

土地に関する法令 31/2024/QH15

法務アップデート | 2024年4月

本アップデートでは、以下の
ポイントを中心にお届けします。

- ▶ 商業住宅プロジェクト実施のため
の土地使用権の取得に関する合意
- ▶ 土地競売または投資家選定入札
の対象となるケース
- ▶ 年間土地賃貸料
- ▶ 土地賃貸借契約に基づく賃借権
- ▶ 土地の評価と価格決定の方法
- ▶ 土地に関する法律違反
- ▶ 土地紛争の和解成立方法
- ▶ 多目的用地

2024年1月18日、土地に関する法律31/2024/QH15(2024年土地法)がベトナム国会により公布されました。2024年4月1日から施行される第190条と第248条を除き、2025年1月1日から施行されます。2024年土地法は、長年、不動産プロジェクトの投資家を苦しめてきた困難を解消することが期待されています。

本法務アップデートでは、2024年土地法の主要なポイントとビジネスへの影響について紹介します。

その他の税務・法務に関する最新情報は
[こちら](#)からご覧ください。

1. 商業住宅プロジェクト実施のための住宅用地使用権の取得に関する合意についての新規制

- 2024年土地法第127条1.bでは、投資家は商業用住宅プロジェクトを実施するために住宅用地の使用権を取得することのみが認められています。2013年11月29日付土地法45/2013/QH13(2018年改正補足)(2013年土地法)以前の規定では、投資家が商業住宅プロジェクトを実施するために受け取ることができる土地の種類に制限がなかったのに対し、新規制は、事業者が農地使用権を取得してもプロジェクトを実施しない、または商業用住宅プロジェクトを開発するために農地を利用したプロジェクトの計画変更を要請する状況を防ごうとするものです。

2. 土地競売または投資家選定入札の対象となるケースに関する詳細規定

- 従来の規定と比較すると、2024年土地法は、土地を分配するための土地競売と投資家選定入札の手順を強化しています。第124条、第125条、第126条では、国からの土地の割り当てまたは貸与において、土地の競売または投資家選定入札を経なければならない場合と、土地の競売または投資家選定入札を経ずに土地を交付する場合が規定されています。
- 土地の競売は、国からの土地の割り当てや貸与において次の場合に適用されます。
 - 国の機関・団体が管理する土地資金を利用した投資プロジェクト
 - 個人への住宅用地の割り当て
- 投資家選定入札は、国からの土地の割り当てや貸与において次の場合に適用されます。
 - 建設または都市再生及び居住者の階層の上位化のための建設法に基づいて、複合サービス機能、技術的及び社会的インフラシステムを住宅と同期的に構築する都市を建設する投資プロジェクト、または省人民評議会が投資家選定入札を通じて土地の割り当てまたは貸与を決定する農村住宅プロジェクト
 - 国益及び公益を目的とした社会経済開発プロジェクトを実施するための土地回収を対象とし、産業及び地域管理法に基づく投資家選定入札の対象となる投資プロジェクト
- さらに、2024年土地法では、住宅プロジェクトでは管轄の国家機関によって承認された500分の1の詳細な計画を有すること等、土地使用権を競売にかけるための条件を追加しました。

3. 年間土地賃貸料の支払いに関する新規制

- 2024年土地法第120条において、年額賃料による土地の賃貸借のケースが追加されました。これにより、全期間一括払いによる土地の貸借は3つの場合に限定されます。
 - 農林業、養殖業、製塩業のための土地利用
 - 工業団地、産業クラスター、ハイテクパーク、工業団地内の労働者用宿泊施設、公共用地の事業目的利用、商業・サービス用地の観光・オフィススペースへの利用
 - 賃貸社会住宅建設のための土地利用
- 注目すべきは、2024年土地法第30条第2項で、土地賃貸料の支払いを一括払いから年払いに変更することを認めている点です。その場合、支払われた土地賃貸料は、毎年支払われる土地賃貸料から差し引かれます。

4. 土地賃貸借契約に基づく賃借権に関する新規制

- 2024年土地法は、借地契約に基づく賃借権という新しい概念を導入しました。第3条第37項では、借地契約に基づく賃借権とは、年払い期限付きの借地における土地使用者の権利と規定されています。このような賃借権の譲受人は、土地使用者の権利と義務を継承します。
- 国から年間支払い期限付きで土地を貸与されている外国資本経済団体は、(i)借地に付属する資産が合法的に形成され、法律に基づき登録されていること、(ii)有効な裁判所の判決や決定、強制的な判決の執行に関する決定、または検査や審査に関する権限のある国家機関の結論に従わなければならぬ場合を除き、承認された詳細な建設ゾーニング及び投資プロジェクト(もしあれば)に従って建設が完了していること、(iii)補償金、援助金、再定住金が前払いされているが、支払うべき土地賃借料から全額差し引かれていないこと、という条件が正当に満たされている場合、土地賃借契約に基づいて土地に付属する資産及び賃借権を譲渡することができます(第41条2項d)。

5. 土地の評価と価格決定の方法に関する新規制

- 2024年土地法において最も注目すべき変更点の一つは、地価の枠組みの廃止です。具体的には、2024年土地法第158条第1項aは、市場原理に基づいて地価を決定することを重視しています。
- 第159条により、省人民委員会は土地価格表を作成し、省人民評議会の承認を得なければならず、価格表は2026年1月1日から初めて公表・適用され、翌年1月1日から調整されます。価格表は、市場の変動に合わせるため、2013年土地法第114条で規定されている5年ごとの更新ではなく、毎年更新されます。
- 2024年土地法は、4つの方法と、それに対応する特定の地価評価基準(比較、所得、調整係数、及び特定の地価を決定するための余剰価値)を示しています。

6. 土地法違反に関する新規制

- 2013年土地法第58条第3項cでは、投資プロジェクトを実施するための土地の貸与、割り当て、または土地使用目的変更許可のための前提条件の一つとして、投資家が他の投資プロジェクトを実施するために土地を使用する場合、土地法違反を犯していないことが挙げられています。
- 2024年土地法第122条第2項cでは、土地法に違反していた企業であっても、管轄当局の決定や判決に従っている投資家には、投資プロジェクトを実施するための土地の貸与、割り当て、または土地使用目的変更が許可される可能性があります。

7. 土地紛争の和解成立方法に関する新規制

- 2024年土地法第235条第3項と第236条第5項では、土地に関連する商業活動から生じる紛争に対処するための2つの新しい土地紛争の和解成立方法として、商事調停と商事仲裁を追加しました。

8. 多目的利用地に関する新規制

- 2024年土地法第218条では、土地の利用効率を高めるため、多目的利用地(商業、サービス、畜産、薬用植物の栽培の目的に併用される農業用地や、農業、商業、サービスの目的に併用される住宅用地)に関する新規制を導入しました。
- 多目的利用地として利用するための要件には、(i) 土地利用計画の作成及び所轄官庁への提出と承認、(ii) 土地の種類と土地利用の主目的に従事するために必要な条件の保持、(iii) 金銭的義務の履行、が含まれます。

Contacts

Hanoi office

日系企業担当

Japanese Business Services (JBS)

西川 貴陽

日系企業担当インドシナ副統括 | ディレクター

公認会計士(日本・米国)

takaaki.nishikawa@vn.ey.com

守山 成寿 | シニアマネージャー

公認会計士(日本)

narihisa.moriyama1@vn.ey.com

錦城 和栄 | マネージャー

kazue.kinjo1@vn.ey.com

外山 隆太郎 | マネージャー

公認会計士(日本)

ryutaro.toyama1@vn.ey.com

下澤 大地 | マネージャー

公認会計士(日本)

daichi.shimozawa@vn.ey.com

小池 都司 | マネージャー

米国公認管理会計士(USCMA)

koike.satoshi@vn.ey.com

Linh Ngoc Nguyen - 日本語可

シニア

linh.ngoc.nguyen@vn.ey.com

Nguyen Thi Kieu Thoa - 日本語可

シニア

thoa.t.nguyen1@vn.ey.com

Ho Chi Minh City office

日系企業担当

Japanese Business Services (JBS)

小野瀬 貴久

日系企業担当インドシナ統括 | パートナー

公認会計士(日本)

takahisa.onose@vn.ey.com

高野 宏太 | シニアマネージャー

公認会計士(日本)

kota.takano1@vn.ey.com

大富 友加 | マネージャー

yuka.otomi@vn.ey.com

渡邊 哲史 | マネージャー

公認会計士(日本)

satoshi.watanabe@vn.ey.com

Chung Duc Dao - 日本語可

マネージャー

chung.duc.dao@vn.ey.com

昆野 謙介 | シニア

ryosuke.konno@vn.ey.com

Phnom Penh office (Cambodia)

川原 亮 | マネージャー

公認会計士(日本)

ryo.kawahara2@kh.ey.com

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2024 EY Law Vietnam Limited Liability Company.
All Rights Reserved.

02571-226Jpn
ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com/en_vn