、转让、出租、出租购买价格由各方协商并记入合同；若国家规定有关价格，则各方应遵守该规定。

2. 从事房地产经营活动的组织、个人在合同中记载正确的实际交易价格；对记录合同中交易价格与实际的不符承担责任。

#### **第 48 条：房地产经营的支付**

1. 房地产、房地产项目交易的付款由各方在合同中约定，并符合法律规定。
2. 项目投资者、房地产经营企业、房地产服务经营企业透过在越南境内合法经营的国内信贷机构或外国银行分行开设的账户，根据房地产经营合同、房地产服务经营合同从客户接收付款。
3. 买方、受让方、承租方、承租购买方逾期付款或卖方、转让方、出租方、出租购买方逾期移交房地产之处罚和损失赔偿由双方约定并记入合同。

#### **第 2 节：房地产经营合同的转让**

##### **第 49 条：房屋、建筑工程买卖合同、租赁购买合同的转让**

1. 依本法规定转让的房屋、建筑工程买卖合同、租赁购买合同包括：
  - a) 未来形成房屋的买卖合同；
  - b) 未来形成房屋的租赁购买合同；
  - c) 现有建筑工程的租赁购买合同。
2. 本法第 6 章第 2 节有关房地产经营合同转让的规定不适用于社会住宅买卖、租赁购买合同。

##### **第 50 条：房地产经营合同转让的条件**

1. 房屋、建筑工程买卖、租赁购买合同的转让，必须具备下列条件：
  - a) 依土地法属于尚未向国家审权机关提交申请核发土地使用权、地上资产所有权证书的对象；
  - b) 房屋、建筑工程买卖、租赁购买合同非属正有被审权机关通知、受理、解决的纠纷或有纠纷有关合同，但已获审权机关作出已生效的裁决、决定、判决解决；
  - c) 购买、租赁合同下的房屋、建筑工程依法非属扣押、抵押以担保履行义务，抵押权人同意的情况除外；
  - d) 具有依房地产经营法订立的买卖、租赁购买合同。

2. 房屋、建筑工程买卖、租赁购买合同的转让依整份合同进行。若在同一份合同中买卖、租赁购买多栋房屋、建筑工程，而各方欲转让每栋房屋、建筑工程，则各方在依本法转让合同之前，需修改房屋、建筑工程买卖、租赁购买合同或签订合同附录。

#### **第 51 条：房地产经营合同转让各方的权利和义务**

1. 在核发土地使用权、地上资产所有权证书给买方、租赁购买方的申请文件尚未提交给国家审权机关时，未来形成房屋、建筑工程的买方、租赁购买方和现有建筑工程的租赁购买方，有权转让未来形成房屋、建筑工程的买卖、租赁购买合同、现有建筑工程租赁购买合同。
2. 合同受让方可以继续继承以执行未来形成房屋的买方、租赁购买方、现有建筑工程的租赁购买方与投资者的权利和义务。投资者有责任为各方转让合同创造条件，不得收取与合同转让相关的任何费用。
3. 未来形成房屋的买卖、租赁购买合同、现有建筑工程租赁购买合同的受让方获国家审权机关依土地法核发土地使用权、地上资产所有权证书。

#### **第 52 条：房地产经营合同转让的程序、手续和文件**

政府详细规定房地产经营合同转让的程序、手续和文件。

### **第七章：房地产服务业务以及房地产服务业务的培训、培养、授予执业证书**

#### **第 1 节：房地产交易所**

#### **第 53 条：房地产交易所的组织与运作原则**

1. 房地产交易所必须依本法第 4 条规定的原则运作。
2. 房地产交易所的活动必须公开、透明，依照已颁布的活动规制及交易程序进行；透过场所提供房地产交易服务，依规定以及与服务消费方签订的合同收取报酬。
3. 在住房和房地产市场信息系统上发布房地产交易所信息。
4. 与房地产经纪个人签订合同时，房地产经纪个人必须具备本法规定的就业资格。
5. 房地产交易所进行直接交易及电子交易（如有）；若进行电子交易，则需遵守本法、电子交易法及有关法规的规定。

#### **第 54 条：房地产交易所的设立与登记**

1. 从事房地产交易所服务的组织、个人，必须按照本法第 9 条第 5 款的规定设立房地产服务业务企业。
2. 从事房地产交易所服务的企业名称由设立的组织、个人根据企业法的规定选择，并必须含有“房地产交易所”的词语，不得与已登记经营的其他从事房地产交易所服务的企业的名称重复或造成混淆。
3. 房地产交易所所在营运之前必须向房地产交易所总部所在地省级国家房地产经营管理机关提交文件，以获得营业执照。
4. 政府详细规定本条第 3 款。

#### **第 55 条：房地产交易所的经营条件**

1. 房地产交易所管理者、执行者必须具备下列条件：
  - a) 根据企业法的规定，有权在越南管理企业；
  - b) 完成房地产交易所管理和营运培训课程，并由培训机构签发房地产交易所管理和营运课程结业证书。
2. 房地产交易所必须依本法第 54 条的规定设立和登记经营。
3. 房地产交易所必须发布、公开透过房地产交易所交易房地产的流程。
4. 房地产交易所必须注册固定的经营地点，并具有保证房地产交易所活动进行的物质和技术设施。
5. 政府详细规定本条。

#### **第 56 条：房地产交易所的活动内容**

1. 核查透过房地产交易所交易的房地产的合法性和投入经营条件；依本法规定列出并提供具备投入经营条件的房地产的信息。
2. 为客户搜寻、选择房地产履行服务、支持、提供信息。
3. 履行房地产经纪服务，支持各方洽谈、商定房地产交易。房地产交易所上的房地产经纪活动必须符合及遵守本章第 2 项的规定。
4. 履行服务，支持各方编制及签订房地产交易合同。

5. 履行服务，支持各方付款、移交文件、数据以及移交房地产（如有）对于透过房地产交易所进行的交易。
6. 进行储存有关房地产和透过房地产交易所进行的房地产交易的信息、文件和数据。
7. 履行服务、支持与透过房地产交易所进行的交易的相关内容。
8. 确认透过房地产交易所的交易；向省级国家房地产经营管理机关提供透过房地产交易所进行的交易的信息。
9. 政府详细规定本条。

#### **第 57 条：房地产交易所的权利**

1. 要求客户提供在房地产交易所上市的房地产的文件和信息。
2. 拒绝让不符合投入经营条件的房地产在房地产交易所上市。
3. 依各方约定向客户收取服务费用。
4. 要求客户赔偿因客户过失所造成的损失。
5. 合同规定的其他权利。

#### **第 58 条：房地产交易所的义务**

1. 确保在房地产交易所上市的房地产具备投入经营条件。
2. 列出并完整、忠实提供有关房地产的数据、信息，并对其列出和提供的数据、信息负责任。
3. 确保房地产交易所的物质、技术设施及营运条件。
4. 依法执行报告制度并接受政府审权机关的审查及检查。
5. 依法向国家履行税务义务。
6. 向客户赔偿因自己过失造成的损失。
7. 对房地产交易所经纪人及从业人员的遵守法律负责管理。
8. 每年组织培训和培养，提高房地产交易所经纪人的房地产经纪业务知识。
9. 依法进行交易文件的保存。
10. 合同规定的其他义务。

**第 59 条：参与房地产交易所房地产交易的组织、个人的权利和义务**

1. 参与房地产交易所房地产交易的组织、个人享有下列权利：
  - a) 要求房地产交易所提供房地产数据和信息；
  - b) 与房地产交易所签订买卖、转让、出租、转租、出租购买房地产的合同；
  - c) 要求房地产交易所赔偿因房地产交易所过失造成的损失；
  - d) 合同规定的其他权利。
2. 参与房地产交易所房地产交易的组织、个人有下列义务：
  - a) 执行房地产交易所的内规；
  - b) 向房地产交易所缴交服务费；
  - c) 赔偿因其过失所造成的损失；
  - d) 合同规定的其他义务。

**第 60 条：房地产交易所活动的管理**

1. 省级国家房地产经营管理机关的权限、职责如下：
  - a) 管理、监督、定期或不定期检查本地区房地产交易所的活动；
  - b) 核发、重发、收回本地区房地产交易所经营许可证；
  - c) 依法决定暂停或终止本地区房地产交易所服务业务活动。
2. 政府详细规定本条。

**第 2 节：房地产经纪**

**第 61 条：从事房地产经纪服务的组织、个人的条件**

1. 从事房地产经纪服务的组织、个人，必须依本法第 9 条第 5 款的规定设立房地产服务企业，并必须具备下列条件：
  - a) 必须具有从事房地产经纪服务的规制；
  - b) 必须具有符合政府规定的运作要求的物质、技术设施；
  - c) 有至少 1 名个人拥有房地产经纪执业执照；

d) 在开始房地产经纪业务之前，房地产经纪服务企业向企业设立所在地省级国家房地产经营管理机关提交企业相关信息，以依法在住房和房地产市场信息系统上发布信息。

2. 从事房地产经纪业务的个人必须具备下列条件：

a) 拥有房地产经纪执业执照；

b) 必须在从事房地产交易所服务的企业或从事房地产经纪服务的企业工作。

### **第 62 条：房地产经纪的内容**

1. 寻找符合客户条件的合作伙伴参与谈判、签订合同。

2. 授权代表办理房地产买卖、转让、出租、转租、出租购买手续相关工作。

3. 为各方谈判及签订房地产购买、转让、租赁、转租、租赁购买合同提供信息和支持。

### **第 63 条：房地产经纪的报酬与佣金**

1. 从事房地产经纪的个人，有权向从事房地产交易所服务的企业或从事房地产经纪服务的企业收取报酬和佣金。

2. 房地产经纪的报酬和佣金，由房地产经纪人与从事房地产交易所服务的企业或从事房地产经纪服务的企业约定。房地产经纪报酬不取决于房地产经纪交易的价格。

### **第 64 条：从事房地产经纪服务的企业和从事房地产经纪业务的个人的权利**

1. 从事房地产经纪服务的企业享有下列权利：

a) 依本法的规定进行房地产经纪业务；

b) 要求有关的组织、个人提供进行交易的房地产的数据和信息；

c) 依双方约定向客户收取服务费用；

d) 拒绝不具备投入经营条件的房地产的经纪业务；

d) 要求有关的组织、个人赔偿因其过失造成的损失；

e) 合同规定的其他权利。

2. 从事房地产经纪业务的个人享有下列权利：

- a) 本条第 1 款第 a、b、d、d 点规定的权利；
- b) 依本法第 63 条的规定收取房地产经纪的报酬和佣金。

**第 65 条：从事房地产经纪服务的企业和从事房地产经纪业务的个人的义务**

1. 从事房地产经纪服务的企业有如下义务：

- a) 完整、忠实提供自己中介的房地产的数据、信息，并对所提供的数据、信息负责任；
- b) 每年组织培训和培养，提高在企业工作的经纪人的房地产经纪业务知识。
- c) 向国家履行税务义务；
- d) 赔偿因其过失所造成的损失；
- d) 依法执行报告制度并接受政府审权机关的审查及检查；
- e) 合同规定的其他义务。

2. 从事房地产经纪业务的个人有下列义务：

- a) 本条第 1 款第 a、c、d 点规定的义务；
- b) 执行个人所工作的房地产交易所或从事房地产经纪服务企业的活动规制；
- c) 每年参加培训和培养，提升房地产经纪业务知识。

**第 3 节：顾问与管理房地产**

**第 66 条：从事房地产顾问、管理服务的原则、范围**

1. 从事房地产顾问、管理服务的原则规定如下：

- a) 直接咨询者必须拥有其直接咨询领域的学位或证书；
- b) 所管理的房地产必须是合法的房地产。

2. 从事房地产顾问服务的范围包括：

- a) 房地产投建、经营的顾问；
- b) 房地产金融的顾问；
- c) 房地产价格的顾问；
- d) 房地产经营合同的顾问。

3. 从事房地产管理服务的范围包括：

- a) 依房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积所有者、有权使用土地的人的授权出售、转让、出租、转租、出租购买房地产；
- b) 组织提供服务，确保维持房地产正常运作；
- c) 组织房地产的保固、修理；
- d) 管理和监督客户依合同对房地产的开发、使用；
- d) 根据房屋、建筑工程、建筑工程中建筑面积所有者、有权使用土地的人的授权，对客户和国家履行各项权利和义务。

**第 67 条：从事房地产顾问、管理服务的组织、个人的条件**

1. 从事房地产顾问、管理服务的组织、个人，必须依本法第 9 条第 5 款的规定设立房地产服务业务企业。若从事公寓、有房屋的混合大楼的管理服务，则必须具备住宅法规定的条件。
2. 在开业之前，从事房地产顾问、管理服务的组织、个人必须向企业设立所在地省级国家房地产经营管理机关提交企业相关信息，以依本法的规定在住房和房地产市场信息系统上发布信息。

**第 68 条：从事房地产顾问、管理服务的各方及房地产管理服务的关联方的权利与义务**

1. 从事房地产顾问、管理服务的各方及房地产管理服务的关联方的权利与义务、顾问服务费、房地产管理服务费用由各方在合同中约定，但不得违反本法的规定。
2. 从事房地产顾问、管理服务的各方履行合同中的约定并赔偿因其过失造成的损失。

**第 4 节：培训、培养房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识；核发房地产经纪执业执照**

**第 69 条：对培训、培养房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识的单位的要求**

1. 培训、培养房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识的单位具有法人资格并属于下列情况之一：
  - a) 依职业教育法、高等教育法的规定设立的培训、培养机关；

- b) 设立并具有培训、培养专业知识营业项目的企业；
  - c) 对于其他组织，必须由审权机关、组织设立并赋予其培训、培养专业知识的职能和任务。
2. 服务于培训的物质设施、教师、培训管理机构以相关教育法的规定为之。
3. 房地产经纪职业知识、房地产交易所营运知识的培训、培养机构的教育教程的内容必须符合建设部部长所颁行的框架。

#### **第 70 条：房地产经纪执业证书的考试与签发**

1. 参加考试的个人必须具备下列条件：
- a) 拥有培训管理课程、培养房地产经纪执业知识的结业证书；
  - b) 具有高中以上学历；
  - c) 已向考试组织单位提交考试报名申请及考试经费。
2. 取得房地产经纪执业证书的个人，必须具备下列条件：
- a) 通过房地产经纪知识测试；
  - b) 具有完全民事行为能力；
  - c) 不被追究刑事责任、被拘留、正在服刑、被送去强制戒毒所、义务教育机构的行政措施或被法院禁止担任某些职务、从事某些职业或从事某些工作。
3. 政府规范房地产经纪执业证书的考试组织和颁发。

### **第八章：建立和管理有关住房和房地产市场的信息系统和数据库**

#### **第 71 条：房屋与房地产市场信息系统**

1. 住房和房地产市场信息系统在全国范围内统一集中构建；确保与国家土地数据库、各部门、行业、地方以及相关机构的数据库实现连接与数据共享，以更新、共享并利用有关住房和房地产市场的信息，建立国家级数据库系统，为电子政府的发展提供基础。
2. 房屋房地产市场信息系统包括以下组成部分：
- a) 信息科技基础设施；
  - b) 用于管理、运行和利用房屋和房地产市场信息的软件；

c) 住房和房地产市场数据库。

**第 72 条：为住房和房地产市场信息系统的管理、营运和开发服务的信息科技基础设施和软件系统**

1. 住房和房地产市场信息科技基础设施包括以下基础设备：计算设备、网络连接设备、网络和数据库安全、安宁设备、储存设备、外围设备和辅助设备、内部网络。
2. 管理、运作和开发住房和房地产市场信息系统的软件系统，包括：操作系统、数据库管理系统和应用软件、网络安全、安宁软件。
3. 政府详细规定本条。

**第 73 条：住房与房地产市场数据库**

1. 住房和房地产市场数据库是依照越南电子化政府架构和地方电子化政府架构建立的，符合数据库规范、标准、技术法规、信息科技、经济技术定额。
2. 住房和房地产市场数据库内容包括：
  - a) 住房和房地产市场法律文件数据库；
  - b) 住房开发方案和计划数据库；住房援助计划；
  - c) 住房和房地产市场、住房和住宅用地管理和使用的调查统计计划数据库；
  - d) 住房和房地产；住房和房地产项目的数据库；
  - d) 房地产交易数量、交易价值、住房和房地产经营合同的数据库；
  - e) 房地产服务业务数据库；
  - g) 与住房和房地产市场领域相关的其他数据库。
3. 政府详细规定本条。

**第 74 条：住房和房地产市场信息系统的建造、管理和运营**

1. 住房和房地产市场数据库中的信息经政府审权机关依《电子交易法》的规定进行电子认证后，具有与纸本文件同等的法律价值。
2. 各部门、部级机关、地方、相关机关、组织进行专业数据库互联互通，包括：与国家土地数据库、公证数据库及其他相关数据库，以与住房和房地产市场数据

库更新、分享、开发及利用数据库。互联互通必须确保高效、安全，遵守本法和有关法律规定的职责、任务和权限。

3. 建设部有下列责任：

- a) 组织建设、管理、运行服务于住房和房地产市场信息的管理、运营和开发的信息科技基础设施系统和软件；
- b) 建立、更新、管理和开发全国住房和房地产市场数据库；
- c) 将住房和房地产市场数据库信息与各部门、部级机关和地方的信息系统和数据库连接和共享，并向组织、个人提供信息；
- d) 公开发布住房和房地产市场信息系统的全国住房和房地产市场信息。

4. 各部门、部级机关及相关机构负责向建设部连接和共享住房、房地产市场领域相关数据、基础调查结果和信息，以更新并添加到住房和房地产市场数据库，包括：

- a) 房地产经营领域的外资的信息和数据；
- b) 房地产经营领域商业活动信贷余额的信息和数据；
- c) 与房地产经营领域相关的企业债券发行信息和数据；
- d) 房地产经营活动的税务信息和数据；
- đ) 依土地法规定核发土地使用权和地上资产所有权证书的土地信息和数据；
- e) 经公证或证实的房地产交易数量、交易金额等信息和数据；
- g) 来自国家住房调查和统计项目的信息和数据。

5. 省级人委会有下列责任：

- a) 组织建立、更新、管理和开发当地住房和房地产市场数据库；
- b) 公开公布并对住房和房地产市场信息系统中当地住房和房地产市场信息负责任；
- c) 向各机关、组织连接、共享和提供当地住房和房地产市场的信息和数据。

6. 相关组织、个人有责任依规定完整、准确及及时提供住房和房地产市场的信息和数据。

7. 政府详细规定本条。

#### **第 75 条：住房和房地产市场信息系统的开发**

1. 住房和房地产市场信息的开发和利用，必须遵守本法、《信息获取法》及有关法律的规定。
2. 开发住房和房地产市场数据库信息包括下列情况：
  - a) 机构、组织、个人可以获取和利用住房和房地产市场信息系统的公开信息；
  - b) 专门的数据库管理机关、国家机关、政治组织、政治社会组织可以在其职能、任务和权限范围内利用住房和房地产市场数据库中的信息；
  - c) 本款第 a、b 点以外的住房和房地产市场数据库中的信息开发将按照政府的规定执行。
3. 政府详细规定本条第 2 款第 a、b 点。

#### **第 76 条：住房和房地产市场信息系统的建立、管理、运行、开发的经费**

1. 服务于信息科技基础设施系统建置与升级改造；管理、运行和开发的软件系统；信息调查和收集；建立数据库并维护住房和房地产市场信息系统的正常运作之经费，将利用国家预算法、公共投资法规定的国家预算来源及法律规定的其他来源。
2. 鼓励符合资格的组织、个人参与投资建设、提供信息科技基础设施系统服务；提供建立住房和房地产市场数据库以及开发信息和数据的应用软件。
3. 财政部部长规定关于使用经费来建立、调查、收集信息、更新、维护和运行住房和房地产市场信息系统和数据库；指引根据价格法确定住房和房地产市场信息和数据的服务价格；指引管理和使用从提供住房和房地产市场信息和数据的服务所收取的金额。

### **第九章：国家对房地产经营的管理**

#### **第 1 节：房地产市场监管**

#### **第 77 条：房地产市场调控原则**

1. 国家透过规划、土地使用规划、城市和住房发展的建设规划、项目和计划，进行调控房地产市场；确保供需和房地产产品结构适合市场各个阶段；确保房地产市场健康、安全、永续发展。

2. 国家对房地产市场进行调控若其发展复杂、影响社会经济稳定，但必须保证以下要素：

- a) 国民经济的统一性；
- b) 尽量尊重市场规则；
- c) 保护国家利益及相关组织、个人的合法权益；
- d) 及时、可行，并符合适用的时间和对象。

#### **第 78 条：房地产市场调控措施**

- 1. 调整土地使用规划、计划、城市和住房发展的建设规划、项目和计划，以实施房地产项目。
- 2. 透过调整房地产项目目标、规模、进度、产品结构，调整房地产市场供给与结构。
- 3. 对各时期有特别困难的房地产经营对象延长纳税期限。
- 4. 对经营需要支持和优先发展的房地产类型的客户和企业给予优惠利率贷款。
- 5. 根据各时期市场状况，调控房地产经营领域的财务及信贷政策。
- 6. 落实各时期房地产市场调控的其他政策。

#### **第 79 条：房地产市场调控的权限**

- 1. 建设部根据职责、任务主持及协调各部门、部级机关、省级人委会研究提出本法第 78 条规定的房地产市场调控措施。
- 2. 政府在其指定权限内，透过执行本法第 78 条规定的投资、建设、房地产经营、税务、信贷、土地、金融规定等政策，决定房地产市场的调控措施。
- 3. 政府在超越职权的情况下，报告并提交国会和国会常委会审议并决定房地产市场的调控政策和解决方案。
- 4. 政府详细规定本条第 1 款。

#### **第 2 节：国家对房地产经营的管理内容与职责**

##### **第 80 条：国家对房地产业的管理内容**

- 1. 颁布并组织实施房地产经营法律文件。
- 2. 管理房地产经营活动。

3. 建立和管理住房和房地产市场信息系统。
4. 颁布管理和调控房地产市场的决定和规定。
5. 清查、检查法律法规的遵守情况，解决投诉举报，处理房地产经营的违法行为。
6. 宣传教育，监督房地经营法律的执行。

### **第 81 条：国家管理房地产业的责任**

1. 政府对房地产经营进行国家统一管理。
2. 建设部是协助政府统一管理房地产经营的主管机构，具有以下职责和权限：
  - a) 报请审权机关颁布或依审权颁布有关房地产经营的法律文件；
  - b) 制定房地产发展和经营管理的项目和政策；
  - c) 主持、协调各部门、部级机关、省级人委会报请审权机关决定房地产市场调控措施；
  - d) 主持、协调各部门、部级机关、省级人委会组织、执行和管理房地产经营；
  - d) 管理房地产经纪执业证书的颁发，管理房地产经纪活动；管理房地产交易所的建立和营运组织；
  - e) 主持、协调各部门、部级机关、省级人委会建设、管理和运作国家住房和房地产市场信息系统；制定并发布全国房地产市场评估指标；
  - g) 宣传及教育法律，监督全国房地产经营法的实施；
  - h) 国际合作关于房地产经营；
  - i) 清查、检查房地产经营法的实施；配合省级人委会组织对房地产经营活动进行检查和审查，向政府审权机关提出暂停、停业、终止经营或调整、转产、转让房地产经营项目的建议；
  - k) 依审权或报请审权机关依法解决投诉、控告、处理违法行为；
  - l) 向政府报告全国房地产经营和房地产市场的情况。
3. 各部门、部级机关在各自职责、任务、权限范围内，负责配合建设部履行国家对房地产经营的管理任务。
4. 省级人委会的职责如下：

- a) 履行本地区的国家对房地产经营的管理职责；
  - b) 管理本地区的房地产经纪业务、房地产交易所的营运、房地产经纪和其他房地产服务；
  - c) 建立、管理及运作住房和房地产市场信息系统，制定并发布本地区房地产市场评估指标；
  - d) 宣传及教育法律，监督本地区房地产经营法的实施；
  - d) 配合建设部研究提出本地区房地产市场的调控措施；
  - e) 依据权限清查、检查、解决投诉、举报和处理本地区房地产经营违法行为；组织对本地区房地产经营项目进行检查和审查；
  - g) 依要求定期或不定期向政府总理和建设部报告本地区房地产市场状况。
5. 县级人委会依法律规定的权限及上级国家机关的授权，负责国家对房地产业的管理。

## 第十章：实施条款

### 第 82 条：实施效力

1. 本法自 2025 年 1 月 1 日起生效。
2. 由第 61/2020/QH14 号法修改、补充若干条款之第 66/2014/QH13 号《房地产经营法》（以下简称为第 66/2014/QH13 号法）自本法生效之日起失效，本法第 83 条第 2、3、5、6、7、9、12、13 款的情况除外。

### 第 83 条：过渡性规定

1. 本法生效前经营的房地产经营企业、房地产服务企业，若尚未具备本法规定条件，则必须自本法生效之日起 6 个月内补充各项条件。
2. 本法生效前根据第 66/2014/QH13 号法的规定已符合商业目的房地产投资项目要求的房地产项目，则无需满足本法第 11 条对房地产项目的要求；若房地产项目在本法生效后办理调整手续，则必须符合本法对房地产项目的要求。
3. 全部或部分合格房地产项目转让文件，已依第 66/2014/QH13 号法的规定被接收，但截至本法生效之日尚未退回结果的，则继续遵守第 66/2014/QH13 号法的规定；若在本法生效后重新办理全部或部分房地产项目转让手续，则转让事宜根据本法的规定执行。

4. 第 66/2014/QH13 号法规定的外资企业，正在办理全部或部分房地产项目受让手续，但在本法生效之日尚未办理受让项目或项目部分的土地手续，则土地手续的办理将根据本法第 42 条第 2 款的规定执行。
5. 依第 66/2014/QH13 号法满足投入经营的未来形成的住房和建筑项目，但在本法生效时尚未签订买卖、租购合同，则继续按照第 66/2014/QH13 号法的规定办理买卖、租购手续，但在签订买卖、租购合同之前，必须按照本法第 6 条的规定公开披露投入经营的房地产及房地产项目的信息。
6. 经担保银行批准为投资者对未来形成住房的购买方或承租购方的财务义务提供担保的房地产项目投资者，无需按照本法规定重新办理提供担保手续。
7. 在本法生效之前，银行已为未来形成的住房买卖合同或租购合同出具担保投资者对客户的财务义务的担保函，无需按照本法的规定强制执行担保要求。
8. 根据第 66/2014/QH13 号法以及详细规定、指引实施的文件在本法生效之前制立，已生效但尚未进行移交住房之买卖、租购合同，不适用本法第 26 条第 3 款的规定。
9. 根据第 66/2014/QH13 号法于啊本法生效之前制立的房地产经营合同，继续按照第 66/2014/QH13 号法及其他详细规定、指引实施的文件执行。本法生效后，各方必须按照本法的规定对合同有关内容进行调整及补充。
10. 本法生效之前已开业但尚未具备本法规定条件的房地产交易所，必须自本法生效之日起 6 个月内补充本法第 55 条规定的所有条件。
11. 本法生效之前开展从事房地产经纪的培训和知识培训、管理房地产交易所的机构，若尚未具备本法规定条件，则必须自本法生效之日起 6 个月内补足所有条件。
12. 本法生效之前核发的房地产经纪执业证书，依证书上的有效期限继续使用。
13. 根据信贷机构法的规定成立和营运的信贷机构、外国银行分行、信贷机构的资产管理公司、越南信贷机构的资产管理公司已提交作为担保资产的房地产项目全部或部分的转让文件，并获得审权机关在本法生效之前受理的，则继续按照第 66/2014/QH13 号法及详细规定、指引实施的文件执行。

本法由越南社会主义共和国第十五届国会第六次会议于2023年11月28日通过。

国会主席  
(已签名盖章)

王廷惠



专业

热诚

创新

整合

诚信



**EVERWIN**  
SERVICE GROUP  
恒利服務集團

# 一站式服务

选择恒利选择成功

恒利服务集团不断创新、整合、致力于发展一站式服务，其最终目的在于成为企业最佳的后勤伙伴，为企业建造通往目的地的道路、桥梁，协助客户纵横商场、开创新局。

[www.everwin-group.com](http://www.everwin-group.com)  
[www.everwin-group.cn](http://www.everwin-group.cn)

为您思考 用心服务  
Think for you Do for you

HCM City



Wechat QR Code



Line QR Code



Zalo QR Code

Ha Noi City



Guangzhou



微信公众号



[marketing@everwin-group.com](mailto:marketing@everwin-group.com)  
[marketing@everwin-group.cn](mailto:marketing@everwin-group.cn)

## 旗下公司与服务项目

### 恒利投资与管理顾问有限公司

投资规划与咨询  
办理公司/分公司/办事处成立与变更  
办理工作证/暂住证/签证与管理咨询  
办理销售许可证（产品公布注册证）

### 恒利会计与顾问有限公司

税务会计、退税作业  
税法咨询、税务规划  
预案执行状况申报

### 恒元联合法律事务所

常年法律顾问、法规咨询  
注册商标、法律诉讼  
交易与劳资纠纷处理

### 恒利房地产与证券有限公司

代客找工业区土地/厂房/仓库  
代客找办公室/住房  
办公中心分租、房地产买卖/中介  
证券投资顾问

### GAA审计与鉴价有限公司

财务报表审计  
审查会计记帐数据  
审查企业并购的资产价值  
企业内部审计与稽核

### 恒达资讯科技有限公司

人力资源与供应链平台  
保健食品、房地产平台

### 广州恒璇投资咨询有限公司

中/越/泰/新投资咨询  
越南商务考察  
各类产品进出口与销售

HCM City : 23 Ni Sư Huỳnh Liên, P.10, Q.Tân Bình | TEL:+84-28-3975-6888 | H/P: +84-933-341-688  
133 Ni Sư Huỳnh Liên, P.10, Q.Tân Bình | TEL:+84-28-3860-3888 | H/P: +84-913-125-253  
Ha Noi City : G3.21.6, Vinhomes Greenbay, 7 Đại Lộ Thăng Long, P. Mễ Trì, Q. NTL | H/P: +84-908-398-199  
广州 : 中国广州市天河区金穗路8号 - 星汇国际大厦 | H/P: +86-198-7281-4318