

恒利精選-企業必備

LUẬT KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN  
房地產經營法

Số/編號：29/2023/QH15

Ngày hiệu lực/生效日期：2025/01/01



CÔNG TY LUẬT TNHH VĨNH NHẤT

恒元聯合法律事務所

恒利於 1997 年肇基，迄今已歷二十餘年，建構出投資顧問、稅務會計、法律、證券、房地產及資訊科技六大服務領域，擁有豐富的服務經驗及良好形象，勤懇敬業，商譽卓著。

恒利的經營理念為「專業、熱誠、創新、整合、誠信」，在培育同仁專業能力上投入大量資源，同時不斷擴充專業團隊，秉持「為您思考，用心服務」的信念，工作團隊充滿熱情，為客戶提供最優質的服務。

恒利塑造出學習型組織，不斷導入新知，同仁間彼此分享，共同學習，並持續觀察、掌握國際與越南發展趨勢，深入了解企業現有與潛在的需求，與時俱進，以創新服務模式，全方位整合相關服務內容。

更重要的是，恒利高度重視誠信，凡事實事求是，一經承諾即全力以赴，使命必達。恒利深刻體認，誠信乃立業之本，以誠信為本的企業才能永續經營。

**恒利矢志成為企業最佳後勤夥伴，**

**並以此做為終極發展目標。**

越南近年來經濟快速發展，外資的投資功不可沒，其中使用中文的投資者為數眾多。但越南法律沒有中文版本，以致使用中文的投資者不易了解越南法律內容，恒元法律事務所有感於此，故投入人力與資源，將一系列越南法律翻譯成中文。

恒元聯合法律事務所以中文翻譯之越南法律，係提供給使用中文的廠商參考，一切條文仍應以越南政府所頒布之越文內容為準。

恒元聯合法律事務所

謹誌

2022/07/13

## 目錄

第一章：一般規定.....	6
第 1 條：調整範圍.....	6
第 2 條：適用對象.....	7
第 3 條：詞語解釋.....	7
第 4 條：房地產經營原則.....	8
第 5 條：投入經營的房地產、房地產項目的種類.....	8
第 6 條：投入經營的房地產、房地產項目的資訊公示.....	9
第 7 條：國家房地產投資經營政策.....	10
第 8 條：房地產經營禁止行為.....	11
第 9 條：組織、個人從事房地產經營活動的條件.....	11
第 10 條：房地產項目中經營房屋、建築工程和具有技術基礎設施的土地使用權， 轉讓國內組織、個人、居住在國外的越南人、外資經濟組織的房地產項目的形式和 範圍.....	12
第 11 條：房地產項目要求.....	13
第二章：現有住房及建築工程業務.....	13
第 12 條：投入經營的現有房屋和建築工程.....	13
第 13 條：現有房屋和建築工程的經營原則.....	14
第 18 條：現有住房、建築工程的出售方、出租方或出租購買方的權利.....	18
第 19 條：現有房屋、建築工程的出售方、出租方或出租購買方的義務.....	19
第 20 條：現有房屋、建築工程的購買方、承租方、租購方的權利.....	21
第 21 條：現有房屋、建築工程的購買方、承租方或租賃購買方的義務.....	22
第三章：未來形成的房屋、建築工程的經營.....	24
第 22 條：投入經營的未來形成的房屋、建築工程.....	24
第 23 條：未來形成的房屋、建築工程的經營原則.....	24

第 24 條：投入經營的未來形成的房屋、建築工程 .....	25
第 25 條：未來形成房屋、建築工程的買賣、租購的支付 .....	26
第 26 條：未來形成房屋的出售、出租購買的擔保 .....	27
第 27 條：未來形成房屋、建築工程的移交 .....	28
<b>第四章：經營房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權 .....</b>	<b>29</b>
<b>第 1 節：一般規定 .....</b>	<b>29</b>
第 28 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的交易形式 .....	29
第 29 條：經營房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的要求 .....	30
第 30 條：各方在轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的義務 .....	30
<b>第 2 節：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋 .....</b>	<b>31</b>
第 31 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地轉讓土地使用權給個人自建房屋的條件 .....	31
第 32 條：針對受讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的受讓方的要求 .....	32
第 33 條：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的轉讓方的權與義務 .....	32
第 34 條：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的受讓方的權與義務 .....	33
<b>第 3 節：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織 .....</b>	<b>33</b>
第 35 條：得以轉讓、出租、轉租土地使用權給組織的房地產項目中具有技術基礎設施的土地的條件 .....	33
第 36 條：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織的一方的要求 .....	33
第 37 條：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織的一方的權利與義務 .....	33
第 38 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的受讓方、承租方、受轉租方的權利與義務 .....	34
<b>第五章：房地產項目轉讓 .....</b>	<b>34</b>

第 39 條：房地產項目全部或部分的轉交原則 .....	34
第 40 條：房地產項目全部或部分的轉讓條件 .....	35
第 41 條：批准轉讓部分、全部房地產項目的權限 .....	36
第 42 條：轉讓房地產項目全部或部分的程序 .....	36
第 43 條：轉讓全部或部分房地產項目各方的權利義務 .....	37
<b>第六章：房地產經營合同 .....</b>	<b>38</b>
<b>第 1 節：房地產經營合同的類型、房地產經營合同的使用 .....</b>	<b>38</b>
第 44 條：房地產經營合同 .....	38
第 45 條：房地產經營中合同的使用 .....	39
第 46 條：房地產經營合同的主要內容 .....	39
第 47 條：房地產經營的交易價格 .....	41
第 48 條：房地產經營的支付 .....	42
<b>第 2 節：房地產經營合同的轉讓 .....</b>	<b>42</b>
第 49 條：房屋、建築工程買賣合同、租賃購買合同的轉讓 .....	42
第 50 條：房地產經營合同轉讓的條件 .....	42
第 51 條：房地產經營合同轉讓各方的權利和義務 .....	43
第 52 條：房地產經營合同轉讓的程序、手續和文件 .....	43
<b>第七章：房地產服務業務以及房地產服務業務的培訓、培養、授予執業證書 .....</b>	<b>43</b>
<b>第 1 節：房地產交易所 .....</b>	<b>43</b>
第 53 條：房地產交易所的組織與運作原則 .....	43
第 54 條：房地產交易所的設立與登記 .....	44
第 55 條：房地產交易所的經營條件 .....	44
第 56 條：房地產交易所的活動內容 .....	44
第 57 條：房地產交易所的權利 .....	45
第 58 條：房地產交易所的義務 .....	45
第 59 條：參與房地產交易所房地產交易的組織、個人的權利和義務 .....	46
第 60 條：房地產交易所活動的管理 .....	46



第 2 節：房地產經紀.....	46
第 61 條：從事房地產經紀服務的組織、個人的條件 .....	46
第 62 條：房地產經紀的內容 .....	47
第 63 條：房地產經紀的報酬與佣金 .....	47
第 64 條：從事房地產經紀服務的企業和從事房地產經紀業務的個人的權利 .....	47
第 65 條：從事房地產經紀服務的企業和從事房地產經紀業務的個人的義務 .....	48
第 3 節：顧問與管理房地產 .....	48
第 66 條：從事房地產顧問、管理服務的原則、範圍 .....	48
第 67 條：從事房地產顧問、管理服務的組織、個人的條件 .....	49
第 68 條：從事房地產顧問、管理服務的各方及房地產管理服務的關聯方的權利與義務 .....	49
第 4 節：培訓、培養房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識；核發房地產經紀執業執照 .....	49
第 69 條：對培訓、培養房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識的單位的要求 .....	49
第 70 條：房地產經紀執業證書的考試與簽發 .....	50
第八章：建立和管理有關住房和房地產市場的資訊系統和資料庫 .....	50
第 71 條：房屋與房地產市場資訊系統 .....	50
第 72 條：為住房和房地產市場資訊系統的管理、營運和開發服務的資訊科技基礎設施和軟件系統 .....	51
第 73 條：住房與房地產市場資料庫 .....	51
第 74 條：住房和房地產市場資訊系統的建造、管理和運營 .....	51
第 75 條：住房和房地產市場資訊系統的開發 .....	53
第 76 條：住房和房地產市場資訊系統的建立、管理、運行、開發的經費 .....	53
第九章：國家對房地產經營的管理 .....	53
第 1 節：房地產市場監管 .....	53
第 77 條：房地產市場調控原則 .....	53
第 78 條：房地產市場調控措施 .....	54

第 79 條：房地產市場調控的權限.....	54
第 2 節：國家對房地產經營的管理內容與職責.....	54
第 80 條：國家對房地產業的管理內容.....	54
第 81 條：國家管理房地產業的責任.....	55
第十章：實施條款.....	56
第 82 條：實施效力.....	56
第 83 條：過渡性規定.....	56





國會

越南社會主義共和國  
獨立-自由-幸福

編號：29/2023/QH15

河內，2023 年 11 月 28 日

## 房地產經營法

根據越南社會主義共和國憲法；

國會頒行房地產經營法。

### 第一章：一般規定

#### 第 1 條：調整範圍

1. 本法規定關於房地產經營、組織、個人在房地產經營的權利和義務以及房地產經營的國家管理。
2. 本法對於以下情況不適用：
  - a) 因破產、解散、分立、分割而出售房屋、建築工程、轉讓土地使用權；因分立、分割、併入、合併而依法轉讓房屋、建築工程、土地使用權的所有權的機構、組織；
  - b) 依公共資產使用和管理法的規定出售、轉讓、出租公共資產的房地產的組織、個人、單位；
  - c) 根據法院的判決或決定、商事仲裁的判決或決定、國家審權機關解決糾紛的決定，出售房屋、建築工程、轉讓土地使用權的組織、個人；
  - d) 轉讓、出租、轉租投資者經營房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權情況外的土地使用權之組織、個人；
  - d) 給工人、勞工租賃社會住房的事宜由越南勞動總聯合會 - 項目負責機關，根據住房法的規定投資。
3. 根據信貸組織法的規定成立和運營的信貸機構、外國銀行分行、信貸機構的債務管理和資產開發公司、越南信貸機構的資產管理公司按信貸組織法和擔保資產處理的相關法規出售房屋、建築工程、轉讓土地使用權、轉讓用於擔保、抵押的房地產項目以收回貸款。

## 第 2 條：適用對象

1. 在越南從事房地產經營的組織、個人。
2. 越南房地產經營相關機構、組織、個人。

## 第 3 條：詞語解釋

本法下列詞語獲解釋如下：

1. 房地產經營是指透過投建房屋、建築工程、房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權以出售、轉讓；出租、轉租、先出租後出售房屋、建築工程；出租、轉租房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權；轉讓房地產項目；從事房地產服務取得利潤的活動。
2. 房地產服務經營包括經營房地產交易所、房地產經紀、房地產諮詢、房地產管理的服務。
3. 房地產項目是指國家審權機關依法批准的經營房屋、建築工程的工程投建項目，包括：房屋投建項目；市區投建項目；農村住宅區投建項目；具有教育、醫療、體育、文化、辦公、商業、服務、旅遊、住宿、工業等功能的建築工程及混合服務功能建築工程的投建項目；技術基礎工程投建項目；工業區、工業團區、高科技團區基礎設施投建項目。
4. 現有房屋、建築工程是指依建築法的規定已竣工並經驗收投入使用的房屋及建築工程。
5. 未來形成的房屋、建築工程是指依建築法規定正在投資興建或尚未驗收交付使用的房屋及建築工程。
6. 房屋、建築工程租購是指買受方依約定向出賣方預付租購房屋、建築工程價值的一定比例，但不超過房屋、建築工程、建築工程中的建築面積租購合同價值的 50%；剩餘金額以一定期限按月向出賣方支付的租金計算，各方另有約定稅務情況除外；租購期限屆滿及付清餘款後，買受方對房屋、建築工程、建築工程中的建築面積享有所有權。

7. 房地產項目轉讓是指投資者將全部或部分房地產項目、投資者的權利、義務、責任、合法權益以及投資者在項目、房地產項目部分中對關聯方(若有)的權利、義務通過合同轉讓給受讓方。
8. 房地產經營合同是指符合本法規定條件的從事房地產經營活動的組織、個人與其他組織、個人之間就房屋、建築工程的買賣、出租、租購；轉讓、出租、租購房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權；轉讓房地產項目的全部或部分等事項達成的書面協議。
9. 房地產服務經營合同是指依照本法規定具有房地產服務經營資格的組織與從事房地產服務經營的組織、個人之間的書面協議。
10. 房地產交易所是指依本法規定設立、經營房地產買賣、轉讓、出租、轉租、租購的場所。
11. 房地產經紀是指為各方買賣、轉讓、出租、轉租、租購房地產而從事中介的事宜。
12. 房地產諮詢是指應各方要求，就房地產經營相關問題進行諮詢的活動。
13. 房地產管理是指根據房屋、建築工程所有權人或土地使用權人的授權，實施與房地產的管理、開發、處分有關的一項、多項或全部活動。

#### **第4條：房地產經營原則**

1. 公開、透明；在尊重各方合法權益的基礎上透過合同自由約定，不違反法律的禁止規定。
2. 投入經營的房地產、房地產項目必須符合本法規定的條件。
3. 組織、個人得以根據國防安寧法規對保護區域外房地產從事經營活動。

#### **第5條：投入經營的房地產、房地產項目的種類**

1. 現有房屋及未來形成房屋。
2. 現有建築工程、未來形成的建築工程，包括具有教育、醫療、體育、文化、辦公、商業、服務、旅遊、住宿、工業等功能的建築工程及混合服務功能建築工程
3. 本條第2款規定的建築工程的建築面積。
4. 房地產項目中現有技術基礎設施的土地使用權。

5. 房地產項目。
6. 政府詳細規定本條第 2 款、第 3 款。

**第 6 條：投入經營的房地產、房地產項目的資訊公示**

1. 在將房地產、房地產項目投入經營前，房地產經營企業必須根據本法的規定在住房和房地產市場信息系統和房地產經營企業官網上全面、忠實、準確地公示本條第 2、3、4、5 款規定的資訊。

2. 房地產項目資訊包括：

- a) 決定投資政策或批准投資政策或批准房地產項目投資；
- b) 政府審權機關的交付土地、出租土地、允許變更土地用途之決定；
- c) 經政府審權機關批准的詳細規劃資訊；
- d) 依本法規定用於簽訂房地產經營交易之範本合同。

3. 未來形成的房屋及建築工程資訊包括：

- a) 房地產類型；房地產的位置、規模、建造進度、用途；公寓大樓、建築工程、多用途混合建築的房地產的公共使用面積的資訊；
- b) 依建築法的規定經審查的建設投資可行性研究報告中之基本設計；建設許可證（對於必須頒發建設許可證的情況）；施工開始通知；與工程進度相應的建設法規定的技術基礎設施竣工驗收文件；公寓大樓、住宅混合用途建築的地基工程已依照建築法驗收並完工的證明文件；
- c) 本法第 24 條第 2 款規定的土地使用權文件；
- d) 為未來形成房屋的出售、租購提供擔保的協議；
- d) 政府審權機關關於未來形成房屋有資格出售、租購的文件；
- e) 房地產所有權和使用權的限制（如有）；房屋、建築工程、建築工程建築面積、土地使用權、投入經營的房地產項目之抵押。

4. 現有房屋和建築工程的資訊包括：

- a) 依土地法規定的房屋所有權、土地使用權證書或土地使用權、房屋及地上資產所有權證書或其他土地使用權、地上資產所有權證書（其中記錄房屋、建築工程的所有權），或建築工程所有權證書，本款第 b 點規定的情況除外。

b) 對於投資者的房地產項目中的房屋、建築工程的情況，該房屋、建築工程所屬土地面積只需根據土地法規定持有土地使用權證書即可。

c) 房地產所有權和使用權的限制(如有)；房屋、建築工程、建築工程建築面積、土地使用權、投入經營的房地產項目之抵押。

5. 房地產項目中現有技術基礎設施的土地使用權資訊包括：

a) 房地產項目中現有技術基礎設施的土地面積符合土地法規定的土地使用權證書；

b) 政府審權機關核發有關有資格轉讓給個人自造房屋的房地產項目中現有技術基礎設施的土地使用權的文件；

c) 依照政府審權機關批准的詳細規劃和項目進度完成技術基礎設施項目投建的文件；

d) 項目投資者已根據法律規定向國家履行其對投入經營房地產項目中現有技術基礎設施的土地面積之土地財務義務，包括土地使用金、土地租金以及土地相關的稅金、費用、規費(若有)；

d) 房地產項目中現有技術基礎設施的土地使用權的限制(如有)；土地使用權、投入經營房地產項目的抵押。

6. 公開資訊如有變更，必須及時更新。

7. 政府詳細規定本條。

### **第 7 條：國家房地產投資經營政策**

1. 國家鼓勵各經濟領域的組織、個人根據國家各時期、各地區稅務經濟與社會發展目標，投資經營房地產。

2. 國家鼓勵並給予優惠政策給組織、個人投建社會住房和房地產項目。

3. 國家投資並鼓勵組織、個人建設投資項目範圍外的技術基礎設施，對享受投資優惠的房地產項目，支持投資建設項目範圍內的技術基礎設施。

4. 國家投資並鼓勵組織、個人投資房地產項目範圍內的城市公共服務項目和社會基礎設施項目。

5. 國家制定房地產市場調控政策，保障房地產市場健康、安全、永續發展。



6. 國家對組織、個人在房地產交易中進行非現金支付制定政策。
7. 國家鼓勵組織、個人透過房地產交易所進行買賣、轉讓、出租、租購、轉租住房、建築工程和土地使用權的交易。

#### **第 8 條：房地產經營禁止行為**

1. 不符合本法規定條件經營房地產。
2. 偽造文件，故意偽造房地產或投入經營的房地產項目的資訊。
3. 不依照房地產經營法的規定公開房地產或投入經營的房地產項目的資訊。
4. 房地產經營中的作弊、弄虛、作假等行為。
5. 違反本法規定，以出售、租購房屋、未來形成建築工程的建築面積收款；違法使用從購入、承租房屋、未來形成建築工程的建築面積一方所收取的款項。
6. 不履行或不完整履行對國家的財政義務。
7. 未依房地產經營法的規定簽發房地產中介執業證書、使用房地產中介執業證書。
8. 違法收取、管理、使用與房地產有關的費用、規費和其他款項。

#### **第 9 條：組織、個人從事房地產經營活動的條件**

1. 從事房地產經營活動的組織、個人，必須依企業法的規定設立企業或依合作社法的規定設立合作社、合作社聯協，具有經營房地產營業項目（統稱為經營房地產企業），除本條第 3 款和第 4 款規定的情況外。

組織、個人在經營房地產服務時，依本條第 5 款的規定執行。

2. 房地產經營企業必須具備以下條件：
  - a) 不在被法院判決、決定、政府審權機關決定禁止從事房地產經營活動、被暫停、停止經營；
  - b) 確保未償信用債務和未償企業債與業主權益的比例；
  - c) 透過房地產項目經營房地產的企業的業主權益比率不低於用地規模少於 20 公頃的項目投資總額的 20%，不低於用地規模自 20 公頃以上的項目投資總額的 15%，並須確保實施投資項目的存款能力；若房地產經營企業同時實施多個項目，則必須配置足夠業主權益，以確保每個項目的上述比例來實施所有項目。

3. 個人從事小型房地產經營活動，則無需設立房地產經營企業，但必須依法申報納稅。

4. 非經營或出售、出租、租購房屋、建築工程、規模小以下建築工程建築面積的目的出售房屋、建築工程、建築工程建築面積之組織、個人無需遵守本法的規定，但必須依法申報納稅；若個人出售、租購房屋、建築工程、建築工程建築面積，還必須依本法第 44 條第 5 款的規定進行公證、證實。

5. 從事房地產服務的組織、個人，必須依照企業法的規定設立企業，或依合作法的規定設立合作社、合作社聯協（統稱為房地產服務經營企業），必須符合本法規定的條件。

6. 政府詳細規定本條第 2 款第 b、c 點；規定本條第 3、4 款規定的小型房地產經營的確認。

**第 10 條：房地產項目中經營房屋、建築工程和具有技術基礎設施的土地使用權，轉讓國內組織、個人、居住在國外的越南人、外資經濟組織的房地產項目的形式和範圍**

1. 境內組織、個人可以透過以下形式從事房地產經營活動：

- a) 投建房屋、建築工程以出售、租賃、租購；
- b) 投建房地產項目中的技術基礎設施，以轉讓、出租、轉租具有技術基礎設施的土地使用權；
- c) 購買、租購房屋、建築工程、建築工程建築面積以出售、出租、租購；
- d) 受讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權以轉讓、出租；
- d) 承租房屋、建築工程、建築工程建築面積以轉租；
- e) 承租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權；
- g) 受讓房地產項目的全部或部分以繼續投資建設、經營。

2. 依越南國籍法是越南公民的居住在國外的越南人，若得以入境越南，則可以依本條第 1 款規定的形式經營房地產。

3. 依越南國籍法不是越南公民的居住在國外的越南人，若得以入境越南，則可以根據如下形式經營房地產：



- a) 依照土地法規定的形式、用途和土地使用期限實施投建房屋、土地使用權上建築工程，以通過房地產項目出售、出租、租購。
  - b) 依土地法規定的形式、用途和土地使用期限實施投建房地產項目中技術基礎設施，以的轉讓、出租、轉租具有技術基礎設施的土地使用權；
  - c) 本條第 1 款第 d、g 點規定的房地產經營形式。
4. 屬於必須滿足投資法對外國投資商的投資條件和辦理投資手續的外資經濟組織，則得以根據本條第 3 款規定的形式經營房地產。
  5. 非屬粉條第 4 款規定情況的外資經濟組織，得以根據本條第 1 款 規定的形式經營房地產。

### **第 11 條：房地產項目要求**

1. 房地產項目必須符合規劃和用地規劃。
2. 房地產項目必須符合依建築法、城市規劃法的規定所批准的規劃。
3. 房地產項目投建程序、手續根據規劃法、投資法、建築法、住宅法及相關法典的規定執行。
4. 遵守施工許可證對於必須簽發施工許可證的情況。
5. 房地產項目必須依照政府審權機關核准的進度、規劃、設計及投資項目實施期限投建。
6. 房屋建設投資項目，除滿足本條第 1、2、3、4、5 款的規定外，還需滿足住房法規定的條件。

## **第二章：現有住房及建築工程業務**

### **第 12 條：投入經營的現有房屋和建築工程**

1. 現有房屋，除住宅法規定的公共房屋外。
2. 本法第 5 條第 2 款規定的現有建築工程。
3. 本法第 5 條第 3 款規定的現有建築工程的建築面積。

### **第 13 條：現有房屋和建築工程的經營原則**

1. 房屋、建築工程、建築工程中的建築面積必須連帶土地使用權，除土地法、住宅法另有規定的情況外。公寓、建築工程中的建築面積、有多個所有者的建築工程之所有者有權以共同使用形式使用土地。
2. 依本法規定購買、租購房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的一方，獲國家對已購買、租購的房屋、建築工程、建築工程中的建築面積，核發土地使用權及地上資產所有權證書。核發土地使用權及地上資產所有權證書的程序、手續、國家審權機關將根據土地法的規定執行。
3. 房屋的出售、出租購買必須遵守住宅法有關房屋所有權期限的規定。建築工程、建築工程中的建築面積的出售、處理購買必須遵守建築法有關建築工程使用期限的規定。
4. 房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的出售、出租購買必須遵守土地法有關土地使用形式、目的、期限和土地、地上資產登記的規定。
5. 購買、租購房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的一方，獲確立對已購買、租購的房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的所有權。購買方、租購方的房屋、建築工程、建築工程中的建築面積所有權的確立時間為購買方、租購方已全額支付購買款項、租購款項並已收到房屋、建築工程、建築工程中建築面積的移交之時起，另有約定的情況除外。
6. 房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的買賣、租購必須附上滿足本法規定的條件的房屋、建築工程的文件。房屋、建築工程、建築工程中的建築面積的買賣必須明確確定各所有者共同持有、使用的面積、設備與單獨持有、使用的面積、設備。

### **第 14 條：現有房屋、建築工程投入經營的條件**

1. 投入經營的房屋、建築工程必須充分滿足下列條件：
  - a) 具有土地法規定的房屋所有權證書和土地使用權證書，或土地使用權證書、房屋及地上資產所有權證書，或土地使用權、地上資產所有權的其他證書，其中記錄房屋、建築工程所有權，或房屋所有權證書或建築工程所有權證書，本條第 2、3 款規定的房屋、建築工程、房地產項目中建築工程的建築面積的情況除外。

- b) 非屬正在被審權機關通知、受理解決的房屋、建築工程的土地使用權糾紛，投入經營的房屋、建築工程的所有權糾紛；若有糾紛，則經審權機關作出有法律效力的判決、決定、裁定解決；
  - c) 不為保證判決的執行而被扣押；
  - d) 非屬法律禁止交易的情況；
  - d) 非屬依法規定停止或暫停交易的情況；
  - e) 已依本法第 6 條的規定公開資訊。
2. 投資者投入經營的房地產項目中的房屋、建築工程，除滿足本條第 1 款第 b、c、d、d 和 e 點規定的條件外，還必須確保以下條件：
- a) 項目必須符合本法第 11 條規定的條件；
  - b) 有房屋、建築工程已依建築法規定驗收並投入營運、使用的證明文件；
  - c) 項目投資者已根據投入經營房屋、建築工程附屬土地的法律規定向國家完成土地財務義務，包括土地使用金、土地租金以及土地相關的稅費、費用、規費（若有）。
  - d) 具有符合土地法律規定的房屋、建築工程附屬土地的土地使用權證書。
3. 投資者出售、出租購買的建築工程中建築面積，除滿足本條第 1、2 款規定的條件外，還必須滿足以下條件：
- a) 根據投資法和建築法的規定按投資項目創建的建築工程；符合以獲政府審權機關核發資產所有權登記給買方、租購方的資產登記法律規定的條件；
  - b) 出售、出租購買的建築工程中建築面積必須有具體的使用功能，並與審權機關核准、批准的項目中建築工程的其他面積分開，並在項目、建築工程設計文件中顯明，以業主能夠對該建築工程中建築面積獨立管理、使用；
  - c) 項目中的建築工程、建築工程中建築面積必須根據適用於該建築工程的類別及其功能的專門規准、標準進行適當設計；
  - d) 出售、出租購買的建築工程中建築面積必須依法從形式、用地期限、與其他建築工程業主、其他土地使用者共同或獨立使用的土地面積確定該建築面積的土地使用權。

- d) 建築工程中建築面積必須獲明確確定建築工程中建築面積的賣方或出售購買方、買方或租賃購買方向國家繳納的土地使用金、土地租金和土地相關的其他稅費、費用、規費（若有）的土地財務義務，並計入買賣合同、租購合同。
- e) 建築工程必須在由國家交付土地或出租土地並對整個租賃期間一次性收取土地使用金、土地租金的土地上建造。

#### **第 15 條：允許購買、租賃、租購經營房地產企業的現有房屋、建築工程的對象**

1. 國內組織、個人、居住在國外的越南公民、本條第 10 條第 5 款規定的外資經濟組織得以購買、租賃、租購房屋、建築工程、建築工程中建築面積來使用、經營。
2. 外國組織、外國個人、居住在國外的非越南公民的越南人得以根據住房法的規定購買、租購房屋。居住在國外的非越南公民的越南人得以購買、租賃、租購建築工程、建築工程中建築面積，並根據建築工程功能使用。
3. 在越南合法經營期間內的本法第 10 條第 4 款規定的外資經濟組織得以購買、租賃房屋來使用；根據本法租賃房屋來經營；購買、租賃房地產項目投資者、房地產經營企業的建築工程、建築工程中建築面積，根據建築工程的功能使用，以服務其經營活動；租賃建築工程、建築工程中建築面積並依建築工程功能轉租使用。
4. 在越南合法活動期間內的外國組織、在越南合法居期間內的外國個人得以租賃建築工程以正確使用建築工程功能服務於其活動。
5. 得以購買、租賃、租購社會住宅的對象根據住宅法的規定執行。

#### **第 16 條：進行現有房屋、建築工程的經營交易**

1. 各方簽訂合同並進行房屋、建築工程、建築工程中建築面積經營交易需遵守以下規定：
  - a) 締約方有責任依本法和民事法的規定，準備足夠的資訊和文件以建立交易和簽訂合同；符合房地產經營法對經營房地產組織、個人規定的條件；符合房地產經營法、住宅法對購買、租賃、租購房屋、建築工程、建築工程中建築面積的對象規定的條件；



- b) 簽訂合同前，出售方、出租方、出租購買方向購買方、承租方、租購方完整提供房屋、建築工程、建築工程中建築面積的資訊和法律文件。
  - c) 若房地產通過房地產交易所進行交易，則也必須根據本法第七章第 1 項的規定執行。
  - d) 若房地產進行交易時需要對交易合同公證、證實，則交易合同的工作、證實根據公證、證實法的規定辦理。
2. 締約方有責任按照所簽訂的合同執行，依法履行財務義務及對國家的其他義務。
  3. 簽訂房屋、建築工程、建築工程中建築面積買賣合同、租購合同的各方，得以協商讓其中一方向國家審權機關提交核發房屋、建築工程、建築工程中建築面積的土地使用權證書、地上資產所有權證書的申請文件。若購買、租購項目投資者的房屋、建築工程、建築工程中建築面積，則投資者有責任向國家審權機關辦理核發土地使用權證書、地上資產所有權證書給買方、租購方之手續，除買方、租購方自願辦理核發證書手續的情況外。
  4. 國家審權機關有責任根據土地法的規定核發土地使用權證書、地上資產所有權證書。

#### **第 17 條：房地產項目投資者的責任**

1. 依法律規定進行房地產項目的投資建設、經營、管理及開發。履行項目投資者的一切義務，依照建設法和有關法律的規定，制立、審定、批准及開展實施項目。
2. 確保財政來源以按照經批准、核准的禁毒按時實施項目。
3. 自移交房屋給買方或自租購方已根據約定全額付款之日起 50 天內，需根據土地法的規定向國家審權機關提交核發土地使用權證書、地上資產所有權證書給買方、租購方的申請文件，除買方、租購方自願辦理核發證書手續的情況外。
4. 不得授權其他組織、個人簽訂房屋、建築工程、建築工程中建築面積、房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權之定金合同、買賣合同、轉讓合同、出租購買合同。
5. 實施法律對投資、建設、土地使用活動、房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售、出租購買交易之規定，確保房屋、建築工程、建築工程中建築面積的

買方、租購方獲國家審權機關對從投資者購買、租購的房屋、建築工程、建築工程中建築面積依土地法核發土地使用權證書、地上資產所有權證書。

6. 依照國家審權機關核准的詳細規劃、設計、施工許可證、項目投資主張的核准內容；遵守施工規准進行建造房屋、建築工程和項目中技術基礎設施、社會基礎設施工程。

7. 房屋移交依住宅法執行。

8. 若向買方、租購方移交非公寓的毛坯房，則必須完善房屋的外部。

9. 項目投資者依法的其他責任。

### **第 18 條：現有住房、建築工程的出售方、出租方或出租購買方的權利**

1. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售方、出租購買方享有下列權利：

a) 要求購買方、租購方按合同中約定的期限接收房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

b) 要求購買方、租購方按合同中約定的期限和方式全額付款；

c) 要求購買方、租購方按合同中約定的期限內協調辦理買賣、租購手續；

d) 若未依合同付款約定收到全額，不移交房屋、建築工程、建築工程中建築面積，各方另有約定的情況除外；

d) 要求購買方、租購方對因購買方、租購方過錯造成的，進行賠償損害或修理損壞部分；

e) 合同規定的其他權利。

2. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出租方享有下列權利：

a) 要求承租方按合同中約定的期限接收房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

b) 要求承租方按合同中約定的期限和方式全額付款；

c) 要求承租方按合同中約定保管、使用房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

d) 要求承租方對因承租方過錯造成的，進行賠償損害或修理損壞部分；

d) 經承租方同意，對房屋、建築工程、建築工程中建築面積進行改造、省級，但不得影響承租方；

e) 要求承租方在租賃期限屆滿時返還房屋、建築工程、建築工程中建築面積；若合同中未約定租賃期限，則只能在提前 6 個月通知承租方後，才可以收回房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

g) 若承租方有下列行為之一，單方終止房屋、建築工程、建築工程中建築面積租賃合同：未經出租方同意，與合同中約定的付款時間延付自 3 個月以上；未按租賃目的使用房屋、建築工程、建築工程中建築面積；故意對租賃的房屋、建築工程、建築工程中建築面積造成嚴重損壞；合同中未有約定或未經出租方書面同意，對租賃的房屋、建築工程、建築工程中建築面積進行修理、改造、省級或轉租；

h) 合同規定的其他權利。

### **第 19 條：現有房屋、建築工程的出售方、出租方或出租購買方的義務**

1. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售方、出租方或出租購買方有下列義務：

a) 通知出售方、出租方或出租購買方有關房屋、建築工程、建築工程中建築面積的限制（若有）；

b) 保管已出售、出租或出租購買但尚未移交給購買方、承租方、租購方的房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

c) 辦理房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣、出租、出租購買的手續；履行所締結的合同中的義務；為購買方、租購方轉讓房屋、建築工程買賣合同、租購合同創造條件；

d) 依合同約定的品質及其他條件，按時向購買方、承租方、租購方交付房屋、建築工程、建築工程建中建築面積；

d) 依土地法的規定辦理土地使用權、地上資產所有權申請手續；向房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方、租購方交付合同中約定的相關證書和文件；

e) 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出租方確保承租方在租賃期間內穩定使用；依法或依約定維護、修理；若因出租方不進行維護、修理而對承租方造成損害，則需予以賠償；

g) 在承租方妥善履行合同約定義務的情況下，房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出租方不得單方終止合同。若房屋、建築工程、建築工程中建築面積的承



租方未履行合同約定義務，則出租方得以單方終止租賃合同，但需提前 30 天通知承租方（若各方沒有其他約定）；

h) 依合同約定和法律規定，對房屋、建築工程、建築工程中建築面積進行保固；

i) 賠償因自己過錯造成的損失；

k) 依法履行對國家的財務義務；

l) 完全滿足第 9 條規定的房地產經營組織、個人的條件，遵守第 10 條規定的房地產經營形式、範圍；

m) 根據本法的規定，依房地產經營中合同範本的規定和合同相關規定，進行締結房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣、租賃、租購合同；

n) 確保出售、出租、出租購買的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的合法所有權、使用權；

o) 依本法第 6 條的規定公開資訊；對其提供的房屋、建築工程、建築工程、房地產項目中建築面積的資訊負責任；

p) 若在投入經營的房屋、建築工程、建築工程中建築面積相關的投資、建設、土地、房屋、房地產經營、稅務領域被處以行政處罰，則在簽訂房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣、租賃、租購合同之前，須依行政處罰法完善執行形成處罰判決。

q) 合同規定的其他義務。

2. 投資者在房地產項目與許多客戶對具有辦公和商業用途、服務、旅遊、住宿功能以及提供混合服務功能的公寓、建築工程或建築工程中建築面積，進行簽訂出售、出租、出租購買合同時，必須依經核准的投資項目在合同中明確確定與建築工程有關的下列內容：

a) 項目、建築工程中各業主的共同所有和私人所有的部分；

b) 項目、建築工程中停車場的安排；

c) 建築工程的管理和營運組織計劃；

d) 維護費用、建築工程管理營運服務費的徵收、管理及使用；

d) 根據法律規定，對購買方、租購方有關土地財務義務和項目、建築工程、建築工程中建築面積的其他財務義務；

e) 合同規定的其他義務。

**第 20 條：現有房屋、建築工程的購買方、承租方、租購方的權利**

1. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方、租購方享有下列權利：

a) 要求出售方、出租購買方按合同中約定的期限完成房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣手續；

b) 要求出售方、出租購買方按合同約定的期限、質量及其他條件交付房屋、建築工程、建築工程中建築面積；按合同約定交付土地法規定的土地使用權、地上資產所有權證書及其他相關文件；

c) 要求出售方、出租購買方按合同約定和法律規定對房屋、建築工程、建築工程中建築面積保固；

d) 要求出售方、出租購買方賠償因未按合同中規定的期限、質量及其他承諾交付房屋、建築工程、建築工程中建築面積所造成的損失。

d) 合同規定的其他權利。

2. 除本條第 1 款規定的權利外，租購方還享有下列權利：

a) 將房屋、建築工程、建築工程中建築面積的部分或全部轉租；

b) 要求出租購買方維修租賃期間內非承租方過錯造成房屋、建築工程、建築工程中建築面積的損壞；

c) 要求出租購買方賠償因出租購買方過錯造成的損失；

d) 自向出租購買方全額支付租金起，對房屋、建築工程、建築工程中建築面積享有所有權；

3. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的承租方享有下列權利：

a) 要求出租方按合同約定交付房屋、建築工程、建築工程中建築面積；

b) 要求出租方完整、忠實提供房屋、建築工程、建築工程中建築面積的資訊；

c) 若合同中有約定或經出租方書面同意，得以將房屋、建築工程、建築工程中建築面積的部分或全部轉租；

- d) 業主變更時，依與出租方約定的條件繼續租賃；
- d) 要求出租方維修非承租方過錯造成房屋、建築工程、建築工程中建築面積的損壞；
- e) 要求出租方賠償因出租方過錯造成的損失；
- g) 單方終止房屋、建築工程、建築工程中建築面積的租賃合同，若出租方有下列行為之一：不維修不安全使用或給承租方造成損害的房屋、建築工程、建築工程中建築面積；未按合同約定調增房屋、建築工程、建築工程中建築面積的租金；房屋、建築工程、建築工程中建築面積的使用權因第三方的利益而受到限制；
- h) 合同規定的其他權利。

**第 21 條：現有房屋、建築工程的購買方、承租方或租賃購買方的義務**

- 1. 房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方、承租方、租賃購買方有下列義務：
  - a) 依合同約定的期限及方式全額支付房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買、租賃、租賃購買的金額；
  - b) 依合同約定的期限接收房屋、建築工程、建築工程中建築面積及相關文件；
  - c) 正確、完整地履行合同所規定的義務；協調賣出售方、出租方、出租購買方在合同約定的期限內辦理購買、租賃、租購的手續；
  - d) 賠償因自己過錯所造成的損失；
  - d) 依其適當功能使用所購買、租賃、租購的房屋、建築工程、建築工程中建築面積；執行消防法規，確保衛生、環保、安寧、社會秩序安全；
  - e) 進行維護、改造、修理、拆除、重建房屋、建築工程、建築工程中建築面積時，應遵守法律規定，不得影響或損害國家利益、社會公共利益及其他組織、家庭戶、個人的合法權益；
  - g) 有責任讓合同中所約定及法律規定的相關當事人和有審權人員對設備系統、技術基礎設施系統、房屋、建築工程、建築工程中建築面積業主的共同所有、共同使用的面積進行檢查、監測、維護、修理、更換、安裝；
  - h) 合同規定的其他義務。

2. 除本條第 1 款規定的義務外，服務於項目中商業、服務、旅遊、居住目的的建築工程中建築面積的購買方、租購方有下列義務：

- a) 依合同約定及法律規定投入建築工程的維護費用、管理運行服務費；
- b) 依合同約定和法律規定遵守適用於建築工程的建築工程運行管理的規定、規制；
- c) 遵守對建築工程、建築工程建中建築面積的管理、使用、開發、經營的法律規定；
- d) 依法律規定對建築工程、建築工程中建築面積的所有、管理、使用、開發、經營進行稅務申報、繳納。

3. 若購買正在出租的房屋、建築工程、建築工程中建築面積，除本條第 1、2 款規定的義務外，房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方有義務在租賃期限有效期內確保出租方依租賃合同的權益。

4. 除本條第 1 款規定的義務外，房屋、建築工程、建築工程中建築面積的承租方有下列義務：

- a) 必須維修因自身過錯造成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的損壞；依合同約定返還房屋、建築工程、建築工程中建築面積給出租方；未經出租方的同意不得改變、改造、拆除房屋、建築工程、建築工程中建築面積；
- b) 將房屋、建築工程、建築工程中建築面積的部分或全部轉租的事宜通知出租方；
- c) 對於單方終止房屋、建築工程、建築工程中建築面積租賃合同的情況，若雙方沒有其他約定，則必須事先 30 天通知出租方。

5. 除本條第 1、2 款規定的義務外，房屋、建築工程、建築工程中建築面積的租購方還有義務未經出租購買方同意不得變更、改建、拆除房屋、建築工程、建築工程中建築面積；維修租賃期間內因自己過錯對房屋、建築工程、建築工程中建築面積造成的損壞；將房屋、建築工程、建築工程中建築面積的部分或全部轉租通知出租購買方；將建築工程租購合同的轉讓通知出租購買方。

### 第三章：未來形成的房屋、建築工程的經營

#### 第 22 條：投入經營的未來形成的房屋、建築工程

1. 各種未來形成的房屋，除住宅法規定的公共資產的房屋外。
2. 本法第 5 條第 2 款規定的各種未來形成的建築工程。
3. 本法第 5 條第 3 款規定的未來形成的建築工程中建築面積。

#### 第 23 條：未來形成的房屋、建築工程的經營原則

1. 房地產項目投資者有權依法出售、出租房地產項目中的未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積。
2. 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣、租購按下列規定執行：
  - a) 遵守本法第 13 條所規定的原則；
  - b) 得以購買、租購未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的對象按本法第 15 條的規定執行；
  - c) 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的經營交易按本法第 16 條的規定執行；
  - d) 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售方、出租購買方的權利按本法第 18 條第 1 款的規定執行。
  - d) 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售方、出租購買方的義務按本法第 19 條第 1 款第 a、b、c、d、h、i、k、l、m、n、o、p、q 點和第 2 款的規定執行；
  - e) 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方、租購方的權利按本法第 20 條第 1、2 款的規定執行。
  - g) 未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的購買方、租購方的義務按本法第 21 條第 1、2、3、5 款的規定執行。
  - h) 遵守本法其他相關規定。
3. 確保公開性和透明性；保護簽訂房屋、建築工程、建築工程中建築面積買賣合同的組織、個人的合法權益。



4. 房地產項目投資者有下列責任：

- a) 本法第 17 條規定的責任；
- b) 按已簽訂的合同中所約定的正確使用目的，將從購買方、租購方收取的資金用於投建已出售、出租購買的項目、房屋、建築工程、建築工程中建築面積；遵守預防和打擊洗錢的法律規定；
- c) 根據已簽訂的買賣合同、租購合同中的購買方、租購方或國家審權機關的要求，公開提供房屋、建築工程、建築工程中建築面積的投建實施進度。若選組通過房地產交易所分配產品，則依本法的規定向房地產交易所完整、忠實提供具備投入經營條件的房地產的文件、資訊。
- d) 不得授權其他組織、個人簽訂未來形成的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的定金合同、買賣合同、租購合同。

5. 房地產項目投資者只能向支付定金方收取不超過房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出售、出租購買價格 5% 的訂金，以在房屋、建築工程、建築工程中建築面積依法具備投入經營條件時進行購買、租購。定金協議需註明房屋、建築工程、建築工程中建築面積的出手、出租購買的價格。

#### **第 24 條：投入經營的未來形成的房屋、建築工程**

1. 依建築法開工的房屋、建築工程。
2. 具有下列類型之一的土地使用權證書：
  - a) 土地交付決定書；
  - b) 依土地法的規定的土地出具決定書和土地使用權出租合同；
  - c) 允許改變土地用途的決定書；
  - d) 土地使用權證書；
  - d) 房屋所有權及房屋用地使用權證書；
  - e) 土地使用權、房屋及地上資產所有權證書；
  - g) 土地法規定的其他土地使用權及地上資產所有權證書。
3. 具有下列文件：

- a) 房屋、建築工程的建築許可證以及依建築法規定需要取得建築許可證的情況的簽發建築許可證申請文件；
  - b) 依建築法規定無需取得建築許可證的情況的房屋、建築工程開工通知以及房屋、建築工程的施工設計文件；
  - c) 與項目進度相應的依建築法的規定竣工技術基礎設施的驗收文件；若為公寓、有房屋的混合大樓，則需依建築法的規定具有地基竣工驗收證明書。
4. 在出售、出租購買味蕾形成房屋之前，項目投資者必須向省級國家房地產經營管理機關書面通知有關其房屋具備出售、出租購買條件。

自收到通知之日起 15 日內，省級國家房地產經營管理機關負責對已投入經營的房屋的条件進行核查，並對具備出售、出租購買條件的房屋作出書面答復投資者；否則，需明確說明理由。

政府詳細規定此條款。

5. 房屋、建築工程必須是經國家審權機關依建築法批准的房地產項目的一部分，經批准的項目內容中具有投建房屋、建築工程以出售、出租購買的目的。
6. 符合本法第 14 條第 1 款第 b、c、d、d 點和第 2 款第 a、c 點規定的條件。
7. 依本法第 6 條的規定公開投入經營的房地產、房地產項目的資訊。
8. 投入經營的未來形成建築工程中建築面積，除滿足本條第 1、2、3、4、5、6、7 款規定的條件外，還必須保證符合本法第 14 條第 3 款規定的條件。

#### **第 25 條：未來形成房屋、建築工程的買賣、租購的支付**

1. 未來形成房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣的支付分多次進行，首次不超過合同價值的 30%（包括定金），後續依施工進度相應分期付款，但總額不超過移交房屋、建築工程、建築工程中建築面積給買方前合同價值的 70%；若賣方為本法第 10 條第 4 款規定的外資經濟組織，總額不超過合同價值的 50%。
2. 未來形成房屋、建築工程、建築工程中建築面積的租購的支付分多次進行，首次不超過合同價值的 30%（包括定金），後續依施工進度相應分期付款，但預付給出租購買方的總額不超過移交房屋、建築工程、建築工程中建築面積給租購方時，房屋、建築工程、建築工程中建築面積的租購合同價值的 50%。剩餘金額作為租金，以依合同約定在一定期限內支付給出租購買方。



3. 購買方、租購方未依土地法取得土地使用前、地上資產所有權證書，則出售方、出租購買方不得收取超過合同價值的 95%；合同剩餘價值在國家審權機關依土地法核發土地使用前、地上資產所有權證書給購買方、租購方時支付。

### **第 26 條：未來形成房屋的出售、出租購買的擔保**

1. 房地產項目投資者在出售、出租購買未來形成房屋之前，必須獲得在越南合法經營的國內商業銀行或外國銀行分行批准對投資者未依未來形成房屋的出售、出租購買合同的約定移交房屋時，投資者對購買方、租購方的財務義務提供擔保（以下統稱為擔保銀行）。

投資者未依未來形成房屋的出售、出租購買合同的約定向購買方、租購方移交房屋時，投資者對房屋購買方、租購方的財務義務包括投資者從購買方、租購方所收取的預付款，和投資者未依約定移交房屋給購買方、租購方時有義務依已簽署的未來形成房屋的出售、出租購買合同支付的其他款項（若有）。

2. 若擔保銀行同意向投資者提供擔保，則擔保銀行與投資者就本條第 1 款規定的內容簽署擔保協議。

根據簽署的擔保協議，擔保銀行書面承諾、確認將向投資者的經批准提供擔保項目下的房屋的所有購買方、租購方出具擔保函。投資者有責任在簽訂未來形成房屋的購買合同、租購合同時，向購買方、租購方提供本承諾書副本。

3. 在簽訂未來形成房屋的買賣合同、租購合同時，購買方、租購方得以選擇是否要求為投資者對房屋的買賣方、租購方的財務義務提供擔保。若購買方、租購方選擇不要求對投資者的財務義務進行擔保，則各方無需進行本條第 4、5、6、7、8 款對已簽訂合同的購買方、租購方的規定。購買方、租購方拒絕要求對投資者的財務義務進行擔保的事宜，將在簽訂買賣合同、租購合同時以書面形式進行約定。

4. 根據由投資者提供的投資者與購買方、租購方之間的未來形成房屋買賣合同、租購合同，擔保銀行有責任依銀行擔保法，向與投資者簽署未來形成房屋買賣合同、租購合同的購買方、租購方出具擔保函，並提供給投資者，以投資者提供給簽署未來形成房屋的買賣合同、租購合同的每個購買方、租購方。

5. 擔保範圍、要求履行擔保義務的條件、擔保內容和費用由各方約定，但必須保證履行第 1、2 條規定的擔保銀行的責任，並在擔保銀行與房地產項目投資者之間的擔保協議中記載。

擔保銀行與房地產項目投資者之間的擔保協議，和擔保銀行向未來形成房屋的購買方、租購方出具的擔保函需註明有效期。

6. 在未來形成房屋買賣合同、租購合同簽署之日起 10 個工作日內或各方在未來形成房屋買賣合同、租購合同中約定的其他期限內，投資者提供擔保函給購買方、租購方。在提供銀行擔保函給購買方、租購方並其已收到銀行擔保後，投資者才能依未來形成房屋買賣合同、租購合同從購買方、租購方收取付款。

7. 若投資者未依房屋買賣合同、租購合同的承諾移交房屋而不履行或不完整履行其在本條第 1 款對購買方、租購方的財務義務，且購買方、租購方有要求，則擔保銀行有責任正確依擔保函中的承諾代投資者履行對購買方、租購方得的財務義務。

8. 未來形成房屋的出售、出租購買的擔保依銀行擔保法的規定執行。本條規定的未來形成房屋的出售、出租購買的擔保不適用於社會房屋的出售、出租購買。

9. 越南國家銀行負責指引未來形成房屋的出售、出租購買的擔保。

### **第 27 條：未來形成房屋、建築工程的移交**

1. 房屋的移交依住宅法的規定執行。

2. 房地產項目投資者依已簽署的合同移交建築工程、建築工程中建築面積，並保證下列原則：

a) 建築工程已依建築法的規定驗收、檢查驗收投入開發、使用的工作；

b) 建築工程、建築工程中建築面積的移交以書面形式為之；

c) 建築工程移交的條件、程序、手續及審權依建築法的規定執行。

3. 建築工程、建築工程中建築面積的購買方、租購方直接接收建築工程、建築工程中建築面積，或依民事法的規定書面授權代表人接收建築工程、建築工程中建築面積。

#### 第四章：經營房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權

##### 第 1 節：一般規定

##### 第 28 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的交易形式

1. 投資者按下列形式進行房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的經營：

a) 轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋，是分割土地出售讓個人自建房屋的一種形式；

b) 轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織投建房屋、建築工程；

c) 出租、轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織、個人依土地用途和國家審權機關批准的投資項目內容。

2. 房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的經營交易進行如下：

a) 投入經營的房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權必須具備本法第 31、35 條規定的條件；

b) 從事房地產經營活動的組織、個人依本法第六章的規定，透過合同形式進行土地使用權轉讓、租賃、轉租交易；

c) 參與交易的各方有責任準備充足的資訊和有效文件，確保其具有足夠的法律行為能力以依照民事法的規定建立交易、簽訂合同；滿足房地產經營法對經營房地產的組織、個人規定的條件；

d) 在簽訂合同之前，土地使用權的轉讓方、出租方、轉租方向客戶充分提供本法第 6 提哦啊第 5 款規定的資訊和文件；

d) 在簽訂合同後，參加簽訂合同的各方有責任正確履行所簽訂合同的內容及依法向國家充分履行稅務、費用、規費（若有）的義務；

e) 房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓方有責任依土地法向國家審權機關為受讓方辦理核發土地使用權、地上資產所有權證書的手續，除非雙方在轉讓合同中有約定受讓方自願辦理核發證書手續；

g) 國家審權機關負責依土地法的規定向受讓方核發土地使用權、地上資產所有權證書。

**第 29 條：經營房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的要求**

1. 投入經營的具有技術基礎設施的土地使用權的房地產項目必須滿足下列要求：

- a) 本法第 11 條規定的要求；
- b) 根據建築法、城市規劃法、投資法的規定，依國家審權機關批准的詳細規劃、核准的項目進度，完成技術基礎設施工程的投建；
- c) 確保提供供電、供水、排水、垃圾收集和廢水處理服務；在轉讓、出租或轉租土地使用權之前，確保與該地區的公共基礎設施系統連接；
- d) 具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓、出租、轉租須符合國家審權機關批准的投資目標和投資項目的內容。

2. 房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓、出租、轉租須符合本法第 31、35 條規定的條件，並符合土地法對土地使用形式、用途、期限、土地登記的規定。

**第 30 條：各方在轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的義務**

1. 房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓方、出租方、轉租方的義務獲規定如下：

- a) 完整、忠實提供土地使用權的資訊並對其提供的資訊負責任；
- b) 依合同約定的面積、期限、位置、邊界正確移交土地；
- c) 賠償因自己過錯所造成的損失；
- d) 依法履行對國家的財務義務；
- d) 依土地法辦理土地登記手續，並依土地法向受讓方交付土地使用權、地上資產所有權證書，除受讓方自願辦理核發證書手續的情況外；
- e) 依法登記土地使用權的出租、轉租；檢查、提醒承租方、受轉租方保護、保存土地並按正確用途使用土地；通知出租方、轉租方有關第三方對租地的權利；
- g) 若國有企業轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權，則還必須滿足管理、使用國家資金投入企業的生產、經營的法律規定；
- h) 合同規定的其他義務。



2. 房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的受讓方、承租方、受轉租方的義務獲規定如下：

- a) 依合同約定的期限及方式向土地使用權的轉讓方、出租方、轉租方支付款項；
- b) 確保第三方對受讓、租賃、受轉租土地的權利；
- c) 賠償因其過錯所造成的損失；
- d) 依法履行對國家的財務義務；
- d) 依合同約定的面積、期限、位置、邊界正確接收土地；
- e) 將土地用於正確的目的和邊界；不得破壞土地；不得損害週邊土地使用者的合法權益；
- g) 必須依合同約定按時歸還租賃土地；
- h) 合同規定的其他義務。

## **第 2 節：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋**

### **第 31 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地轉讓土地使用權給個人自建房屋的條件**

- 1. 符合本法第 29 條第 1 款所規定的條件。
- 2. 依土地法具有土地使用權證書並在土地使用期限內。依土地法具有土地使用權證書的項目下的土地面積中的轉讓土地的土地使用權。
- 3. 土地使用權非屬正有被審權機關通知、受理、解決的糾紛或有糾紛，但已獲審權機關作出已生效的裁決、決定、判決解決；
- 4. 土地使用權不被扣押以保障判決的執行。
- 5. 土地使用權非屬法律禁止交易的情況；非屬法規定停止或暫停交易的情況。
- 6. 不在特級、一級、二級、三級城市的坊、郡、市範圍內的土地；非屬依土地法拍賣土地使用權以投資房屋建造項目。對於其他區域，省級人委會根據當地條件來確定項目投資者得以轉讓具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的地區。
- 7. 在轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權之前，項目投資者必須向省級國家房地產經營管理機關書面通知有關土地使用具備轉讓條件。

自收到項目投資者通知之日起 15 日內，省級國家房地產經營管理機關負責對投入經營的土地使用權的情況進行核查並向投資者書面答復有關具有技術基礎設施的土地使用權滿足轉讓給個人自建房屋的條件；若土地使用權無滿足轉讓條件，則必須出具書面答復並說明理由。

政府詳細規定此條款。

8. 已依本法第 6 條的規定公開投入經營的房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權之資訊。

### **第 32 條：針對受讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的受讓方的要求**

1. 必須是房地產項目投資者。
2. 確保本法第 9 條第 1、2 款、第 31 條第 2 款規定的條件。
3. 依法律針對投入經營的房地產項目中具有技術基礎設施的土地面積的規定，向國家完成履行與土地有關的財務義務，包括土地使用金、土地租金及土地相關的其他稅費、費用、規費（若有）。
4. 若因與具有技術基礎設施的土地投入經營土地使用權有關而在投資、建造、土地、房屋、經營當地產、稅務領域受到行政處罰，則必須在簽訂房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權轉讓合同之前，必須完成行政違反處罰決定。

### **第 33 條：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的轉讓方的權與義務**

1. 履行本法第 30 條第 1 款所規定的義務。
2. 按建築法和相關法規的規定，跟蹤、督促、監察並為受讓方按批准的設計、詳細規劃、建築許可證（對於需取得建築許可證的情況）和按雙方所簽訂的房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓合同中的約定按時建造房屋創造條件。
3. 要求受讓方賠償損失，若其在建造房屋過程中造成技術基礎設施損壞。
4. 對受讓方在建造房屋過程中對技術基礎設施系統造成的損壞進行修復和克服。
5. 合同規定的其他權與義務。

**第 34 條：轉讓房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給個人自建房屋的受讓方的權與義務**

1. 履行本法第 30 條第 2 款規定的義務。
2. 按批准的設計、詳細規劃、建築許可證（對於需取得建築許可證的情況）和按所簽訂的房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的轉讓合同中的約定按時建造房屋。
3. 在建造房屋過程中，依合同中的約定接受轉讓方的監察和按建築法和相關法規的規定執行。
4. 在建造房屋過程中，若造成技術基礎設施系統損壞，必須賠償因自己過錯造成的損失。
5. 合同規定的其他權與義務。

**第 3 節：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織**

**第 35 條：得以轉讓、出租、轉租土地使用權給組織的房地產項目中具有技術基礎設施的土地的條件**

得以轉讓、出租、轉租土地使用權給組織的房地產項目中具有技術基礎設施的土地需滿足本法第 31 條第 1、2、3、4、5、8 款規定的條件。

**第 36 條：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織的一方的要求**

轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織的一方需滿足本法第 32 條規定的要求。

**第 37 條：轉讓、出租、轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權給組織的一方的權利與義務**

1. 履行本法第 30 條第 1 款所規定的義務。
2. 完整提供項目、土地使用權的法律文件，以便受讓方、承租方、受轉租方能夠依投資法、建築法及相關法律的規定辦理投資及項目建設手續。
3. 為受讓方、承租方、受轉租方依國家審權機關批准的項目進行建設投資創造條件。



4. 要求受讓方賠償損失若其在投資建設過程中造成技術基礎設施系統損壞。
5. 合同規定的其他權利和義務。

**第 38 條：房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權的受讓方、承租方、受轉租方的權利與義務**

1. 履行本法第 30 條第 2 款規定的義務。
2. 依土地法的規定履行土地使用者的義務。
3. 依照投資法、建築法、土地法及相關法律的規定，在受讓、承租、受轉租房地產項目中具有技術基礎設施的土地使用權之土地投資、建設投建項目。
4. 在受讓、承租、受轉租的土地傷進行投建項目應符合下列要求：
  - a) 依詳細規劃和經批准、核准的項目進度投資建築工程；
  - b) 依經批准、核准的項目實施時間和經批准的規劃，投資建設技術基礎設施系統，確保與周圍地區基礎設施系統的同步和銜接；
  - c) 確保提供項目範圍內的項目、技術基礎設施系統、社會基礎設施的管理運行服務和其他服務；
  - d) 在必須依法轉交經批准的項目的情況下，轉交技術基礎設施、社會基礎設施給地方當局；若尚未轉交，則負責在轉交前期間對技術基礎設施、社會基礎設施管理、運行及確保其質量。
5. 合同規定的其他權利與義務。

**第五章：房地產項目轉讓**

**第 39 條：房地產項目全部或部分的轉交原則**

1. 房地產項目的投資者在國家審權機關核准的項目實施期限內，可以將項目全部或部分轉讓給其他投資者繼續投資建設和經營。
2. 房地產項目全部或部分轉讓時，必須確保不變更項目的規劃、目標；保障相關當事人的合法權益。
3. 房地產項目全部或部分轉讓完成後，受讓方繼承轉讓投資者的權利和義務，是該受讓項目、部分項目的投資者。房地產項目全部或部分的受讓投資者，在項目內容沒有變更的情況下，無需重新辦理項目文件、建設規劃和施工許可證；如有變更，受讓投資者依法進行調整。

4. 房地產項目全部或部分的轉讓，必須符合本法第 40 條規定的條件，並符合土地法規定的土地使用形式、用途、期限及土地登記等規定。

**第 40 條：房地產項目全部或部分的轉讓條件**

1. 轉讓的房地產項目須具備以下條件：

a) 項目已獲國家審權機關決定投資主張、核准投資主張或核准投資；對於必須辦理公認投資者手續的項目，已獲選擇或公認投資者；

b) 項目具有依建築法和都市規劃法的規定核准的詳細規劃；

c) 轉讓的項目、項目部分已完成補償安置工作。對於轉讓整個投建基礎設施結構項目的情況，必須根據按建築法、都市規劃法核准的進度、設計、詳細規劃和按建築法核准的項目內容，相應竣工技術基礎設施。

d) 轉讓的項目、項目部分的土地使用關非屬正有被審權機關通知、受理、解決的糾紛或有糾紛，但已獲審權機關作出已生效的裁決、決定、判決解決；不為保證判決的執行而被扣押；非屬法律禁止交易的情況；非屬依法規定停止或暫停交易的情況；

d) 項目沒有被停止、終止或沒有國家審權機關的土地收回決定；轉讓項目或項目部分被處以行政違反，則投資者必須根據行政處罰的法規，履行完國家審權機關的行政處罰的決定；

e) 若項目被抵押以確保履行法律規定的義務，則必須辦理解除抵押。

g) 項目仍在實施期內；

h) 對於部分轉讓的房地產項目，還需確保轉讓的項目部分的建築工程或建築工程的用途、經營目的能夠與房地產中的其他項目部分獨立。

2. 接受全部或部分房地產項目轉讓的投資者必須符合本法第 9 條第 1 款、第 2 款規定的條件，並承諾按照批准的項目內容繼續實施投資建設和經營；若項目內容有變動，則按照本法第 39 條第 3 款的規定執行。

3. 轉讓投資者已取得政府審權機關簽發有關交地、出租土地、允許變更土地用途以實施項目之決定；已向國家完成部分、全部轉讓項目的土地的財務義務，包括土地使用金、土地租金以及與土地有關的稅費、費用、規費（若有），而無需依土地法持有部分、全部轉讓項目的土地使用權證書。

4. 轉讓部分、全部房地產項目的國有企業，除遵守本條第 1、2、3 款的規定外，還必須遵守有關管理、使用國家資金於企業生產經營的法律規定。

5. 除本條第 1、2、3、4 款規定的條件外，部分、全部房地產項目的轉讓還必須滿足投資法和相關法規的其他條件。

#### **第 41 條：批准轉讓部分、全部房地產項目的權限**

1. 依投資法規定經投資者批准或取得投資執照的房地產項目，部分或全部房地產項目轉讓的權限及程序依投資法的規定執行。

2. 非屬本條第 1 款規定的情況的房地產項目，部分或全部房地產項目轉讓的權限如下：

a) 對於政府總理已決定投資主張、批准投資主張、批准投資的房地產項目，政府總理決定允許轉讓全部或部分房地產項目。若政府總理授權省級人委會決定部分房地產項目的轉讓，則由省級人委會決定允許轉讓部分項目，並按照本法第 42 條第 2 款的規定辦理。

b) 省級人委會決定允許轉讓省級人委會決定投資主張、批准投資主張、批准投資的房地產項目的全部或部分。

#### **第 42 條：轉讓房地產項目全部或部分的程序**

1. 本法第 41 條第 2 款規定的政府總理決定允許轉讓全部或部分房地產項目的程序如下：

a) 項目投資者將允許轉讓房地產項目全部或部分的申請文件提交給項目所在地省級人委會或省級人委會授權的省級國家房地產經營管理機關；

b) 自收到完整合格文件之日起 45 日內，省級人委會負責徵求建設部及有關部門、機構的意見，並組織評審，呈交政府總理考慮、決定允許轉讓；若房地產項目不滿足轉讓條件，則接收文件的機構必須向項目投資者發出說明理由的書面通知；

c) 收到政府總理的允許轉讓決定後，項目轉讓方和受讓方必須簽訂轉讓合同並移交項目。

2. 本法第 41 條第 2 款規定的省級人委會決定允許轉讓全部或部分房地產項目的程序如下：

- a) 投資者將允許轉讓房地產項目全部或部分的申請文件提交給項目所在地省級人委會或省級人委會授權的省級國家房地產經營管理機關；
  - b) 自收到完整合格文件之日起 30 日內，省級人委會負責徵求有關機關的意見，組織評審及作出允許轉讓的決定；若房地產項目、項目部分不滿足轉讓條件，則接收文件的機構必須向項目投資者發出說明理由的書面通知；
  - c) 收到省級人委會的允許轉讓決定後，項目轉讓方和受讓方必須簽訂轉讓合同並移交項目。
3. 若本法第 41 條第 2 款規定的全部或部分項目的受讓方為本法第 10 條第 4 款規定的外商投資經濟組織，在收到國家審權機關的允許轉讓決定及雙方已簽署轉讓合同後，土地程序的辦理根據土地法的規定執行。

4. 政府詳細規定本條。

#### **第 43 條：轉讓全部或部分房地產項目各方的權利義務**

1. 轉讓全部或部分房地產項目的投資者享有以下權利和義務：
  - a) 將其對全部或部分項目的權利、義務轉交給受讓投資者，以繼續投建用於經營的房地產，與受讓投資者及繼續開展該項目、項目部分無關的已履行完成的權利、義務除外；
  - b) 將相關文件轉交給受讓方；及時、全面、公開通知並妥當解決與轉讓項目、項目部分的相關方的合法權利；
  - c) 配合受讓方依土地法的規定為受讓方辦理土地手續；
  - d) 若轉讓房地產醒目的一部分，轉讓方有權要求受讓方根據經批准的項目內容、建設許可證（對於必須獲得建設許可證的情況）、依建設法和都市規劃法經批准的詳細規劃，繼續投建受讓項目中的房屋、建築工程；跟蹤並及時向國家審權機關通知有關受讓方的土地使用、投資建設的違規行為；
  - d) 依法履行對國家的財政義務；
  - e) 合同規定的其他權利和義務。
2. 房地產項目全部或部分的受讓方享有下列權利義務：
  - a) 繼承並行使轉讓投資者轉交的權利和義務；



- b) 根據經批准的項目內容繼續開展投資建設和項目業務；若有變更，依本法第39條第3款的規定執行；
- c) 若受讓房地產項目的一部分，受讓方有責任落實項目轉讓方有關確保在投建過程中遵守項目規劃的要求；
- d) 依法履行對國家的財政義務；
- d) 合同規定的其他權利和義務。

## 第六章：房地產經營合同

### 第1節：房地產經營合同的類型、房地產經營合同的使用

#### 第44條：房地產經營合同

- 1. 房地產經營合同的類型包括：
  - a) 房屋買賣合同、租賃購買合同；
  - b) 房屋租賃合同；
  - c) 建築工程、服務於旅遊、居住目的建築工程中建築面積的買賣合同、租賃購買合同；
  - d) 建築工程、服務於旅遊、居住目的建築工程中建築面積的租賃合同；
  - d) 建築工程、具有教育、醫療、體育、文化、辦公、商業、服務、工業等功能的建築工程中建築面積及混合服務功能建築工程的買賣合同、租賃購買合同；
  - e) 具有教育、醫療、體育、文化、辦公、商業、服務和公共用途的建築工程、建築面積租賃合同；具有混合服務功能的工業和建築工程；
  - g) 房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權轉讓合同；
  - h) 房地產項目現有技術基礎設施的土地使用權出租合同、轉租合同；
  - i) 整個房地產項目轉讓合同；
  - k) 部分房地產項目轉讓合同；
  - l) 房屋、建築工程買賣合同、租賃購買合同的轉讓合同；
- 2. 房地產服務經營合同的類型包括：
  - a) 房地產交易所服務合同；



- b) 房地產經紀服務合同；
  - c) 房地產顧問服務合同；
  - d) 房地產管理服務合同。
3. 依本法規定，在房地產滿足投入經營條件、房地產項目滿足轉讓條件的情況下簽署房地產經營合同。
4. 至少參與交易的一方為房地產經營企業的房地產經營合同、房地產服務經營合同可根據各方的要求辦理公證或證實。
5. 參與交易的各方為個人的房屋、建築工程、建築工程中建築面積的買賣合同、租賃購買合同，必須辦理公證或證實。
6. 合同生效時間點為最後一方簽署合同或以其他形式在合同上顯示接受的時間點，除非雙方另有約定。若合同經公證、認證，則依照公證、認證法的規定，合同生效時間點為經過公證、認證的文件生效的時間點。
7. 政府對本條第 1 款規定的房地產經營的合同範本類型進行規範。

#### **第 45 條：房地產經營中合同的使用**

- 1. 組織、個人訂立房地產經營合同、房地產服務經營合同，必須遵守房地產經營法和民事法的規定。
- 2. 房地產項目投資者、房地產經營企業使用本法第 44 條規定的合同範本，並在適用前按照本法第 6 條第 2 款第 d 點的規定進行公開房地產經營合同。
- 3. 本法第 44 條規定的房地產經營合同不適用於社會住宅的出售、出租、出租購買、轉租。

#### **第 46 條：房地產經營合同的主要內容**

- 1. 房屋、建築工程的買賣、租賃、租賃購買合同必須包括以下主要內容：
  - a) 各方的姓名和地址；
  - b) 房地產的相關資訊；
  - c) 出售、出租、出租購買的價格；
  - d) 付款方式和期限；
  - d) 投資者財務義務擔保銀行的擔保（對於出售未來形成房屋的情況）；

- e) 房地產及隨附文件的交接期限；
  - g) 保固；
  - h) 雙方的權利和義務；
  - i) 違約責任；
  - k) 違約處罰；
  - l) 合同終止、解除的情況及處理措施；
  - m) 爭議解決方法；
  - n) 合同生效日期。
2. 房地產項目中現有技術基礎設施的土地使用權的轉讓、出租合同必須包括以下主要內容：
- a) 各方的姓名和地址；
  - b) 土地類型、面積、位置、代碼、邊界、地塊狀況以及地上資產（如有）的資訊；
  - c) 土地使用期限；土地使用權的轉讓、出租、轉租價格，包括地上資產（如有）；
  - d) 付款方式和期限；
  - d) 土地及隨附文件的移交期限；
  - e) 雙方的權利和義務；
  - g) 第三方對地塊的權利（如有）；
  - h) 違約責任；
  - i) 違約處罰；
  - k) 解決出租、轉租土地使用權時合同到期的後果；
  - l) 合同終止、解除的情況及處理措施；
  - m) 爭議解決方法；
  - n) 合同生效日期。
3. 全部或部分房地產項目轉讓合同必須包括以下主要內容：
- a) 各方的姓名和地址；

- b) 經批准項目的基本資訊；
- c) 整個項目或轉讓項目部分的詳細資訊；
- d) 轉讓價格；
- d) 付款方式和期限；
- e) 全部或部分項目及隨附文件的移交期限；
- g) 雙方的權利和義務；
- h) 各方執行土地使用權相關行政手續的責任；
- i) 違約責任；
- k) 違約處罰；
- l) 合同終止的情況及處理措施；
- m) 爭議解決方法；
- n) 合同生效日期。

4.房地產服務經營合同必須包括以下主要內容：

- a) 各方的姓名和地址；
- b) 服務對象和內容；
- c) 服務要求和結果；
- d) 服務履行期間；
- d) 服務費、報酬、服務佣金；
- e) 付款方式和期限；
- g) 雙方的權利各義務；
- h) 爭議解決方法；
- i) 合同生效日期。

**第 47 條：房地產經營的交易價格**

1. 投入經營的房地產、房地產項目的出售、轉讓、出租、出租購買價格由各方協商並記入合同；若國家規定有關價格，則各方應遵守該規定。

2. 從事房地產經營活動的組織、個人在合同中記載正確的實際交易價格；對記錄合同中交易價格與實際的不符承擔責任。

#### **第 48 條：房地產經營的支付**

1. 房地產、房地產項目交易的付款由各方在合同中約定，並符合法律規定。
2. 項目投資者、房地產經營企業、房地產服務經營企業透過在越南境內合法經營的國內信貸機構或外國銀行分行開設的賬戶，根據房地產經營合同、房地產服務經營合同從客戶接收付款。
3. 買方、受讓方、承租方、承租購買方逾期付款或賣方、轉讓方、出租方、出租購買方逾期移交房地產之處罰和損失賠償由雙方約定並記入合同。

#### **第 2 節：房地產經營合同的轉讓**

##### **第 49 條：房屋、建築工程買賣合同、租賃購買合同的轉讓**

1. 依本法規定轉讓的房屋、建築工程買賣合同、租賃購買合同包括：
  - a) 未來形成房屋的買賣合同；
  - b) 未來形成房屋的租賃購買合同；
  - c) 現有建築工程的租賃購買合同。
2. 本法第 6 章第 2 節有關房地產經營合同轉讓的規定不適用於社會住宅買賣、租賃購買合同。

##### **第 50 條：房地產經營合同轉讓的條件**

1. 房屋、建築工程買賣、租賃購買合同的轉讓，必須具備下列條件：
  - a) 依土地法屬於尚未向國家審權機關提交申請核發土地使用權、地上資產所有權證書的對象；
  - b) 房屋、建築工程買賣、租賃購買合同非屬正有被審權機關通知、受理、解決的糾紛或有糾紛有關合同，但已獲審權機關作出已生效的裁決、決定、判決解決；
  - c) 購買、租賃合同下的房屋、建築工程依法非屬扣押、抵押以擔保履行義務，抵押權人同意的情況除外；
  - d) 具有依房地產經營法訂立的買賣、租賃購買合同。

2. 房屋、建築工程買賣、租賃購買合同的轉讓依整份合同進行。若在同一份合同中買賣、租賃購買多棟房屋、建築工程，而各方欲轉讓每棟房屋、建築工程，則各方在依本法轉讓合同之前，需修改房屋、建築工程買賣、租賃購買合同或簽訂合同附錄。

#### **第 51 條：房地產經營合同轉讓各方的權利和義務**

1. 在核發土地使用權、地上資產所有權證書給買方、租賃購買方的申請文件尚未提交給國家審權機關時，未來形成房屋、建築工程的買方、租賃購買方和現有建築工程的租賃購買方，有權轉讓未來形成房屋、建築工程的買賣、租賃購買合同、現有建築工程租賃購買合同。
2. 合同受讓方可以繼續繼承以執行未來形成房屋的買方、租賃購買方、現有建築工程的租賃購買方與投資者的權利和義務。投資者有責任為各方轉讓合同創造條件，不得收取與合同轉讓相關的任何費用。
3. 未來形成房屋的買賣、租賃購買合同、現有建築工程租賃購買合同的受讓方獲國家審權機關依土地法核發土地使用權、地上資產所有權證書。

#### **第 52 條：房地產經營合同轉讓的程序、手續和文件**

政府詳細規定房地產經營合同轉讓的程序、手續和文件。

### **第七章：房地產服務業務以及房地產服務業務的培訓、培養、授予執業證書**

#### **第 1 節：房地產交易所**

#### **第 53 條：房地產交易所的組織與運作原則**

1. 房地產交易所必須依本法第 4 條規定的原則運作。
2. 房地產交易所的活動必須公開、透明，依照已頒布的活動規制及交易程序進行；透過場所提供房地產交易服務，依規定以及與服務消費方簽訂的合同收取報酬。
3. 在住房和房地產市場信息系統上發布房地產交易所資訊。
4. 與房地產經紀個人簽訂合同時，房地產經紀個人必須具備本法規定的就業資格。
5. 房地產交易所進行直接交易及電子交易（如有）；若進行電子交易，則需遵守本法、電子交易法及有關法規的規定。



#### **第 54 條：房地產交易所的設立與登記**

1. 從事房地產交易所服務的組織、個人，必須按照本法第 9 條第 5 款的規定設立房地產服務業務企業。
2. 從事房地產交易所服務的企業名稱由設立的組織、個人根據企業法的規定選擇，並必須含有“房地產交易所”的詞語，不得與已登記經營的其他從事房地產交易所服務的企業的名稱重複或造成混淆。
3. 房地產交易所在營運之前必須向房地產交易所總部所在地省級國家房地產經營管理機關提交文件，以獲得營業執照。
4. 政府詳細規定本條第 3 款。

#### **第 55 條：房地產交易所的經營條件**

1. 房地產交易所管理者、執行者必須具備下列條件：
  - a) 根據企業法的規定，有權在越南管理企業；
  - b) 完成房地產交易所管理和營運培訓課程，並由培訓機構簽發房地產交易所管理和營運課程結業證書。
2. 房地產交易所必須依本法第 54 條的規定設立和登記經營。
3. 房地產交易所必須發布、公開透過房地產交易所交易房地產的流程。
4. 房地產交易所必須註冊固定的經營地點，並具有保證房地產交易所活動進行的物質和技術設施。
5. 政府詳細規定本條。

#### **第 56 條：房地產交易所的活動內容**

1. 核查透過房地產交易所交易的房地產的合法性和投入經營條件；依本法規定列出並提供具備投入經營條件的房地產的資訊。
2. 為客戶搜尋、選擇房地產履行服務、支持、提供資訊。
3. 履行房地產經紀服務，支持各方洽談、商定房地產交易。房地產交易所上的房地產經紀活動必須符合及遵守本章第 2 項的規定。
4. 履行服務，支持各方編制及簽訂房地產交易合同。

5. 履行服務，支持各方付款、移交文件、資料以及移交房地產（如有）對於透過房地產交易所進行的交易。
6. 進行儲存有關房地產和透過房地產交易所進行的房地產交易的資訊、文件和資料。
7. 履行服務、支持與透過房地產交易所進行的交易的相關內容。
8. 確認透過房地產交易所的交易；向省級國家房地產經營管理機關提供透過房地產交易所進行的交易的資訊。
9. 政府詳細規定本條。

**第 57 條：房地產交易所的權利**

1. 要求客戶提供在房地產交易所上市的房地產的文件和資訊。
2. 拒絕讓不符合投入經營條件的房地產在房地產交易所上市。
3. 依各方約定向客戶收取服務費用。
4. 要求客戶賠償因客戶過失所造成的損失。
5. 合同規定的其他權利。

**第 58 條：房地產交易所的義務**

1. 確保在房地產交易所上市的房地產具備投入經營條件。
2. 列出並完整、忠實提供有關房地產的資料、資訊，並對其列出和提供的資料、資訊負責任。
3. 確保房地產交易所的物質、技術設施及營運條件。
4. 依法執行報告制度並接受政府審權機關的審查及檢查。
5. 依法向國家履行稅務義務。
6. 向客戶賠償因自己過失造成的損失。
7. 對房地產交易所經紀人及從業人員的遵守法律負責管理。
8. 每年組織培訓和培養，提高房地產交易所經紀人的房地產經紀業務知識。
9. 依法進行交易文件的保存。
10. 合同規定的其他義務。

**第 59 條：參與房地產交易所房地產交易的組織、個人的權利和義務**

1. 參與房地產交易所房地產交易的組織、個人享有下列權利：
  - a) 要求房地產交易所提供房地產資料和資訊；
  - b) 與房地產交易所簽訂買賣、轉讓、出租、轉租、出租購買房地產的合同；
  - c) 要求房地產交易所賠償因房地產交易所過失造成的損失；
  - d) 合同規定的其他權利。
2. 參與房地產交易所房地產交易的組織、個人有下列義務：
  - a) 執行房地產交易所的內規；
  - b) 向房地產交易所繳交服務費；
  - c) 賠償因其過失所造成的損失；
  - d) 合同規定的其他義務。

**第 60 條：房地產交易所活動的管理**

1. 省級國家房地產經營管理機關的權限、職責如下：
  - a) 管理、監督、定期或不定期檢查本地區房地產交易所的活動；
  - b) 核發、重發、收回本地區房地產交易所經營許可證；
  - c) 依法決定暫停或終止本地區房地產交易所服務業務活動。
2. 政府詳細規定本條。

**第 2 節：房地產經紀**

**第 61 條：從事房地產經紀服務的組織、個人的條件**

1. 從事房地產經紀服務的組織、個人，必須依本法第 9 條第 5 款的規定設立房地產服務企業，並必須具備下列條件：
  - a) 必須具有從事房地產經紀服務的規制；
  - b) 必須具有符合政府規定的運作要求的物質、技術設施；
  - c) 有至少 1 名個人擁有房地產經紀執業執照；

d) 在開始房地產經紀業務之前，房地產經紀服務企業向企業設立所在地省級國家房地產經營管理機關提交企業相關資訊，以依法在住房和房地產市場信息系統上發佈資訊。

2. 從事房地產經紀業務的個人必須具備下列條件：

a) 擁有房地產經紀執業執照；

b) 必須在從事房地產交易所服務的企業或從事房地產經紀服務的企業工作。

### **第 62 條：房地產經紀的內容**

1. 尋找符合客戶條件的合作夥伴參與談判、簽訂合同。

2. 授權代表辦理房地產買賣、轉讓、出租、轉租、出租購買手續相關工作。

3. 為各方談判及簽訂房地產購買、轉讓、租賃、轉租、租賃購買合同提供資訊和支持。

### **第 63 條：房地產經紀的報酬與佣金**

1. 從事房地產經紀的個人，有權向從事房地產交易所服務的企業或從事房地產經紀服務的企業收取報酬和佣金。

2. 房地產經紀的報酬和佣金，由房地產經紀人與從事房地產交易所服務的企業或從事房地產經紀服務的企業約定。房地產經紀報酬不取決於房地產經紀交易的價格。

### **第 64 條：從事房地產經紀服務的企業和從事房地產經紀業務的個人的權利**

1. 從事房地產經紀服務的企業享有下列權利：

a) 依本法的規定進行房地產經紀業務；

b) 要求有關的組織、個人提供進行交易的房地產的資料和資訊；

c) 依雙方約定向客戶收取服務費用；

d) 拒絕不具備投入經營條件的房地產的經紀業務；

d) 要求有關的組織、個人賠償因其過失造成的損失；

e) 合同規定的其他權利。

2. 從事房地產經紀業務的個人享有下列權利：

- a) 本條第 1 款第 a、b、d、d 點規定的權利；
- b) 依本法第 63 條的規定收取房地產經紀的報酬和佣金。

### **第 65 條：從事房地產經紀服務的企業和從事房地產經紀業務的個人的義務**

#### 1. 從事房地產經紀服務的企業有如下義務：

- a) 完整、忠實提供自己仲介的房地產的資料、資訊，並對所提供的資料、資訊負責任；
- b) 每年組織培訓和培養，提高在企業工作的經紀人的房地產經紀業務知識。
- c) 向國家履行稅務義務；
- d) 賠償因其過失所造成的損失；
- d) 依法執行報告制度並接受政府審權機關的審查及檢查；
- e) 合同規定的其他義務。

#### 2. 從事房地產經紀業務的個人有下列義務：

- a) 本條第 1 款第 a、c、d 點規定的義務；
- b) 執行個人所工作的房地產交易所或從事房地產經紀服務企業的活動規制；
- c) 每年參加培訓和培養，提升房地產經紀業務知識。

### **第 3 節：顧問與管理房地產**

#### **第 66 條：從事房地產顧問、管理服務的原則、範圍**

##### 1. 從事房地產顧問、管理服務的原則規定如下：

- a) 直接諮詢者必須擁有其直接諮詢領域的學位或證書；
- b) 所管理的房地產必須是合法的房地產。

##### 2. 從事房地產顧問服務的範圍包括：

- a) 房地產投建、經營的顧問；
- b) 房地產金融的顧問；
- c) 房地產價格的顧問；
- d) 房地產經營合同的顧問。



3. 從事房地產管理服務的範圍包括：

- a) 依房屋、建築工程、建築工程中建築面積所有者、有權使用土地的人的授權出售、轉讓、出租、轉租、出租購買房地產；
- b) 組織提供服務，確保維持房地產正常運作；
- c) 組織房地產的保固、修理；
- d) 管理和監督客戶依合同對房地產的開發、使用；
- d) 根據房屋、建築工程、建築工程中建築面積所有者、有權使用土地的人的授權，對客戶和國家履行各項權利和義務。

#### **第 67 條：從事房地產顧問、管理服務的組織、個人的條件**

1. 從事房地產顧問、管理服務的組織、個人，必須依本法第 9 條第 5 款的規定設立房地產服務業務企業。若從事公寓、有房屋的混合大樓的管理服務，則必須具備住宅法規定的條件。
2. 在開業之前，從事房地產顧問、管理服務的企業必須向企業設立所在地省級國家房地產經營管理機關提交企業相關資訊，以依本法的規定在住房和房地產市場信息系統上發佈資訊。

#### **第 68 條：從事房地產顧問、管理服務的各方及房地產管理服務的關聯方的權利與義務**

1. 從事房地產顧問、管理服務的各方及房地產管理服務的關聯方的權利與義務、顧問服務費、房地產管理服務費用由各方在合同中約定，但不得違反本法的規定。
2. 從事房地產顧問、管理服務的各方履行合同中的約定並賠償因其過失造成的損失。

#### **第 4 節：培訓、培養房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識；核發房地產經紀執業執照**

#### **第 69 條：對培訓、培養房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識的單位的要求**

1. 培訓、培養房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識的單位具有法人資格並屬於下列情況之一：
  - a) 依職業教育法、高等教育法的規定設立的培訓、培養機關；

- b) 設立並具有培訓、培養專業知識營業項目的企業；
  - c) 對於其他組織，必須由審權機關、組織設立並賦予其培訓、培養專業知識的職能和任務。
2. 服務於培訓的物質設施、教師、培訓管理機構以相關教育法的規定為之。
3. 房地產經紀職業知識、房地產交易所營運知識的培訓、培養機構的教育教程的內容必須符合建設部部長所頒行的框架。

#### **第 70 條：房地產經紀執業證書的考試與簽發**

1. 參加考試的個人必須具備下列條件：
- a) 擁有培訓管理課程、培養房地產經紀執業知識的結業證書；
  - b) 具有高中以上學歷；
  - c) 已向考試組織單位提交考試報名申請及考試經費。
2. 取得房地產經紀執業證書的個人，必須具備下列條件：
- a) 通過房地產經紀知識測試；
  - b) 具有完全民事行為能力；
  - c) 不被追究刑事責任、被拘留、正在服刑、被送去強制戒毒所、義務教育機構的行政措施或被法院禁止擔任某些職務、從事某些職業或從事某些工作。
3. 政府規範房地產經紀執業證書的考試組織和頒發。

### **第八章：建立和管理有關住房和房地產市場的資訊系統和資料庫**

#### **第 71 條：房屋與房地產市場資訊系統**

1. 住房和房地產市場信息系統在全國範圍內統一集中構建；確保與國家土地資料庫、各部門、行業、地方以及相關機構的資料庫實現連接與數據共享，以更新、共享並利用有關住房和房地產市場的信息，建立國家級資料庫系統，為電子政府的發展提供基礎。
2. 房屋房地產市場資訊系統包括以下組成部分：
- a) 資訊科技基礎設施；
  - b) 用於管理、運行和利用房屋和房地產市場資訊的軟件；

c) 住房和房地產市場資料庫。

**第 72 條：為住房和房地產市場資訊系統的管理、營運和開發服務的資訊科技基礎設施和軟件系統**

1. 住房和房地產市場資訊科技基礎設施包括以下基礎設備：計算設備、網路連接設備、網路和資料庫安全、安寧設備、儲存設備、外圍設備和輔助設備、內部網路。
2. 管理、運作和開發住房和房地產市場資訊系統的軟件系統，包括：作業系統、資料庫管理系統和應用軟體、網路安全、安寧軟件。
3. 政府詳細規定本條。

**第 73 條：住房與房地產市場資料庫**

1. 住房和房地產市場資料庫是依照越南電子化政府架構和地方電子化政府架構建立的，符合資料庫規範、標準、技術法規、資訊科技、經濟技術定額。
2. 住房和房地產市場資料庫內容包括：
  - a) 住房和房地產市場法律文件資料庫；
  - b) 住房開發方案和計劃資料庫；住房援助計劃；
  - c) 住房和房地產市場、住房和住宅用地管理和使用的調查統計計劃資料庫；
  - d) 住房和房地產；住房和房地產項目的資料庫；
  - d) 房地產交易數量、交易價值、住房和房地產經營合同的資料庫；
  - e) 房地產服務業務資料庫；
  - g) 與住房和房地產市場領域相關的其他資料庫。
3. 政府詳細規定本條。

**第 74 條：住房和房地產市場資訊系統的建造、管理和運營**

1. 住房和房地產市場資料庫中的資訊經政府審權機關依《電子交易法》的規定進行電子認證後，具有與紙本文件同等的法律價值。
2. 各部門、部級機關、地方、相關機關、組織進行專業資料庫互聯互通，包括：與國家土地資料庫、公證資料庫及其他相關資料庫，以與住房和房地產市場資料

庫更新、分享、開發及利用資料庫。互聯互通必須確保高效、安全，遵守本法和有關法律規定的職責、任務和權限。

3. 建設部有下列責任：

- a) 組織建設、管理、運行服務於住房和房地產市場資訊的管理、運營和開發的資訊科技基礎設施系統和軟體；
- b) 建立、更新、管理和開發全國住房和房地產市場資料庫；
- c) 將住房和房地產市場資料庫資訊與各部門、部級機關和地方的資訊系統和資料庫連接和共享，並向組織、個人提供資訊；
- d) 公開發布住房和房地產市場資訊系統的全國住房和房地產市場資訊。

4. 各部門、部級機關及相關機構負責向建設部連接和共享住房、房地產市場領域相關數據、基礎調查結果和信息，以更新並添加到住房和房地產市場資料庫，包括：

- a) 房地產經營領域的外資的資訊和數據；
- b) 房地產經營領域商業活動信貸餘額的資訊和數據；
- c) 與房地產經營領域相關的企業債券發行資訊和數據；
- d) 房地產經營活動的稅務資訊和數據；
- đ) 依土地法規定核發土地使用權和地上資產所有權證書的土地資訊和數據；
- e) 經公證或證實的房地產交易數量、交易金額等資訊和數據；
- g) 來自國家住房調查和統計項目的資訊和數據。

5. 省級人委會有下列責任：

- a) 組織建立、更新、管理和開發當地住房和房地產市場資料庫；
- b) 公開公佈並對住房和房地產市場資訊系統中當地住房和房地產市場資訊負責任；
- c) 向各機關、組織連接、共享和提供當地住房和房地產市場的資訊和數據。

6. 相關組織、個人有責任依規定完整、準確及及時提供住房和房地產市場的資訊和數據。

7. 政府詳細規定本條。

#### **第 75 條：住房和房地產市場資訊系統的開發**

1. 住房和房地產市場訊息的開發和利用，必須遵守本法、《信息獲取法》及有關法律的規定。
2. 開發住房和房地產市場資料庫資訊包括下列情況：
  - a) 機構、組織、個人可以獲取和利用住房和房地產市場資訊系統的公開資訊；
  - b) 專門的資料庫管理機關、國家機關、政治組織、政治社會組織可以在其職能、任務和權限範圍內利用住房和房地產市場資料庫中的資訊；
  - c) 本款第 a、b 點以外的住房和房地產市場資料庫中的資訊開發將按照政府的規定執行。
3. 政府詳細規定本條第 2 款第 a、b 點。

#### **第 76 條：住房和房地產市場資訊系統的建立、管理、運行、開發的經費**

1. 服務於資訊科技基礎設施系統建置與升級改造；管理、運行和開發的軟件系統；資訊調查和收集；建立資料庫並維護住房和房地產市場資訊系統的正常運作之經費，將利用國家預算法、公共投資法規定的國家預算來源及法律規定的其他來源。
2. 鼓勵符合資格的組織、個人參與投資建設、提供資訊科技基礎設施系統服務；提供建立住房和房地產市場資料庫以及開發資訊和數據的應用軟件。
3. 財政部部長規定關於使用經費來建立、調查、收集資訊、更新、維護和運行住房和房地產市場資訊系統和資料庫；指引根據價格法確定住房和房地產市場資訊和數據的服務價格；指引管理和使用從提供住房和房地產市場資訊和數據的服務所收取的金額。

### **第九章：國家對房地產經營的管理**

#### **第 1 節：房地產市場監管**

#### **第 77 條：房地產市場調控原則**

1. 國家透過規劃、土地使用規劃、城市和住房發展的建設規劃、項目和計劃，進行調控房地產市場；確保供需和房地產產品結構適合市場各個階段；確保房地產市場健康、安全、永續發展。



2. 國家對房地產市場進行調控若其發展複雜、影響社會經濟穩定，但必須保證以下要素：

- a) 國民經濟的統一性；
- b) 盡量尊重市場規則；
- c) 保護國家利益及相關組織、個人的合法權益；
- d) 及時、可行，並符合適用的時間和對象。

#### **第 78 條：房地產市場調控措施**

1. 調整土地使用規劃、計劃、城市和住房發展的建設規劃、項目和計劃，以實施房地產項目。
2. 透過調整房地產項目目標、規模、進度、產品結構，調整房地產市場供給與結構。
3. 對各時期有特別困難的房地產經營對象延長納稅期限。
4. 對經營需要支援和優先發展的房地產類型的客戶和企業給予優惠利率貸款。
5. 根據各時期市場狀況，調控房地產經營領域的財務及信貸政策。
6. 落實各時期房地產市場調控的其他政策。

#### **第 79 條：房地產市場調控的權限**

1. 建設部根據職責、任務主持及協調各部門、部級機關、省級人委會研究提出本法第 78 條規定的房地產市場調控措施。
2. 政府在其指定權限內，透過執行本法第 78 條規定的投資、建設、房地產經營、稅務、信貸、土地、金融規定等政策，決定房地產市場的調控措施。
3. 政府在超越職權的情況下，報告並提交國會和國會常委會審議並決定房地產市場的調控政策和解決方案。
4. 政府詳細規定本條第 1 款。

#### **第 2 節：國家對房地產經營的管理內容與職責**

##### **第 80 條：國家對房地產業的管理內容**

1. 頒布並組織實施房地產經營法律文件。
2. 管理房地產經營活動。

3. 建立和管理住房和房地產市場資訊系統。
4. 頒布管理和調控房地產市場的決定和規定。
5. 清查、檢查法律法規的遵守情況，解決投訴舉報，處理房地產經營的違法行為。
6. 宣傳教育，監督房地經營法律的執行。

### **第 81 條：國家管理房地產業的責任**

1. 政府對房地產經營進行國家統一管理。
2. 建設部是協助政府統一管理房地產經營的主管機構，具有以下職責和權限：
  - a) 報請審權機關頒布或依審權頒布有關房地產經營的法律文件；
  - b) 制定房地產發展和經營管理的項目和政策；
  - c) 主持、協調各部門、部級機關、省級人委會報請審權機關決定房地產市場調控措施；
  - d) 主持、協調各部門、部級機關、省級人委會組織、執行和管理房地產經營；
  - d) 管理房地產經紀執業證書的頒發，管理房地產經紀活動；管理房地產交易所的建立和營運組織；
  - e) 主持、協調各部門、部級機關、省級人委會建設、管理和運作國家住房和房地產市場資訊系統；制定並發布全國房地產市場評估指標；
  - g) 宣傳及教育法律，監督全國房地產經營法的實施；
  - h) 國際合作關於房地產經營；
  - i) 清查、檢查房地產經營法的實施；配合省級人委會組織對房地產經營活動進行檢查和審查，向政府審權機關提出暫停、停業、終止經營或調整、轉產、轉讓房地產經營項目的建議；
  - k) 依審權或報請審權機關依法解決投訴、控告、處理違法行為；
  - l) 向政府報告全國房地產經營和房地產市場的情況。
3. 各部門、部級機關在各自職責、任務、權限範圍內，負責配合建設部履行國家對房地產經營的管理任務。
4. 省級人委會的職責如下：

- a) 履行本地區的國家對房地產經營的管理職責；
  - b) 管理本地區的房地產經紀業務、房地產交易所的營運、房地產經紀和其他房地產服務；
  - c) 建立、管理及運作住房和房地產市場資訊系統，制定並發布本地區房地產市場評估指標；
  - d) 宣傳及教育法律，監督本地區房地產經營法的實施；
  - d) 配合建設部研究提出本地區房地產市場的調控措施；
  - e) 依據權限清查、檢查、解決投訴、舉報和處理本地區房地產經營違法行為；組織對本地區房地產經營項目進行檢查和審查；
  - g) 依要求定期或不定期向政府總理和建設部報告本地區房地產市場狀況。
5. 縣級人委會依法律規定的權限及上級國家機關的授權，負責國家對房地產業的管理。

## 第十章：實施條款

### 第 82 條：實施效力

1. 本法自 2025 年 1 月 1 日起生效。
2. 由第 61/2020/QH14 號法修改、補充若干條款之第 66/2014/QH13 號《房地產經營法》（以下簡稱為第 66/2014/QH13 號法）自本法生效之日起失效，本法第 83 條第 2、3、5、6、7、9、12、13 款的情況除外。

### 第 83 條：過渡性規定

1. 本法生效前經營的房地產經營企業、房地產服務企業，若尚未具備本法規定條件，則必須自本法生效之日起 6 個月內補充各項條件。
2. 本法生效前根據第 66/2014/QH13 號法的規定已符合商業目的房地產投資項目要求的房地產項目，則無需滿足本法第 11 條對房地產項目的要求；若房地產項目在本法生效後辦理調整手續，則必須符合本法對房地產項目的要求。
3. 全部或部分合格房地產項目轉讓文件，已依第 66/2014/QH13 號法的規定被接收，但截至本法生效之日尚未退回結果的，則繼續遵守第 66/2014/QH13 號法的規定；若在本法生效後重新辦理全部或部分房地產項目轉讓手續，則轉讓事宜根據本法的規定執行。

4. 第 66/2014/QH13 號法規定的外資企業，正在辦理全部或部分房地產項目受讓手續，但在本法生效之日尚未辦理受讓項目或項目部分的土地手續，則土地手續的辦理將根據本法第 42 條第 2 款的規定執行。
5. 依第 66/2014/QH13 號法滿足投入經營的未來形成的住房和建築項目，但在本法生效時尚未簽訂買賣、租購合同，則繼續按照第 66/2014/QH13 號法的規定辦理買賣、租購手續，但在簽訂買賣、租購合同之前，必須按照本法第 6 條的規定公開披露投入經營的房地產及房地產項目的資訊。
6. 經擔保銀行批准為投資者對未來形成住房的購買方或承租購方的財務義務提供擔保的房地產項目投資者，無需按照本法規定重新辦理提供擔保手續。
7. 在本法生效之前，銀行已為未來形成的住房買賣合同或租購合同出具擔保投資者對客戶的財務義務的擔保函，無需按照本法的規定強制執行擔保要求。
8. 根據第 66/2014/QH13 號法以及詳細規定、指引實施的文件在本法生效之前制立，已生效但尚未進行移交住房之買賣、租購合同，不適用本法第 26 條第 3 款的規定。
9. 根據第 66/2014/QH13 號法于啊本法生效之前制立的房地產經營合同，繼續按照第 66/2014/QH13 號法及其他詳細規定、指引實施的文件執行。本法生效後，各方必須按照本法的規定對合同有關內容進行調整及補充。
10. 本法生效之前已開業但尚未具備本法規定條件的房地產交易所，必須自本法生效之日起 6 個月內補充本法第 55 條規定的所有條件。
11. 本法生效之前開展從事房地產經紀的培訓和知識培訓、管理房地產交易所的機構，若尚未具備本法規定條件，則必須自本法生效之日起 6 個月內補足所有條件。
12. 本法生效之前核發的房地產經紀執業證書，依證書上的有效期限繼續使用。
13. 根據信貸機構法的規定成立和營運的信貸機構、外國銀行分行、信貸機構的資產管理公司、越南信貸機構的資產管理公司已提交作為擔保資產的房地產項目全部或部分的轉讓文件，並獲得審權機關在本法生效之前受理的，則繼續按照第 66/2014/QH13 號法及詳細規定、指引實施的文件執行。

本法由越南社會主義共和國第十五屆國會第六次會議於2023年11月28日通過。

國會主席  
(已簽名蓋章)

王廷惠





專業

熱誠

創新

整合

誠信



**EVERWIN**  
SERVICE GROUP  
恒利服務集團

# 一站式服務

選擇恒利選擇成功

恒利服務集團不斷創新、整合、致力於發展一站式服務，其最終目的在於成為企業最佳的後勤夥伴，為企業建造通往目的地的道路、橋樑，協助客戶縱橫商場、開創新局。

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

為您思考 用心服務  
Think for you Do for you

HCM City



Wechat QR Code



Line QR Code



Zalo QR Code

Ha Noi City



Guangzhou



微信公眾號

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

## 旗下公司與服務項目

### 恒利投資與管理顧問有限公司

投資規劃與諮詢  
辦理公司/分公司/辦事處成立與變更  
辦理工作證/暫住證/簽證與管理諮詢  
辦理銷售許可證（產品公佈註冊證）

### 恒利會計與顧問有限公司

稅務會計、退稅作業  
稅法諮詢、稅務規劃  
預案執行狀況申報

### 恒元聯合法律事務所

常年法律顧問、法規諮詢  
註冊商標、法律訴訟  
交易與勞資糾紛處理

### 恒利房地產與證券有限公司

代客找工業區土地/廠房/倉庫  
代客找辦公室/住房  
辦公中心分租、房地產買賣/仲介  
證券投資顧問

### GAA審計與鑑價有限公司

財務報表審計  
審查會計記帳數據  
審查企業併購的資產價值  
企業內部審計與稽核

### 恒達資訊科技有限公司

人力資源與供應鏈平台  
保健食品、房地產平台

### 廣州恒璇投資諮詢有限公司

中/越/泰/新投資諮詢  
越南商務考察  
各類產品進出口與銷售

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. Mê Trì, Q. NTL | H/P: +84-908-398-199  
廣州 : 中國廣州市天河區金穗路8號 - 星匯國際大廈 | H/P: +86-198-7281-4318