

2024年土地法重要規定更新

2024年3月18日

概要

在通過《2023年房地產經營法》後（詳細請參考我們發佈的相關法律要聞），越南國會同時也通過第31/2024/QH15號土地法（簡稱：2024年土地法），該法案將取代現行的土地法並自2025年1月1日起生效。

主文...

一些重要規定：

- 2024年土地法只允許某些類型的土地進行一次性租金支付，例如農業用地、工業區土地和社會住宅用地。在這些情況下，承租方仍可選擇按年支付租金。

已進行一次性支付租金的現有土地租賃將繼續有效。然而，根據政府後續將頒發的指導，土地使用方可以考慮轉換為按年支付租金（如果符合2024年土地法的條件）。

- 政府每五年發佈的《土地價格框架》規定不再適用。各省政府現在將以每年為週期發布《土地價格表》。這意味著從2026年起，土地價格可能會每年調整一次。受通貨膨脹影響下，可能會影響那些按年支付租金的土地租賃者。
- 根據2024年土地法，外資企業可以接受公司法人、其他外資企業和居住在海外的越南人以土地使用權的形式進行投資(資本支出)，該出資土地僅限用於商業、服務和非農業目的。
- 除了原有將土地使用權和附屬於土地的資產抵押給銀行的權利外(目前規定已允許)，2024年土地法另允許如前述資產持有者為越南企業(非外資企業)，可將相關資產抵押給其他組織和個人。
- 2024年土地法為在特殊情況下發行的土地使用權證書和附屬於土地的資產所有權提供了法律依據，例如在第136.2.(a)條規定的登記變更情況下頒發證書的權力，並在第148.5.(a)條授予在越南擁有房屋但沒有土地使用權的外國組織/個人證明。

主文...

- 關於進行土地徵收並招標的土地及其整地作業，2024土地法規定當地人民委員會必須在36個月內完成土地整地補償。獲選中的投資者（即得標者）必須在人民委員會提出要求之日起六個月內支付補償預付款。未能履行可能導致招標結果被撤銷。
- 根據現行法律規定，與土地有關的爭議是由法院和/或人民委員會進行裁決。而2024土地法允許商業仲裁，用以解決土地上與商業活動有關的爭議。其他與土地有關的爭議仍將像目前一樣由法院和/或人民委員會解決。

聯係我們

本要聞僅就有關事宜提供一般信息，並不構成專業意見。如需進一步信息，請與我們聯繫。



Richard Irwin

合夥人 – 稅務 & 法律服務

+84 (28) 3824 0117

r.j.irwin@pwc.com



Phan Thi Thuy Duong

合夥人 – 法律服務

+84 (28) 3823 0796, ext. 1508

phan.thi.thuy.duong@pwc.com

PwC 中文服務平臺

胡志明市



Jerry Chen 陳以謙
合夥人
yii-chian.chen@pwc.com



Tran Vi Cuong 陳偉強
副總經理
tran.vi.cuong@pwc.com



William Chiang 江明威
經理
Chiang.william@pwc.com



Hua Le Minh 許麗明
律師
hua.le.minh@pwc.com

河內



Lou Jingjing 樓晶晶
副總經理
lou.jingjing@pwc.com



Dylan Hsu 徐子軒
協理
hsu.dylan@pwc.com

www.pwc.com/vn



facebook.com/pwcvietnam



youtube.com/pwcvietnam



linkedin.com/company/pwc-vietnam

At PwC Vietnam, our purpose is to build trust in society and solve important problems. We're a member of the PwC network of firms in **151 countries** with over **360,000 people** who are committed to delivering quality in assurance, advisory, tax and legal services. Find out more and tell us what matters to you by visiting us at www.pwc.com/vn.

©2024 PwC Legal (Vietnam) Co., Ltd. All rights reserved. PwC refers to the Vietnam member firm, and may sometimes refer to the PwC network. Each member firm is a separate legal entity. Please see www.pwc.com/structure for further details.